



JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, veintinueve (29) de agosto de dos mil veintidós (2022)

Radicado:	05001 40 03 013 2009 00296 00
Procedimiento:	Ejecutivo
Demandante:	Urbanización Villa Fernanda P.H.
Demandado:	María Marleny García Gil
Tema:	De la inexistencia del título ejecutivo
Sentencia:	General Nro. 243 Especial: 004
Decisión:	Ordena cesar la ejecución

Se procede a resolver el proceso de la referencia, dando cumplimiento a lo ordenado por el Honorable Tribunal Superior de Medellín.

I. ANTECEDENTES

1. Mediante demanda presentada por intermedio de apoderada judicial el 06 de marzo de 2009, la Urbanización Villa Fernanda P.H., pretendió el cobro de unas cuotas de administración causadas y no pagadas entre enero de 2001 y febrero de 2009. Fundamentó su pretensión en el hecho que la señora María Marleny García Gil es la propietaria de la casa 201, segundo piso, manzana C, edificación 18 de la Urbanización Villa Fernanda P.H. ubicada en la ciudad de Medellín, Calle 76DE # 88-23, la cual cuenta con reglamento de propiedad horizontal.

2. El Despacho libró mandamiento de pago mediante auto del 28 de abril de 2009, tal y como se evidencia a folio 38 del expediente. Así mismo, la demandada se notificó personalmente el día 16 de julio de 2009, (cfr. Fl. 74) quien solicitó que se le concediera amparo de pobreza, por lo que el Despacho concedió el mismo y procedió a nombrar abogada para que representara a la demandada mediante auto del 29 de julio de 2009, conforme al artículo 161 y S.S. del C.P.C.

3. La representante de la amparada presentó oposición a las pretensiones de la demanda, la cual se fundamentó en las excepciones denominadas “PRESCRIPCIÓN”, “COBRO DE LO NO DEBIDO” y la “GENERICA”.

Explicó que comprende la razón de ser del cobro efectuado en este proceso, por cuanto la Unidad Residencial se aprobó en la modalidad de “abierta”, adicionalmente denunció que existieron irregularidades en el consejo de administración, por lo que no reconoce como legítimo el mismo, adicionalmente existen cerramientos y apropiación de espacio público y áreas de propiedad del municipio de Medellín.

El Despacho, mediante sentencia del 25 de octubre de 2010, declaró parcialmente la prosperidad de la excepción de prescripción y ordenó seguir adelante la ejecución por las cuotas de administración causadas desde el mes de marzo de 2004 a marzo de 2009, en la suma de \$2'022.000 (cfr. Fl. 135-140).

El Despacho, para adelantar el trámite posterior, remitió el expediente para el Juzgado Noveno Civil Municipal de Ejecución de Sentencias en virtud del Acuerdo PSAA13-9962 de julio 31 de 2013 y allí se allegó la sentencia 019 del 19 de mayo de 2016, proferida por la Sala Tercera de Decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín, mediante la cual se decretó la inexistencia de la propiedad horizontal Unidad Villa Fernanda P.H., por lo que se solicitó la terminación del proceso por inexistencia de la obligación; sin embargo el Despacho se negó, decisión que fue mantenida una vez se ejercieron los recursos de rigor.

Posteriormente, el día 18 de noviembre de 2019, se presentó una acción de tutela ante el Juzgado 09 Civil del Circuito, en la cual se solicitaba la protección a los derechos fundamentales de la señora María Marleny García Gil, al acceso a la administración de justicia, al debido proceso, el derecho a la vivienda digna en conexidad con el derecho a la propiedad y el mínimo vital en contra del Juzgado Noveno Civil Municipal de Ejecución de Sentencias, trámite constitucional al que se vinculó a esta dependencia judicial.

Si bien el Juzgado Noveno Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, denegó el amparo constitucional argumentando que no se cumplía con el requisito de subsidiariedad, al contarse aun con otro recurso en vía ordinaria, denominado recurso extraordinario de revisión, el Tribunal Superior de Medellín, dispuso amparar los derechos fundamentales de la pretensora y ordenó a esta judicatura dictar una nueva sentencia, teniendo en cuenta la determinación de esa misma corporación de declarar la inexistencia de la copropiedad.

Así las cosas, mediante auto del 19 de febrero de 2020, este Despacho ordenó cumplir lo resuelto por el superior y corrió traslado para presentar alegatos de conclusión de conformidad con el artículo 510 del Código de Procedimiento Civil y el 625 del Código General del Proceso.

Allí, la apoderada de la parte demandante se opuso a la prosperidad de las excepciones y en su lugar, solicitó continuar con la ejecución en los términos de la sentencia del 25 de octubre de 2010.

II. CONSIDERACIONES

1. LA ACCIÓN EJECUTIVA Y EL TÍTULO EJECUTIVO.

Es claro el artículo 422 del Código de General del Proceso en definir qué tipo de obligaciones pueden demandarse ejecutivamente y entonces se refiere a “las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante y constituyan plena prueba contra él”. En ese sentido, para que un documento surta los efectos del título ejecutivo es indispensable que los mismos provengan del deudor.

Debe advertirse que no solo prestan mérito ejecutivo los documentos que cumplen con estos requisitos, sino que también por disposición legal expresa existen otro tipos de documentos que prestan mérito ejecutivo aun sin verificarse la existencia de los requisitos anteriores, como es el caso de los certificados expedidos por los representantes de la propiedad horizontal

(Ley 675 de 2001) y las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, cuentas de servicios públicos (Ley 820 de 2002). En este sentido, se tiene que estos documentos no prestan mérito ejecutivo porque cumplan con los requisitos del artículo 422 del Código General del Proceso, sino por expresa disposición de norma especial que así lo ordena.

