JUZGADO VEINTISEIS CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D.C., agosto veintinueve (29) de dos mil veintidós.

Radicación: Ejecutivo 2021 056.
Demandante: Conjunto Residencial Altos de San Jorge Etapa I.
Demandado: Constructora Primar S.A.S.

Procede el Despacho a resolver el recurso de reposición en subsidio apelación interpuesto por el apoderado de la parte demandada en contra de la providencia de fecha treinta (30) de agosto de dos mil veintiuno (2021), mediante el cual se libró mandamiento de pago.

ARGUMENTOS DEL RECURRENTE

El recurso presentado lo funda en que el ejecutante está cobrando el pago de las expensas ordinarias de cuatro (4) locales comerciales que son de propiedad del Patrimonio Autónomo Altos de San Jorge y que hacen parte del Conjunto Residencial Altos de San Jorge PH-, lo cual soporta en certificaciones de de deuda expedido por la representante legal.

Se cita el Reglamento de Propiedad Horizontal para verificar las reglas para la fijación de las expensas ordinarias, y como deben ser atendidas por todos los copropietarios según los coeficientes e índices de contribución que fueron definidos, donde se reguló en su artículo 40, cuáles serían los coeficientes e índices de contribución dentro de la copropiedad, dando cumplimiento, a lo establecido en los artículos 25, 26 y 27 de la Ley 675 de 2001.

Conforme al reglamento, las expensas comunes o gastos serán imputables exclusivamente a los propietarios de las unidades privadas que conforman la Copropiedad según el sector de contribución al que hacen parte, para lo cual, deberá contemplarse el índice de contribución que es fijado en mencionado Reglamento, no obstante, la administración del Conjunto Residencial no ha determinado cuáles son las expensas ordinarias para cada sector de contribución de la Copropiedad y así definir, con fundamento en el índice de contribución, cuál es el valor de las expensas ordinarias que debe asumir por su sector de contribución las unidades privadas de la Copropiedad.

El único ejercicio que ha efectuado la administración para la definición de las expensas ordinarias de la Copropiedad y, especialmente, de los locales comerciales que son objeto de las certificaciones allegadas por parte del demandante como documento base de la ejecución es una distribución de los gastos totales de la Copropiedad según los coeficientes de participación, lo cual, no es procedente de conformidad con lo establecido en el RPH y, especialmente, con mencionado Artículo 40 del RPH.

Así las cosas, los locales comerciales, única y exclusivamente, son responsables de los gastos de la Copropiedad que son imputables al Sector o Módulo de Contribución Comercial, que de acuerdo con el artículo 41 del reglamento, se establece que los índices

de contribución de los locales comerciales de la Copropiedad suman el 100% del sector de contribución comercial.

CONSIDERACIONES

El recurso de reposición previsto en el artículo 318 del Código de General del Proceso, está consagrado solamente para impugnación de autos que por razones de humanidad y política jurídica, el legislador quiso brindarle al Juez como oportunidad para reconsiderar un punto ya decidido por él mediante auto y enmendar el mismo, modificando, reformando, revocando o negando la solicitud objeto del mismo.

En los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, los coeficientes de copropiedad se calculan de acuerdo con un valor inicial. Dicho valor no necesariamente debe coincidir con el valor comercial del inmueble y representa una ponderación objetiva entre el área privada y la destinación y características del edificio o conjunto.

La función de este valor económico especial es definir la participación de dominio en los bienes comunes y determinar el monto de los gastos comunes generales a todo el conjunto, la participación en la asamblea general y la participación en la persona jurídica creada.[1]

Ahora bien, puede ocurrir que existan bienes o servicios comunes cuyo uso y goce corresponda únicamente a una parte del edificio o conjunto, supuesto ante el cual la Ley prevé una solución: los módulos de contribución. Se trata de índices aplicables a edificios y conjuntos de uso comercial o mixto. En otras palabras *"los llamados módulos de contribución indican la participación de los propietarios en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponde sólo a una parte o sector determinado del edificio o conjunto".*[2]

La Corte Constitucional sostuvo que *"(...) en los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto se debe prever la existencia de "bienes y servicios comunales que no estén destinados al uso y goce general de los propietarios". En relación con ellos, las expensas necesarias estarán a cargo exclusivo de los propietarios de los bienes privados del respectivo sector, quienes los sufragarán de acuerdo con los módulos de contribución respectivos"*.[3]

Puestas de ese modo las cosas, debemos dejar de lado los argumentos de fondo invocados en esta oportunidad, por lo cual, siguiendo lo dictado en el inciso 2 del artículo 430 del C.G.P., en cuanto a los requisitos exigidos al título ejecutivo, el Despacho en un primer momento realizó el análisis respectivo a la documentación obrante, con el fin de verificar el cumplimiento de las condiciones esenciales del instrumento como título ejecutivo, con el fin de proferir el respectivo mandamiento

[1] Velásquez Jaramillo, L. G. (2012). Propiedad Horizontal. Bogotá D.C., Colombia: Publicaciones Comlibros
[2] Montejo Camargo, J.R. (2002). Del ejercicio de la propiedad horizontal en Colombia. Aspectos teóricos y prácticos. Bogotá D.C., Colombia: Temis S.A.
[3] Sentencia C-738 de 2002.

de pago, tal y como se hizo, acorde con lo dispuesto en la Ley 675 de 2001, en concordancia con el artículo 422 del C.G.P.

Al respecto, se debe advertir que el único requisito para efectuar el cobro de manera judicial, es el exigido en el artículo 48 de la ley 675 de 2001, es decir el certificado expedido por el administrador de la propiedad horizontal.

Ahora, la obligación de contribuir a las expensas comunes está consagrada en el artículo 29 de la Ley 675 de 2001, la forma en la que se determina el valor de la cuota atiende al criterio universal que se hace en proporción a los coeficientes de copropiedad de las unidades privadas, sin perjuicio de los módulos de contribución.

En conclusión, por disposición legal, la certificación emitida por el representante legal de una propiedad horizontal constituye por sí solo un título ejecutivo, entonces, cualquier controversia relativas a la relación entre los copropietarios y la propiedad horizontal y que deriven de la obligación en el pago de las expensas comunes, deben ser resueltas de fondo, es decir se deben invocar mediante las respectivas excepciones de mérito y no como recurso de reposición.

En mérito de lo expuesto, se resuelve:

PRIMERO: NO REVOCAR la providencia de fecha treinta (30) de agosto de dos mil veintiuno (2021), mediante el cual se libró mandamiento de pago.

SEGUNDO: Proceda secretaría a contabilizar los términos establecidos en el Art. 118 del C.G.P., para que la demandada ejerza su derecho de defensa en el término de diez días, tal y como se indicó en el auto que libró mandamiento de pago.

NOTIFÍQUESE,

LEONARDO ANTONIO CARO CASTILLO
Juez

LAO