

Al despacho del señor Juez, para resolver el recurso de reposición interpuesto por la parte ejecutada en contra del auto que libró mandamiento ejecutivo del 11 de diciembre del 2020. Sírvase proveer.

Bucaramanga, 08 de marzo de 2021.

CARLOS JAVIER ARDILA CONTRERAS
Secretario



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Consejo Superior de la Judicatura
JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO
Bucaramanga – Santander

Bucaramanga, nueve (09) de marzo de dos mil veintiuno (2021).

I. DECISIÓN OBJETO DEL RECURSO

Procede el despacho a resolver el recurso de reposición interpuesto por la parte ejecutada en contra del auto que libró mandamiento ejecutivo del 11 de diciembre del 2020.

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO

El recurrente formuló discrepancias a las que denominó:

1. Carencia de requisitos formales del título ejecutivo:

- **Ineficacia o nulidad del acta de conciliación extrajudicial conciliación No. 1282510:** indica el recurrente que se presenta la ineficacia o nulidad del acta de conciliación extrajudicial No. 1282510 allegada con la demanda, toda vez que acorde con lo señalado en la Ley 640 de 2001 y en los arts. 231 y 206 de la Ley 1801 de 2016, la conciliación en derecho requiere de un conciliador calificado. No obstante, las entidades de policivas únicamente tienen facultades para conciliar en conflictos de convivencia y el asunto que se llevó a conciliación y culminó en el acta ejecutada, es de naturaleza contractual (correspondiente a la entrega de las anexidades ofrecidas al conjunto residencial) y que carece de relación con las conductas que generan conflictos de convivencia, acorde a lo estipulado en el Código de Policía y la Ley Penal. Asegura la parte demandada que la entidad donde se llevó a cabo la conciliación y el conciliador frente al cual se adelantó la diligencia que culminó en el acta que sirve de título ejecutivo son incompetentes para dichos temas, con lo cual dicho documento carece de poder vinculante para las partes.

- **Mandamiento ejecutivo no es actualmente exigible y la obligación monetaria del título no es clara:** Señala la parte ejecutada que para que un título pueda ser exigido por vía ejecutiva, debe contener una obligación clara, expresa y exigible; a su vez un título ejecutivo puede ser complejo o simple, si la obligación que contiene se incorpora en un solo documento o en varios. En el presente caso, la entrega de las zonas comunes del conjunto residencial Soleri, no puede desconocer lo dispuesto en el art. 24 de la Ley 675 de 2001. No basta el simple acuerdo conciliatorio, sino que requiere el cumplimiento de una condición impuesta por dicha norma, la cual no se ha configurado y en consecuencia la ejecutada solicita que se revoque el mandamiento ejecutivo.

Aunado a ello, la estimación de perjuicios realizada por la parte demandante, determinada con base en el dictamen pericial presentado por un auxiliar de la justicia, no se encontraba determinada en el acta de conciliación que sirve de título ejecutivo y solo se consagraba la entrega de una serie de bienes, no de dinero. Con esto, a juicio de la ejecutada, se tuercen los requisitos formales del título, máxime cuando el proceso ejecutivo es ajeno a recurrir a elucubraciones, interpretaciones u opiniones subjetivas para determinar el monto de la ejecución; siendo necesario que se acuda primero a un proceso declarativo donde se determinen las sumas que puedan corresponder a los perjuicios.

2. Ineptitud de demanda por ausencia de requisitos formales de conformación de título ejecutivo complejo o compuesto. Artículo 100 Numeral 5: Indica la demandada que no se anexó a la demanda

la relación de unidades enajenadas a la fecha de presentación de la misma, con relación al total que conforman el conjunto residencial Soleri Parque Residencial. Asegura que este es un requisito indispensable para el cumplimiento de la obligación de entrega que se pretende, consagrado en la Ley 675 de 2001, pues señala que no se verificó el cumplimiento del cálculo de las unidades ejecutadas en construcción y enajenadas contra el total que conforman la copropiedad, elemento indispensable para la diligencia de entrega de las zonas comunes de uso y goce general, e inevitable para que la obligación se materialice.

3. Solicitud de sentencia anticipada artículo 278 del CGP por falta de legitimación en la causa por activa: señala la parte demandada que en el acta de conciliación allegada con la demanda la convocante corresponde a la señora MARIA NELLY MOLINA SANCHEZ, quien fue identificada como persona natural y no como representante legal o apoderada del conjunto residencial Soleri Parque Residencial, razón por la que la persona jurídica que en el presente proceso funge como demandante no forma parte de dicha conciliación. Así pues, se presenta una carencia de identidad de los extremos del acuerdo conciliatorio, y las partes de la presente ejecución. Por lo anterior solicita la demandada que acorde a lo establecido en el numeral 3 del art. 278 del C. G. del P., se proceda a dictar sentencia anticipada dando por terminado el mismo, al levantamiento de las medidas cautelares decretadas y a la condena en costas a la parte ejecutante.

