

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTICUATRO (24) CIVIL DEL CIRCUITO EN ORALIDAD DE BOGOTÁ

Bogotá D.C., dieciocho (18) de noviembre de dos mil veintidós (2022)

Proceso Ejecutivo por sumas de dinero
Rad. Nro. 11001400301720210060101
Demandante: Aring Construcción S.A.S.
Demandado: Conjunto Residencial Monet – Propiedad Horizontal -

Decídase el recurso de apelación presentado por el apoderado de la ejecutada Conjunto Residencial Monet – Propiedad Horizontal ⁻¹, en contra del auto de 30 de julio de 2021², proferido por el Juzgado Diecisiete (17) Civil Municipal de esta ciudad, en el que se decretó el embargo de los dineros que tenga o llegare a tener la demandada en los establecimientos financieros relacionados en el escrito cautelar.

ANTECEDENTES

Como tesis central del disenso contra la decisión arriba citada, expuso la parte demandada que conforme a lo establecido en el artículo 19 del C.G.P., los bienes elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, son inembargables.

Para arribar a tal conclusión, señaló que la Ley 675 de 2001 solo se refiere a recursos patrimoniales, pero en ninguno de sus artículos se refiere al patrimonio como elemento de la persona jurídica originada al momento de la constitución de la propiedad horizontal. Por tal razón, las expensas comunes son recursos económicos por destinación y por tanto se caracteriza por ser inalienables e inembargables.

Del mismo modo señaló que la persona jurídica de las propiedades horizontales no tiene bienes propios ni patrimonio independiente del patrimonio de los propietarios individuales, no son entidades de servicios, no se asimilan a las microempresas y no deben apropiarse de los excedentes.

Por su parte, el juez de primer grado resolvió de forma negativa el recurso de reposición, señalando fundamentalmente que, las cuentas bancarias donde se depositan los dineros correspondientes a las expensas comunes necesarias, no hacen parte de los considerados como comunes dado que no pertenecen a los copropietarios sino a la persona jurídica que se constituye por cuenta de la propiedad horizontal.

Inconforme con tal decisión, el extremo demandado sustentó su recurso de apelación, argumentando que el Juez de primer grado realizó una indebida interpretación sobre la definición de los bienes comunes de la propiedad horizontal, pues el hecho de que el artículo 19 de la Ley 675 de 2001 no se refiera de manera expresa a “las expensas comunes”, no puede utilizarse como criterio para excluirlas de categoría de bienes comunes que se encuentran cobijados por la excepción de inembargabilidad, toda vez que aquellas son necesarias para el mantenimiento de los bienes comunes de la copropiedad.

¹ Doc. “09RecursoReposiciónYApelación” cdno. 2

² Doc. “02AutoDecretaMedidaCautelarBancos” cdno. 2

CONSIDERACIONES

1. De entrada, se advierte la procedencia del recurso de apelación promovido por el ejecutado, dado que ataca la decisión por medio de la cual el *a - quo* negó el levantamiento de la medida cautelar de embargo de los dineros depositados en las cuentas bancarias o productos financieros de la copropiedad demandada (num. 8º art. 321 C.G.P.).

2. El apelante expone como argumento central del disenso, que las expensas ordinarias de administración que se encuentran depositadas en la cuenta bancaria de la propiedad horizontal, son bienes de carácter común y por ende, al tenor de lo establecido en el artículo 19 de la Ley 675 de 2001, de carácter inembargables.

3. Desde tal escenario, corresponde a esta judicatura determinar si la decisión del Juez de primera instancia al negar el desembargo solicitado, resulta adecuada o, si por el contrario, habría lugar a su revocatoria o modificación, determinándose para ello si las expensas comunes necesarias de la propiedad horizontal, resultan inembargables.

4. Pues bien, ante lo argumentado por el apelante, respecto a que en la Ley 675 de 2001 existe un vacío legal referente a la definición del patrimonio de la copropiedad, que impide entender que aquella sea susceptible de tener bienes propios distintos a los comunes; y, que se hizo por parte del *a - quo* una indebida interpretación de los bienes comunes que en la Ley 675 de 2001 se consagran como inembargables, es preciso advertir que por vía jurisprudencial tal discusión ya ha sido zanjada, siendo este un criterio auxiliar del que debe servirse el funcionario judicial al momento de adoptar sus decisiones (art. 230 C.N.), si es que la interpretación del texto legal se torna oscura.

Así las cosas, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia STC20065-2017 del 29 de noviembre de 2017, proferida dentro del expediente No. 11001-02-03-000-2017-03215-00, con ponencia del Magistrado Álvaro Fernando García Restrepo, recordó que de acuerdo al precedente establecido por dicha sala *"no existe norma constitucional alguna que exceptúe la imposición de medidas cautelares sobre este tipo de recursos, todo lo contrario, el artículo 248 del C.C. prevé que la prenda general comprende todos los bienes del deudor, y solo se excluyen los que el legislador califica como inembargables (artículo 1677 del C.C. y 684 del C.P.C.), de modo que ni el juez ni las partes pueden crear categorías adicionales a salvo de la persecución"*, por manera que no resulta adecuado determinar que la *"inembargabilidad de las zonas comunes, se extienda a los recursos de la copropiedad"*³, toda vez que de aceptarse dicha interpretación, se tendría que las propiedades horizontales no podrían ser coaccionadas para el pago de sus obligaciones.

En tal sentido, se consideró en el memorando pronunciamiento que, las expensas comunes necesarias se definen como *"[e]rogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto"* de conformidad con lo señalado en el inciso 12 del artículo 3 de la Ley 675 de 2001.

Del mismo modo, al tenor de lo establecido en inciso 10º de la misma obra legislativa, los bienes comunes son las *"[p]artes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o*

³ SCT, 5 Jul. 2008, Rad. 2008-00887-01

facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular”.

Por tanto, ha concluido la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en el pronunciamiento citado que, las expensas comunes necesarias no hacen parte de la categoría de los bienes comunes a los que el artículo 19 de la Ley de propiedad horizontal les ha atribuido la calidad de inalienables e inembargables.

De tal manera, resulta verídico afirmar que los recursos o dineros producto de las cuotas de administración recaudadas por la copropiedad sí son susceptibles de la medida de embargo, como lo consideró el Juez de primer grado, con sustento en el precedente jurisprudencial memorado.

5. En ese orden de ideas, se encuentra que no habrá de revocarse la decisión apelada, en tanto las cuotas de administración se tratan de recursos que pertenecen a la copropiedad, quien los administra por medio de la asamblea general de copropietarios como su máximo órgano de dirección y, que de ninguna manera, se tornan inembargables dado que su destinación no les da dicho carácter.

En mérito de lo expuesto anteriormente, el **JUZGADO VEINTICUATRO (24) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.,**

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR el auto de 30 de julio de 2021⁴, proferido por el Juzgado Diecisiete (17) Civil Municipal de esta ciudad, en el que se decretó el embargo de los dineros que tenga o llegare a tener la demandada en los establecimientos financieros relacionados en el escrito cautelar, de conformidad con lo planteado en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Sin condena en costas por no aparecer causadas.

TERCERO: Por secretaría, DEVUÉLVANSE las diligencias al juzgado de origen para que realice las actuaciones que le correspondan.

NOTIFÍQUESE,


HEIDI MARIANA LANCHEROS MURCIA
JUEZ

C.C.R.

⁴ Doc. "02AutoDecretaMedidaCautelarBancos" cdno. 2