



JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

CCTO13BT@CENDOJ.RAMAJUDICIAL.GOV.CO

Bogotá D.C., veintiuno (21) de abril de dos mil veintitrés (2023).

REF: PROCESO: 110014003039-2019-00684-01.

Procede el Despacho a resolver el recurso de apelación elevado por el apoderado judicial de la parte pasiva, en contra de la sentencia anticipada proferida el 18 de junio de 2020, por el Juzgado Treinta y Nueve Civil Municipal de esta urbe, dentro del proceso **Ejecutivo de Menor Cuantía** promovido por la **Copropiedad Zona Franca del Pacífico P.H.**, contra **Acción Sociedad Fiduciaria S.A. Fideicomiso FG354 Parqueo ZF**.

I. ANTECEDENTES

1.- Lo pretendido.

1.1.- Por escrito presentado ante el juzgado primigenio, la Copropiedad Zona Franca del Pacífico P.H., actuando a través de apoderado judicial instauró demanda Ejecutiva en contra de Acción Sociedad Fiduciaria S.A. Fideicomiso FG354 Parqueo ZF, requiriendo de la jurisdicción, se ordenara a la ejecutada el pago correspondiente a cuotas de administración ordinarias y extraordinarias, en suma que ascendía a \$93.767.546.00, junto con sus respectivos intereses de mora.

2.- Los hechos.

2.1.- Como sustento de su pretensión, la parte actora indicó que la sociedad demandada es la propietaria del predio identificado con FMI No. 378-87993, ubicada en la propiedad horizontal demandante, razón por la cual, se encuentra obligada al pago de expensas ordinarias y extraordinarias juntos con sus respectivos intereses de mora, establecidas en el reglamento de la copropiedad.

2.2.- De conformidad con el título ejecutivo expedido por la copropiedad, la sociedad demandada adeuda cuotas de administración, ordinarias y extraordinarias de 7 de mayo de 2018 a 15 de febrero de 2019, junto con sus respectivos intereses de mora.

2.3.- A pesar de haber sido requerida en varias oportunidades, la sociedad ejecutada se ha sustraído de sus obligaciones.

3.- Reunidos los requisitos formales, mediante proveído calendado 13 de agosto de 2019, el Juez 39 Civil Municipal de esta ciudad libró la orden de apremio solicitada, y ordenó dar traslado al extremo pasivo, trámite que se surtió conforme lo disponen los artículos 291 y 292 del CGP, sociedad que, encontrándose en tiempo y

a través de su apoderado judicial contestó la demanda oponiéndose a su prosperidad, interponiendo las excepciones de mérito que denominó “ *Ausencia de la obligación de pago por parte del FG354 Parqueo ZF, no comprender la demanda todos los litisconsortes necesarios y solidaridad del fideicomitente*”, de las cuales la parte actora en tiempo se manifestó.

4. Surtido el trámite de rigor, el Juzgado de primera instancia emitió sentencia anticipada de fecha 18 de junio de 2020, toda vez que en el presente asunto no existían pruebas por practicar y, en la que declaró no probada la excepción de ausencia de la obligación de pago por parte del FG354 Parqueo ZF, por cuanto considero que para asuntos como el presente, el obligado directo es el titular del derecho de dominio y en contra de quien se erige la certificación, aunado a ello, la parte pasiva no logró probar que la obligación de pago de las expensas de administración generadas por el inmueble estuviesen a cargo del fideicomitente.

II. ARGUMENTOS DE LA ALZADA

La sociedad demandada insistió en que, a pesar de tener legitimación en la causa por activa al ser la vocera y administradora del fideicomiso Parqueo ZF, lo cierto es que, la obligación de pago de las expensas recae en el fideicomitente, para el caso Gustavo Adolfo Uribe molina, quien debió ser convocado al proceso, pues es quien está obligado a asumir los riesgos y demás eventualidades que generan los bienes afectos al patrimonio autónomo.

III. CONSIDERACIONES

Refiriéndonos brevemente a los presupuestos procesales, requisitos indispensables para la regular formación y desarrollo de la relación jurídico procesal, como son demanda en forma, competencia del juez, capacidad para comparecer y capacidad para ser parte, no merecen reparo alguno en la litis, por encontrarse reunidos, este Despacho está revestido de competencia para resolver de fondo.

