

**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO CINCUENTA Y SIETE CIVIL MUNICIPAL**  
Bogotá D.C., dieciséis (16) de junio de dos mil veintitrés (2023)

Expediente No. 11001-40-03-057-2022-00849-00 (Ejecutivo)

Procede el Despacho a pronunciarse frente al recurso de reposición en subsidio apelación presentado contra el auto de fecha quince (15) de marzo de dos mil veintitrés (2023) mediante el cual se niega el mandamiento de pago con relación al pago de las cuotas de administración, cuotas extraordinarias e inasistencia a asamblea de los años 2009 al 2021.

El profesional del derecho, fundamenta su inconformidad en que "(...) *Es claro en cuanto a los propietarios ALBA LUCIA TELLO GUERRERO, CESAR AUGUSTO GUERRERO TELLO RAMIREZ y SOCORRO GUERRERO DE TELLO, y que no encuentra claridad en cuanto a SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAS, LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTA, INMOBILIARIA VASQUEZ Y CIA LTDA y DC COLOMBIA GESTIONES Y SERVICIOS INTEGRALES SAS, resulta evidente que se puede librar mandamiento de pago en contra de los propietarios ALBA LUCIA TELLO GUERRERO, CESAR AUGUSTO TELLO RAMIREZ y SOCORRO GUERRETO DE TELLO y negarlo en contra de SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAS, LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTA, INMOBILIARIA VASQUEZ Y CIA LTDA y DC COLOMBIA GESTIONES Y SERVICIOS INTEGRALES SAS. (...)*".

### **CONSIDERACIONES**

Ahora bien, es indudable que para acceder a esta clase de cobro compulsivo debe contarse con un título que denote la condición de ejecutivo, es decir que contenga una obligación **clara**, expresa, y exigible, proveniente del deudor o su causante, según el mandato previsto en el artículo 422 del Código General del Proceso. La obligación es expresa, cuando aparece determinada de manera indubitable; **clara, cuando en el título consten todos los elementos que la integran, esto es, la identificación del acreedor, del deudor y del objeto o prestación;** y es exigible, cuando no está sometida a plazo por no haberse estipulado, por haberse extinguido, o cuando no se sujetó a condición o modo, o si habiéndolo sido estos se hubieren realizado.

Al tratarse de un proceso ejecutivo donde se pretende el cobro de las cuotas de administración, cuotas extraordinarias e inasistencia a asamblea debe establecerse lo siguiente: Ley 675 de 2001 es el estatuto actual que regula la creación, modificación, vida, mantenimiento y convivencia de las llamadas propiedades horizontales. A su vez regula la forma como han de contribuir los propietarios al mantenimiento de dichas propiedades y en caso de no hacerlo voluntariamente la posibilidad y viabilidad del proceso ejecutivo.

En tal virtud en aplicación del artículo 48 de la precitada Ley, **el proceso ejecutivo se constituye como la vía legal para** que la copropiedad o propiedad horizontal a través de su representante legal, quien es el administrador, **cobre a los morosos las multas y demás obligaciones pecuniarias derivadas de las expensas comunes de carácter ordinario y extraordinario, junto con sus intereses, teniéndose como título ejecutivo el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional.** De manera que con la certificación firmada por el administrador en la que da cuenta del estado o liquidación de la deuda se constituirá el título ejecutivo que sirva de soporte de la ejecución.

Si bien es cierto, del Certificado de Tradición y Libertad se desprende que los propietarios del inmueble son los señores SOCORRO GUERRERO DE TELLO, ALBA

LUCIA TELLO GUERRERO y CESAR AUGUSTO TELLO RAMIREZ (Anotación 16) a quienes se les debería cobrar la expensas correspondientes a cuotas de administración, cutas extraordinarias e inasistencia a asamblea, también es cierto que como se evidencia del mismo certificado de tradición y libertad existe un embargo por parte de la Fiscalía 26 Delegada sobre el inmueble (Anotación 17) del que se derivan una serie de medidas cautelares<sup>1</sup> según lo dispuesto en la Ley 1708 de 2014.

