



## JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE

Neiva, agosto veintidós (22) de dos mil veintitrés (2023)

Referencia: Proceso ejecutivo CONJUNTO RESIDENCIAL LA ENSENADA DEL MAGDALENA 1 contra BANCOLOMBIA S.A. Radicación: 41001-41-89-004-2021-01028-00

### ASUNTO

Se realiza el control de legalidad en el proceso ejecutivo instaurado por la administradora del CONJUNTO RESIDENCIAL LA ENSENADA DEL MAGDALENA 1 contra BANCOLOMBIA S.A.

### ARGUMENTOS DE LA PARTE DEMANDADA

La apoderada de BANCOLOMBIA S.A, solicita se ejerza el control de legalidad conforme lo señala el artículo 132 del Código General del Proceso, por cuanto al formular la demanda ejecutiva la parte demandante anexa acta de remate llevado a cabo en el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Neiva sobre los bienes objeto de remate y agrega que el auto aprobatorio del mismo fue declarado ilegal por la autoridad mencionada y en el certificado de libertad y tradición de los inmuebles a rematar aparece en la anotación 7, embargo de BANCOLOMBIA S.A al señor propietario del bien JUAN ANDRES CLAVIJO SALOMON.

De tal manera que mal se hizo al decretar el mandamiento de pago y seguir adelante con la ejecución contra BANCOLOMBIA S.A, cuando esta entidad bancaria no tiene la titularidad sobre el bien a rematar.

Se peticiona por la parte ejecutada se deje sin valor lo actuado desde el auto que libró el mandamiento de pago y se condene en costas y perjuicios.

### CONSIDERACIONES



Para resolver el asunto y aplicar el control de legalidad de que trata el artículo 132 del Código General del Proceso, se hace necesario puntualizar lo siguiente:

El CONJUNTO RESIDENCIAL LA ENSENADA DEL MAGDALENA 1 mediante su administradora y por medio de apoderado judicial demanda ejecutivamente a BANCOLOMBIA S.A, manifestando que la entidad adquirió el inmueble apartamento 202 de la Torre 1, ubicado en la carrera 2 #12-70 sur I Etapa de Neiva Huila, con folio de matrícula inmobiliaria 200-230953 conforme el acta de remate que se llevó a cabo en el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Neiva y como propietaria de ese bien BANCOLOMBIA S.A, adeuda las expensas ordinarias, extraordinaria y retroactivo de administración desde el mes de diciembre de 2017.

La demanda ejecutiva fue presentada el 16 de noviembre de 2021, y se ejecuta por las cuotas ordinarias y extraordinarias como retroactivo de las cuotas de administración que adeuda BANCOLOMBIA S.A, se anexa acta de remate y certificación de la administradora del CONJUNTO RESIDENCIAL LA ENSENADA DEL MAGDALENA 1, donde se cobran las expensas desde el mes de diciembre de 2017.

Se inadmitió la demanda y subsanada la misma se libra mandamiento de pago en mayo 9 de 2022, sobre las expensas de administración debidas por BANCOLOMBIA S.A, como propietaria del inmueble ubicado en el CONJUNTO RESIDENCIAL LA ENSENADA DEL MAGDALENA 1, se notificó a la parte demandada y se profirió auto de seguir adelante con la ejecución.

La apoderada de BANCOLOMBIA S.A, solicita que se ejerza el control de legalidad atendiendo que se libró mandamiento de pago por una deuda de administración que no debe la entidad demandada debido a que no es propietaria del inmueble que se remató en el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Neiva, no existe auto aprobatorio de ese remate ya que se decretó por el Juzgado mencionado la ilegalidad del auto de adjudicación del mismo.



Pues bien, precisando estas circunstancias tenemos que el mandamiento de pago proferido el 9 de mayo de 2022, es ilegal y siendo así puede ejercerse el control de legalidad porque bien sabido es, y así lo han dicho las altas Cortes, las decisiones ilegales no atan al Juez.

La ley de propiedad horizontal 675 de 2001, que es la que regula entre otras cosas el cobro de las expensas ordinarias y extraordinarias conforme el artículo 48 que trata del procedimiento ejecutivo y expone que el título ejecutivo será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional. Así mismo la ley mencionada nos habla de la solidaridad entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado cuando se trata del pago de las expensas comunes ordinarias.

El artículo 78 de la ley en mención nos dice que las cuotas de administración y sostenimiento se liquidaran por el administrador y la ejecución se hará conforme al artículo 48 de la Ley 675 de 2001.

Entonces, la parte ejecutante manifiesta que BANCOLOMBIA S.A, es propietaria del apartamento 202 Torre 1 ubicado en la carrera 2 No. 12-70 sur I Etapa, anexando como prueba de ello acta de remate donde se le adjudico el inmueble y el Certificado expedido por la administradora del CONJUNTO RESIDENCIAL LA ENSENADA DEL MAGDALENA 1, donde consta la deuda por concepto de cuotas de administración y si bien es cierto, la certificación sirve como título ejecutivo también lo es, que debe analizarse si ese documento cumple con los requisitos del artículo 422 del Código General del Proceso, más aún cuando se esta dando la titularidad del bien a la parte ejecutada con el acta de adjudicación del remate.

Así las cosas, lo correcto hubiese sido negar el mandamiento de pago o por lo menos, inadmitir la demanda para que se aclarara el motivo por el cual en la certificación se dice que BANCOLOMBIA S.A, es el propietario del inmueble cuando esta calidad no se acredita en la demanda ya que el acta de remate no otorga la titularidad del bien rematado sumado a ello la situación ahora conocida



esto es, que se declaró la ilegalidad de la adjudicación y está pendiente nuevamente la realización del remate.

No existe duda de la aplicación del control de legalidad por cuanto se dictó una providencia ilegal como lo fue el mandamiento de pago de tal manera que se deja sin efecto todas las actuaciones adelantadas desde el auto que inadmitió la demanda de fecha enero 24 de 2022, inclusive, sin lugar a condena en costas y perjuicios.

No hay pronunciamiento de fijar caución para levantar las medidas cautelares porque estas quedan cobijadas de la irregularidad advertida.

Se reconoce personería jurídica a la Doctora OLGA LUCIA GÓMEZ PINEDA, en los términos del poder otorgado por la demandada.

Por lo anterior, se

#### RESUELVE

PRIMERO: Aplicar el control de legalidad de que trata el artículo 132 del Código General del Proceso, y por consiguiente,

SEGUNDO: Dejar sin efecto todas las actuaciones del proceso a partir del auto que inadmitió la demanda de fecha enero 24 de 2022, inclusive.

TERCERO: Sin lugar a condena en costas y perjuicios.

CUARTO: Reconocer personería jurídica a la Doctora OLGA LUCIA GÓMEZ PINEDA, conforme al poder otorgado por la parte demandada.

Notifíquese,

ALMADORIS SALAZAR RAMÍREZ

A

Jueza