

REPÚBLICA DE COLOMBIA



Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., veintisiete (27) de julio de dos mil veintitrés (2023)

RADICADO No. 2021-00668
PROCESO: EJECUTIVO
DEMANDANTE: CONDOMINIO CAMPESTRE EL CORTIJO P.H.
DEMANDADOS: SERVICIOS Y SISTEMAS DE ARCHIVO E IMÁGENES SIA S.A.S. y OTRO

PROBLEMA JURIDICO A RESOLVER

Procede el juzgado a resolver el recurso de **REPOSICIÓN** interpuesto por la parte demandante, su apoderada, y la viabilidad de conceder el recurso subsidiario de **APELACIÓN** sobre el auto fechado 24 de octubre de 2022, por medio del cual se revocó el mandamiento de pago, se declaró terminado el proceso y se levantaron las medidas cautelares.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

Argumenta la recurrente, en síntesis, que el predio de propiedad de la sociedad demandada sí está sometido a régimen de propiedad horizontal por cuanto en la cláusula primera Parágrafo segundo de la escritura pública No. 364 del 5 de marzo de 2012 mediante la cual el acá demandado Hernando Murcia Vargas le vende a aquella ese bien se indica que "El inmueble objeto de la presente compraventa hace parte del CONDOMINIO CAMPESTRE EL CORTIJO P.H. el cual esta sometido al régimen de propiedad Separada horizontal con el lleno de los requisitos legales exigidos por la ley, reformado mediante escritura pública número doscientos ocho (208) del veintitrés de febrero de dos mil once de la notaría de Melgar, debidamente registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos correspondiente. Así mismo en la Clausula Séptima - Propiedad Horizontal, refiere: "Que el inmueble que aquí se transfiere, tiene inscrito un reglamento de propiedad horizontal del Condominio Campestre El Cortijo P.H. pero que dicho inmueble en la actualidad no cuenta con administración, por lo tanto no tiene deuda por dicho concepto, ni se aporta paz y salvo de que trata el artículo 29 de la ley 675 de 2001; sin embargo de conformidad con lo dispuesto en la instrucción administrativa No. 30 del 12 de septiembre de 2003, del superintendente de Notariado y Registro, se deja constancia de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad".

Por lo anterior señala que tanto el demandado Hernando Murcia como la sociedad demandada aceptaron el reglamento de propiedad horizontal del Condominio demandante otorgado mediante escritura pública No. 1040 del 1 de abril de 1996, reformado mediante la escritura pública No. 208 del 23 de febrero de 2011, especialmente la obligación de pagar las expensas comunes necesarias y extraordinarias contenidas en la certificación base de ejecución, la cual conforme

con el art. 48 de la Ley 675 de 2001 es título ejecutivo; además que esa escritura 364 se encuentra registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 366-28693 en su anotación 006 del 9 de marzo de 2012, la que no ha sido objeto de reforma, adición o nulidad, por ende, está vigente.

Refiere que la anotación 005 que figura en el certificado de tradición de ese predio invalidando obedece a que no podía registrarse una reforma al reglamento cuando previamente no se observa anotación de estar sometido a régimen de propiedad horizontal y que esto encuentra justificación en que cuando el señor Murcia compra ese predio éste hacía parte de uno de mayor extensión el cual hacía parte del Condominio Campestre El Cortijo que había surgido como propiedad horizontal pero al venderlo el señor Murcia no lo somete al régimen de propiedad horizontal para "evadir el pago de expensas comunes".

CONSIDERACIONES

No encuentra el despacho fundamento jurídico que autorice la revocatoria solicitada, como pasa a observarse.

Como se indicó en el auto objeto de recurso al plenario se allegó como título ejecutivo certificación suscrita por el administrador de la propiedad horizontal CONDOMINIO CAMPESTRE EL CORTIJO, la cual al ser confrontada con los artículos 422 del C.G.P., 48 y 79 de la Ley 675 de 2001 se encontró que **no** tiene la connotación de título ejecutivo en contra de los demandados SERVICIOS Y SISTEMAS DE ARCHIVO E IMÁGENES SIA S.A.S. y HERNANDO MURCIA VARGAS (se corrige en esta oportunidad el nombre de este último demandado, porque se había enunciado como Camilo Hernando Murcia Salazar) toda vez que el predio del que se pretende el cobro de expensas o cuotas de administración no está sujeto al régimen de propiedad horizontal.

