

JUZGADO VEINTISEIS CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D.C., febrero veinticinco (25) de dos mil veintidós.

Radicación: Ejecutivo (obligación de no hacer) No. 110014003-036-2021-01027-01
Demandante: RUBBY MARIA TORRES CALLES Y OTRO.
Demandado: INVERSIONES AMBV Y CIA SCS.
Asunto: Apelación auto.

Se procede a resolver el recurso de apelación presentado por el apoderado de la parte demandante contra el auto de fecha 27 de septiembre de 2021, mediante el cual se negó el mandamiento ejecutivo.

ARGUMENTOS DEL APELANTE

El apoderado recurrente fundamenta su apelación indicando que con la demanda se aportó el Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la escritura pública número 3179 del 9 de agosto de 1972 de la Notaría 10 del Círculo de Bogotá; documento que al tenor del artículo 422 del CGP, constituye título ejecutivo y plena prueba en contra de la demandada por ser ésta la propietaria del apartamento 102, conforme se acreditó con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-771015.

CONSIDERACIONES

El artículo 427 del C.G.P., señala: *“Ejecución por obligaciones de no hacer y por obligación condicional. Cuando se pida ejecución por perjuicios derivados del incumplimiento de una obligación de no hacer, o la destrucción de lo hecho, a la demanda deberá acompañarse el documento privado que provenga del deudor, el documento público, la inspección o la confesión judicial extrajudicial, o la sentencia que pruebe la contravención.*

De la misma manera deberá acreditar el cumplimiento de la condición suspensiva cuando la obligación estuviere sometida a ella.”

El artículo 422 del C.G.P., señala: *“Título ejecutivo. Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanan de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial o de la providencia que en proceso de policía aprueba liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en interrogatorio previsto en el artículo 184.”*

En cuanto, al título ejecutivo, el reglamento de propiedad horizontal, la Ley 675 de 2001, en su artículo 4° lo define como:

“Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos, esta inscripción surge la persona jurídica que se refiere esta ley.

Igualmente el artículo 5° de la misma ley señala que la importancia y obligatoriedad de La escritura pública contentiva del reglamento de propiedad horizontal.

Entonces, es claro que la naturaleza del reglamento de propiedad horizontal, según Ley 765 de 2001 en su artículo 3° corresponde a la regulación de los derechos y obligaciones de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, reglamento que requiere ser elevado a escritura pública, en el que de manera libre y voluntaria, deciden acogerse los propietarios, tanto iniciales como posteriores adquirentes, donde se plasma todos los actos jurídicos permitidos en el ejercicio de disposiciones de los bienes privados, siempre que no contraríen la constitución y la ley.

El reglamento de propiedad horizontal, elevado a escritura pública No. 3179 del 9 de agosto de 1972 de la Notaría 10 del Círculo de Bogotá, constituye el título ejecutivo analizado.

Ahora, analizados los artículos 1, 2, 11 y 18 del reglamento de propiedad horizontal contenido en la escritura pública en mención, es claro que no existe hecho negativo, de abstención u omisión, ya que el citado artículo 11 establece que *“Los apartamentos solo se podrán destinar para vivienda familiar o consultorio médico u odontológico.”*, entonces, fue acertado lo expuesto por el juzgado de primera instancia al referir que no se observa la existencia de una obligación de no hacer con las características contenidas en el artículo 422 del C.G.P. a cargo de la sociedad demandada y a favor de los demandantes, ya que lo único es la existencia de un posible incumplimiento de dicho reglamento respecto a la destinación dada al inmueble apartamento 102, porque entonces sin perjuicio de la certeza que el reglamento de propiedad horizontal se erige como un título ejecutivo, no es procedente que absolutamente todo incumplimiento o contradicción al reglamento pueda constituirse como una obligación de hacer, no hacer o dar.

Por ende, este despacho no accederá a la réplica invocada, ordenando confirmar el auto que negó el mandamiento ejecutivo de fecha 27 de septiembre de 2021, y en lugar ordenará al juez de primera instancia proceder a la admisión de la demanda invocada

Así las cosas, mérito de lo expuesto se dispone:

PRIMERO: CONFIRMAR el auto de fecha 27 de septiembre de 2021, mediante el cual se que negó el mandamiento ejecutivo.

SEGUNDO: Devuélvanse las presentes actuaciones, al Juzgado Treinta y Seis Civil Municipal de Bogotá. Ofíciense.

NOTIFIQUESE,


LEONARDO ANTONIO CARO CASTILLO
Juez

LAO