III. CONSIDERACIONES

Frente al argumento de carencia de requisitos formales del título ejecutivo, mediante el cual la parte demandada señala la presunta ineficacia o nulidad del acta de conciliación extrajudicial No. 1282510 que sirve de título ejecutivo en el presente proceso, debe indicarse lo siguiente: Si bien es cierto que acorde a lo establecido en los arts. 206 y 231 de la Ley 1801 de 2016, los Inspectores de Policía están facultados para emplear la conciliación o la mediación en los conflictos relacionados con la convivencia, lo cierto es que la conciliación adelantada por las partes y que culminó con el acta de conciliación extrajudicial No. 1282510, se realizó como una conciliación extrajudicial en derecho presidida por un abogado conciliador debidamente inscrito frente a un centro de conciliación, que en el presente caso es el Centro de Conciliación y Mediación de la Policía Nacional Sede Bucaramanga.

Dicho centro, según se aprecia, se encuentra debidamente aprobado y registrado frente al Ministerio del Interior y de Justicia, cumpliéndose con ello los requisitos consagrados en la Ley 640 de 2001.

Téngase en cuenta que la conciliación llevada a cabo corresponde a una conciliación extrajudicial en derecho, adelantada en el Centro de Conciliación y Mediación de la Policía Nacional Sede Bucaramanga y frente a un abogado conciliador, y al tratarse de un conflicto de naturaleza civil que era susceptible de transición y conciliación, se cumplía con los requisitos del art. 19 de la Ley 640 de 2001. No se presenta entonces la ineficacia o nulidad del acta de conciliación por las razones señaladas por la parte ejecutada, pues que la misma se haya realizado en el Centro de Conciliación y Mediación de la Policía Nacional Sede Bucaramanga, no significa que dicha conciliación hubiere sido realizada por un inspector de policía en el contexto de las facultades otorgadas por la Ley 1801 de 2016. Por el contrario, se evidencia que la conciliación extrajudicial en derecho se adelantó ante un conciliador de un Centro de Conciliación debidamente registrado y con el cumplimiento de los requisitos de ley.

Ahora bien, frente al presunto requisito del art. 24 de la Ley 675 de 2001, de la simple lectura de dicha normativa se identifica que este artículo no adiciona ningún requisito para que se efectúe la entrega de los bienes comunes de uso y goce general, como lo son las zonas de recreación y deporte. Contrario a ello, lo que se establece es un límite máximo para dicha entrega cuando se haya terminado la construcción y enajenación del 51% de los coeficientes de copropiedad, así:

ARTÍCULO 24. ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES POR PARTE DEL PROPIETARIO INICIAL. *Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes.*

Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea

general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios (negrilla fuera del texto de la norma).

En lo referente a la estimación de perjuicios realizada por la parte demandante, debe traerse a colación lo indicado en el art. 428 del C. G. del P., en virtud del cual el acreedor podrá demandar desde el inicio del proceso el pago de perjuicios por la no entrega de los bienes, estimándolos y especificándolos bajo juramento, si como en el presente caso, los mismos no figuran en el título ejecutivo. Con lo cual no son de recibo los argumentos de la demandada, según los cuales para determinar el monto de los perjuicios se debía acudir a un proceso declarativo de manera previa a la ejecución, pues con ello se desconoce la facultad que el legislador le otorga al acreedor de una obligación de hacer. De otra parte, si lo pretendido es discutir la estimación realizada por el demandado de la cuantía de dichos perjuicios, dicha oposición deberá realizarse en el momento procesal oportuno, que no es el presente recurso de reposición interpuesto contra el mandamiento de pago.

Por otro lado, frente a la excepción previa de ineptitud de demanda por ausencia de requisitos formales del título ejecutivo complejo, debe iterar este despacho que el presunto requisito del art. 24 de la Ley 675 de 2001, que pretende la parte ejecutada se tenga como necesario antes de librar mandamiento de pago, corresponde a una interpretación errónea de la normativa, puesto que de la lectura simple del artículo se evidencia que esta norma establece una condición que sirve máximo para que se realice la entrega de los bienes comunes de uso y goce general, como lo son las zonas de recreación y deporte. pero de ningún modo constituye un requisito para ejecutar los acuerdos alcanzados y plasmados en el acta de conciliación allegada con la demanda.

Finalmente, frente a la solicitud de sentencia anticipada, debe indicarse que si bien es cierto que dentro del acta de conciliación allegada con la demanda se señala como convocante a la señora MARIA NELLY MOLINA SANCHEZ, sin identificarla como administradora del conjunto residencial Soleri Parque Residencial (calidad que sí ejerce acorde a los documentos allegados con la demanda), en el texto de dicha conciliación la parte ejecutada se compromete a realizar la entrega de los bienes correspondientes a la zona social de dicho conjunto residencial, razón por la cual no puede pretender desconocer los acuerdos alcanzados, y las obligaciones derivadas de los mismos. En dicho sentido no hay lugar a emitir la sentencia anticipada que pretende la parte demandada, pues no se cumplen los presupuestos del art. 278 del C. G. del P.

Por lo anterior, no encuentra este despacho razones suficientes para revocar el auto que libró mandamiento ejecutivo del 11 de diciembre del 2020.

Por lo anterior, no hay lugar a la prosperidad de lo pretendido por el recurrente y en consecuencia el **JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA,**

RESUELVE

PRIMERO: NO REPONER el auto que libró mandamiento ejecutivo del 11 de diciembre del 2020, de acuerdo a lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


ELKIN JULIAN LEON AYALA
Juez

**JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE
BUCARAMANGA**

Hoy **10 de marzo de 2021**, siendo las
8:00 a.m. se notifica a las partes el AUTO anterior
por anotación en estado No. **039**.

CARLOS JAVIER ARDILA CONTRERAS
Secretario

AMM