La inconforme afirma que dicho bien **sí** está sometido a ese régimen por haber estipulado en la escritura pública No. 364 del 5 de marzo de 2012 mediante el cual el demandado Murcia Vargas transfirió su derecho de dominio a la sociedad demandada que el inmueble "objeto de la presente compraventa hace parte del CONDOMINIO CAMPESTRE EL CORTIJO P.H. el cual está sometido al régimen de propiedad Separada horizontal con el lleno de los requisitos legales exigidos por la ley, reformado mediante escritura pública número doscientos ocho (208) del veintitrés de febrero de dos mil once de la notaría de Melgar, debidamente registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos correspondiente"; sin embargo, de esa cláusula no emerge que el bien de la sociedad demandada y que es el enajenado mediante ese instrumento esté sometido a propiedad horizontal sino que hace parte del Condominio allí indicado que es el que está sometido a ese régimen.

Además, no puede perderse de vista que acorde con lo dispuesto por el artículo 4 de la Ley 675 de 2001 **"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”, inscripción que no obra en el certificado de tradición del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 366-28693 propiedad de la sociedad demandada y del cual se pretende el cobro de expensas comunes con este proceso.

Resultan contradictorios los argumentos del recurso, toda vez que primero se afirma que el inmueble de la sociedad demandada **sí** se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal y más adelante al referirse a la invalidez de la anotación 005 que figura en el certificado de tradición de ese predio se manifiesta que obedeció a que no podía registrarse una reforma al reglamento cuando previamente **no** se observa anotación de estar sometido a régimen de propiedad horizontal; además que se trató de una maniobra efectuada por el señor Murcia al venderlo para “evadir el pago de expensas comunes”, circunstancia que reafirma lo expuesto en el auto objeto de recurso de que **no** está sometido al régimen de propiedad horizontal y frente a la maniobra es asunto que no puede ser debatido en el proceso ejecutivo.

Es cierto que acorde con el art. 48 de la Ley 675 de 2001 es título ejecutivo la certificación expedida por el administrador; no obstante, también lo es que corresponde al juez examinar y definir si esa certificación reúne los requisitos del art. 422 del C..GP. para que preste mérito ejecutivo.

Sobre ese artículo 48 la Corte Constitucional al resolver sobre su inconstitucionalidad, aunque se declaró inhibida, en la sentencia C-929/07 precisó:

“En efecto, del texto demandado se deduce claramente, que quien juzga la procedencia del cobro de las expensas no es el administrador del conjunto, sino el juez de la causa, quien deberá estimar la validez y veracidad de los documentos que se alleguen al proceso y ordenar las pruebas que considere conducentes para el esclarecimiento del asunto planteado, trámite durante el cual el deudor tiene la posibilidad de controvertir los hechos y elementos probatorios que se alleguen en su contra”.

Se colige de lo expuesto que el auto atacado se encuentra ajustado a derecho, por ende, y sin más consideraciones, el Juzgado **RESUELVE:**

PRIMERO: NO REVOCAR, el auto de fecha 24 de octubre de 2022, por las razones dadas al interior de esta determinación.

SEGUNDO: CONCEDER en el efecto SUSPENSIVO para ante el Tribunal Superior de este Distrito Judicial -Sala Civil-, el recurso subsidiario de apelación sobre el proveído recurrido.

En firme este auto, remítase el expediente al Superior.

Ofíciase en tal sentido.

ADVERTIR a las partes que todo memorial respecto a este proceso debe ser radicado exclusivamente a través del correo electrónico del despacho ccto12bt@cendoj.ramajudicial.gov.co, y para ser considerado deben ser originadas desde el correo electrónico suministrado en la demanda o en cualquier otro acto del proceso. (C.G.P., art. 103, parágrafo segundo).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

WILSON PALOMO ENCISO
JUEZ

NA

Firmado Por:
Wilson Palomo Enciso
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 012
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: **48babaa3eb8495801778f3e1a330626fde9baf3a7e5501af7c9329d92b8adfd6**

Documento generado en 27/07/2023 08:59:43 PM

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