Con miras a desatar la apelación formulada por el extremo pasivo, debe decirse que este recurso se endereza a que el Superior revise la actuación del juzgador de primera instancia, pero inmerso siempre dentro del criterio dispositivo, por lo que es el apelante a quien les corresponde determinar el ámbito dentro del cual ha de moverse el *ad-quem* al momento de tomar la decisión.

Delanteramente se advierte el fracaso de la alza como se pasa a exponer.

Sabido es, que el proceso ejecutivo es el medio idóneo para hacer efectivos ciertos derechos, cuando quiera que ellos pretendan ser desconocidos, y como fin primordial busca asegurar que el titular de la relación jurídico-sustancial fuente de obligaciones pueda por medio del órgano jurisdiccional del Estado procurar el cumplimiento de tales obligaciones cuando el deudor se rehúse a ejecutarlas de manera voluntaria.

Por consiguiente e independientemente de la especie de proceso ejecutivo de que se trate, la esencia de éste la constituye la existencia de un título valor o ejecutivo, requiriéndose que el documento aportado como tal, efectivamente corresponda a lo que las reglas legales por ello entienden, según fuere el caso, dado

que no podrá existir ejecución sin un documento o documentos con la calidad de título que la respalden, es decir, aquella inexorablemente tiene que apoyarse, no en cualquier clase de documentos, sino en aquellos que efectivamente produzcan en el fallador un grado de certeza tal, que de su simple lectura quede acreditada, al menos en principio, una obligación indiscutiblemente clara, expresa, exigible y que realmente provenga del deudor o de su causante (art. 422 del CGP).

Exigencias plasmadas en el art. 422 *ejusdem*, las cuales comporta memorar:

QUE SEA CLARA: La claridad de la obligación tiene que ver con su evidencia, su comprensión. Jurídicamente hablando, la claridad de la obligación se expresa en la determinación de los elementos que componen el título, es decir, que a los ojos de cualquier persona se desprenda a ciencia cierta que el documento contentivo de la obligación reúne los elementos propios de un título ejecutivo, sin que sea necesario acudir a otros medios distintos de la observación. ... La claridad de la obligación debe estar no solo en la forma exterior del documento respectivo, sino más que todo en el contenido jurídico de fondo; pero como la obligación es un ente complejo que abarca varios y distintos elementos, como el objeto, el sujeto activo, el sujeto pasivo, la causa la claridad de ella ha de comprender todos sus elementos constitutivos.

QUE SEA EXPRESA: Este requisito se relaciona con la instrumentación de la obligación. ...En este sentido, la obligación tendrá que aparecer delimitada en el documento, pues solo lo que se expresa en tal instrumento es lo que constituye motivo de obligación, de ejecución. Con lo anterior queremos dar a significar que una obligación expresa es la que se encuentra declarada, o sea, que lo que allí se insertó como declaración es lo que se quiso dar a entender; en otros términos, el contenido de la obligación, de la declaración de voluntad. La obligación expresa se contrapone a la obligación implícita, las cuales no prestan mérito ejecutivo, precisamente por faltarle el carácter de expresividad, porque no se declara ni manifiesta directamente el contenido y alcance de una obligación.

QUE SEA EXIGIBLE: La obligación es exigible cuando puede cobrarse, solicitarse o demandar su cumplimiento del deudor. La exigibilidad dice Hernando Morales Molina en su Curso de Derecho Procesal Civil Parte Especial, consiste en que no haya condición suspensiva ni plazos pendientes que hagan eventuales o suspendan sus efectos, pues en tal caso sería prematuro solicitar su cumplimiento. La exigibilidad debe existir en el momento en que se introduce la demanda.

QUE CONSTE EN DOCUMENTO(S): Es decir, que conste por escrito, que sea una obligación para el ejercicio del derecho literal y autónomo que en ella se incorpora, a fin de constituirse en una obligación civil y no natural, títulos que se caracterizan fundamentalmente en reposar en un escrito.

QUE PROVENGAN DEL DEUDOR: Es decir que sea este el que estampe su firma de aceptación de la deuda a la que se obliga, es el destinatario de la acción directa del cobro, y debe ostentar tal calidad de obligado directo en el documento base de la acción.