2. CONSTITUCIÓN DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

El artículo 4 de la Ley 675 de 2001, establece:

ARTÍCULO 4. CONSTITUCIÓN. *Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley.*

Por su parte, el artículo 48 de la misma norma, indica:

ARTÍCULO 48. PROCEDIMIENTO EJECUTIVO. *En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior.*

La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley.

3. Revisada la actuación cumplida no se observa impedimento alguno para proferir sentencia de mérito, pues la demanda reúne los requisitos legales, su trámite se ha cumplido con sujeción al rito del proceso verbal, ante juez competente, y están demostradas la capacidad para ser parte y para

comparecer al proceso, tanto por activa como por pasiva, tal como se indicó con anterioridad.

4. PROBLEMA JURÍDICO.

El problema jurídico principal consiste en establecer si se cumplen con los requisitos para continuar con la ejecución, teniendo en cuenta la inexistencia hallada por el Tribunal Superior de Medellín, mediante sentencia del 19 de mayo de 2016, de la Asamblea del 30 de marzo de 1991 y en consecuencia la inexistencia de la constitución de la Asamblea de Copropietarios de la Unidad Residencial Villa Fernanda, sufriendo la misma suerte todas las actuaciones, incluidas las notariales y registrales que tuvieron como fundamento los actos inexistentes.

III. CASO CONCRETO

Así las cosas, en cumplimiento a lo ordenado en sede de tutela, este Despacho debe ordenar cesar la ejecución, por cuanto el Tribunal Superior de Medellín, mediante sentencia del 11 de febrero de 2020, resolvió dejar sin efectos la sentencia del 25 de octubre de 2010, emitida por este Despacho en el asunto de la referencia.

Una vez verificados los requisitos del título ejecutivo allegado como base de recaudo, el Despacho advierte que el mismo no presta el mérito ejecutivo, por lo expuesto en la sentencia del 19 de mayo de 2016, al explicar, literalmente (cfr. Fl 313 y 313 vto):

“En efecto, cada unidad inmobiliaria de la Urbanización Villa Fernanda no era otra que la propiedad horizontal que componía cada edificación por lo que los copropietarios de las dos unidades que conformaban cada edificación debían, para los efectos propios de la entonces vigente Ley 182 de 1948 debían, de conformidad con el reglamento, realizar tantas asambleas como edificaciones (artículo 36) por lo que se previó el coeficiente de las mismas (artículo 15); y el número de votos de cada propietario tuviera en la asamblea (artículo 39); de conformidad con la ley y el estatuto que la regía nombrar un administrador, salvo que los propietarios acordaren administrarlo

conjuntamente (artículo 45) a lo que se suma que también se dijo que las decisiones de la asamblea serían tomadas por unanimidad y que si hubiere desacuerdo, la decisión estaba a cargo del juez competente a solicitud de cualquiera de los copropietarios (artículo 44).

Lo anterior resulta relevante en tanto no podía existir una asamblea general de todos los copropietarios de las edificaciones que conformaban la Urbanización, o dicho de otro modo, no podía imponerse a un propietario de una de las viviendas o de local comercial obligaciones, ni le eran oponibles decisiones tomadas por la mayoría de los propietarios de las edificaciones construidas en cada una de las manzanas de esa urbanización, es decir, la denominada asamblea general de copropietarios del día 30 de marzo de 1991, no pasó de ser una reunión informal por lo que eligió irregularmente a la junta administradora e igual suerte corría lo decidido en el punto cuarto del acta contentiva de lo resuelto en la asamblea en el sentido de fijar cuota de administración de \$500 pesos semanales”.

A este Despacho no le queda duda que la certificación expedida por el administrador en la que se indique claramente el valor y la descripción de las cuotas adeudadas, es suficiente para que el mismo preste mérito ejecutivo; sin embargo, ante la inminente inexistencia de la asamblea mediante el cual se creó la obligación que aquí se ejecuta, no queda otro camino que ordenar cesar la ejecución.

Igualmente, es importante explicar que no se declaró la inexistencia de la copropiedad Urbanización Villa Fernanda P.H., sino de la modificación al reglamento de propiedad horizontal, por lo que la copropiedad la componen las dos unidades inmobiliarias que hacen parte del edificio y no todos los apartamentos, así como la inexistencia de pacto en la que se autorice a cobrar cuotas de administración en los términos de la ejecución promovida en el presente proceso.

En suma, se ordenará cesar la ejecución, por lo expuesto. Se condenará en costas a la parte demandante. Como agencias en derecho se fijará la suma de \$350.000, en favor de la parte demandada.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Trece Civil Municipal de Oralidad de Medellín**, administrando justicia en nombre de la Republica y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

Primero: Desestímense las pretensiones por lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia. En consecuencia, se ordena cesar la ejecución.

Segundo: Se condena en costas a la parte demandante. Como agencias en derecho se fija la suma de \$350.000, en favor de la parte demandada.

Tercero. Ordenar el archivo de las presentes diligencias, previa desanotación en el sistema de Gestión Judicial.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

PAULA ANDREA SIERRA CARO

JUEZ

JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
DE MEDELLIN

El auto que antecede se notifica por anotación en estados
No. 145 Fijado en un lugar visible de la secretaria del
Juzgado hoy 30 DE AGOSTO DE 2022
 a las 8:00 A.M.

JHON FREDY GOEZ ZAPATA

Secretario

Firmado Por:

Paula Andrea Sierra Caro

Juez

Juzgado Municipal

Civil 013 Oral

Medellin - Antioquia

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: **ecc881fd181d2abc11b9a9c34930b879fb04cb0833aa743c92a032a82ff1ee69**

Documento generado en 29/08/2022 10:08:19 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**