Las medidas cautelares decretadas al interior del proceso que inicio por parte de la Fiscalía trasladan la administración y destinación del bien embargo en cabeza de la sociedad que disponga la fiscalía “(...) *En todo caso, los predios rurales sobre los que recaiga la acción de extinción de dominio serán destinados a los programas de generación de acceso a tierra administrados por el Gobierno Nacional. (...)*”, consecuentemente, la medida que se decretó para con el inmueble y según el certificado de libertad las tres primeras lo fueron en destinación provisional con su debida resolución por parte de la Dirección Nacional de Estupefacientes a las diferentes sociedades (Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, Inmobiliaria Vásquez y Cia Ltda, Sociedad de Activos Especiales S.A.S) y que según el artículo 96 de Ley 1708 de 2014 establece “(...) *En todo caso el destinatario provisional responderá directamente por la pérdida, daño, destrucción o deterioro de los bienes recibidos por ellos. **Así mismo, responderá por todos los perjuicios ocasionados a terceros, como consecuencia de la indebida administración de los bienes, debiendo asumir los gastos, impuestos, sanciones y demás costos que se generen durante el término de la destinación provisional, debiendo constituir las pólizas que se le indique. (...)***” (Negrilla y subrayado por el Despacho); la última medida lo fue es calidad de deposito provisional igualmente con su debida resolución por parte de la Dirección Nacional de Estupefacientes a la sociedad DC Colombiana Gestiones y Servicios Integrales SAS y que según lo establecido en el artículo 99 de la Ley 1708 de 2014 dispone “*Es una forma de administración de bienes afectados con medidas cautelares o sobre los cuales se haya declarado la extinción de dominio, ya sean muebles e inmuebles, sociedades, personas jurídicas, establecimientos de comercio o unidades de explotación económica, en virtud del cual se designa una persona natural o jurídica que **reúna las condiciones de idoneidad necesarias para que las administre, cuide, mantenga, custodie y procure que continúen siendo productivas y generadores de empleo. (...)***”.

Los anteriores argumentos, son suficientes para mantener la decisión tomada por el Despacho concluyendo que a pesar de que la propiedad del inmueble sigue en cabeza de los señores SOCORRO GUERRERO DE TELLO, ALBA LUCIA TELLO GUERRERO y CESAR AUGUSTO TELLO RAMIREZ estos responden por las cuotas de administración hasta antes de que se hubiese efectuado la medida cautelar y se dejara a disposición ya sea en calidad de destinación provisional o deposito provisional (2009), pues ambas figuran trasladan la administración del inmueble a las sociedades a cargo, quienes deben realizar las gestiones pertinentes para cumplir las obligaciones que se tienen para con la propiedad horizontal.

En consecuencia, el recurso de apelación interpuesto es procedente pues el auto que niega el mandamiento de pago, por tal motivo, se procederá a conceder el recurso de alzada ante el Juez Civil del Circuito de esta ciudad (Reparto) en el efecto devolutivo de conformidad al artículo 321 y ss. del Código General del Proceso.

---

<sup>1</sup> **ARTÍCULO 87.** Fines de las medidas cautelares. Al momento de proferir la resolución de fijación provisional de la pretensión el fiscal ordenará, mediante providencia independiente y motivada, las medidas cautelares que considere procedentes con el fin de evitar que los bienes que se cuestionan puedan ser ocultados, negociados, gravados, distraídos, transferidos o puedan sufrir deterioro, extravío o destrucción; o con el propósito de cesar su uso o destinación ilícita. En todo caso se deberá salvaguardar los derechos de terceros de buena fe exenta de culpa.

En mérito de lo expuesto el **JUZGADO CINCUENTA Y SIETE (57) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley

## RESUELVE

**Primero: NO REVOCAR** el auto del 15 de marzo de 2023, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

**Segundo: CONCEDER** el recurso de apelación interpuesto por la parte ejecutante contra el auto de fecha 15 de marzo de 2023, notificado por estado de 16 de marzo de 2023, en el efecto devolutivo.

**Tercero:** Por secretaría remítase el link del proceso de la referencia ante el Juez Civil del Circuito de esta ciudad (Reparto), haciéndose las anotaciones del caso.

NOTIFIQUESE,



MARLENNE ARANDA CASTILLO  
JUEZ

Firmado Por:  
Marlene Aranda Castillo  
Juez  
Juzgado Municipal  
Civil 57  
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **3e9644e7ca3ee3790bcaeabccdc5c94b2bdbc2e9818a05a7bff26ab07c8bf552**

Documento generado en 17/06/2023 11:52:09 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>