Por lo expuesto se ha de destacar con respecto a la virtualidad ejecutiva que se le endilga a los documentos aportados como soporte de la ejecución instaurada, que éste reúne las formalidades exigidas por la precitada normatividad.

En el caso que ahora ocupa la atención del Juzgado, la actora allegó como título ejecutivo base de recaudo certificación expedida por el administrador de la Copropiedad Zona Franca del Pacífico P.H., en la cual se determinó claramente cada una de las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración adeudadas por la sociedad ejecutada, en calidad de titular de derecho de dominio del inmueble identificado con FMI No. 378-87993 y su fecha de vencimiento.

Revisado dicho documento, se advierte con facilidad que el mismo se ajusta a las exigencias consagradas en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 en concordancia con lo preceptuado en el artículo 422 del Estatuto Procesal Civil, pues aparte que hace relación a las expensas comunes adeudadas, es contentivo de una obligación clara, expresa y exigible, proveniente del deudor en su calidad de titular del derecho real de dominio sobre el predio causante de las expensas demandadas, instrumento que adquiere la calidad de auténtico de conformidad con lo previsto en el numeral 5° del artículo 244 *ibídem*, máxime cuando no fue tachado de falso por la parte contra quien se opone.

Debe liminalmente señalarse que, según lo dispone el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, *“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.”*(Subraya ajena al texto).

Del instrumento aportado al presente proceso se desprende que hay legitimidad por activa y pasiva para las partes.

Ahora bien, descendiendo al caso sometido a consideración de esta judicatura y sin lugar a mayores elucubraciones habrá de ser confirmada la sentencia rebatida, en primer lugar, el título ejecutivo del que se dijera en precedencia cumple a cabalidad los requisitos exigidos por la ley procesal para tenersele como tal, fue expedido por el administrador de la copropiedad con cargo al titular del derecho de dominio, y es precisamente que, en virtud de la solidaridad alegada por la pasiva, la demandante puede optar por a que sujeto demandar, así pues, se encuentra a su libre arbitrio reclamar la obligación, bien sea del titular de dominio ora del morador o tenedor, pues lo único cierto es que, tan solo le incumbe la satisfacción de su obligación.

Recordemos que, a las luces de los artículos 78 y 79 de la Ley 675 de 2001, los reglamentos establecerán cuotas periódicas de administración y sostenimiento a cargo de los propietarios de los inmuebles los administradores podrán demandar la ejecución de las obligaciones económicas y de las sanciones pecuniarias impuestas a propietarios y/o moradores.

En segundo lugar por cuanto, tal y como lo acotó el *a quo*, de las obligaciones plasmadas en el contrato de fiducia a cargo del fideicomitente no se aprecia la obligación expresa del pago de las expensas, muy por el contrato se precisa que deberá: *“aportar al fideicomiso todos los recursos requeridos por la FIDUCLARA para la*

administración del mismo y para la defensa de los bienes fideicomitidos y del fideicomiso”, sin precisar a qué clase de obligaciones se refiere, por lo que, de existir el incumplimiento acusado por la fiduciaria, esto deberá ser reclamado por la parte interesada ante otro escenario judicial.

Por lo brevemente discurrido.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Trece (13) Civil del Circuito de Bogotá**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley.

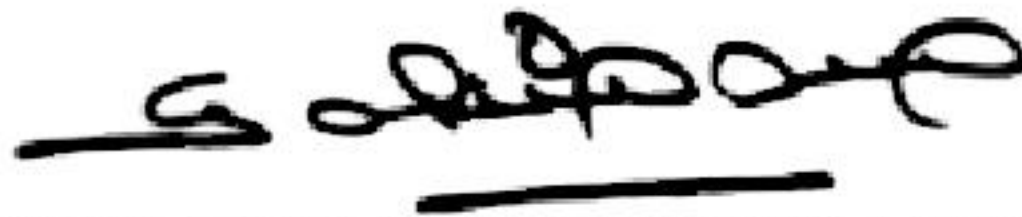
V. RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida el 18 de junio de 2020, , por el Juzgado 39 Civil Municipal de esta ciudad, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: CONDENAR en costas al apelante, inclúyanse como agencias en derecho en esta instancia la suma de \$4.700.000.00.

TERCERO: DEVUÉLVASE el asunto al juzgado de origen para lo de su trámite y competencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



GABRIEL RICARDO GUEVARA CARRILLO

Juez