



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO CUARENTA Y OCHO (48) CIVIL DEL CIRCUITO

Carrera 10 No. 14-33 piso 15 Edificio Hernando Morales Molina

J48cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., cinco (05) de julio de dos mil veintitrés (2023)

Acción: EJECUTIVO
Demandante: EDIFICIO PRADOS DEL NORTE
PROPIEDAD HORIZONTAL
Demandado: MARINA MARTÍNEZ ARDILA Y OTROS
Radicación: 11001400301720170114802
Actuación: SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

En atención a lo dispuesto por la Sala Civil del Tribunal Superior de este Distrito Judicial se procede a proferir una nueva sentencia de segunda instancia, ya que dicha Corporación mediante fallo de tutela de fecha 21 de junio de la calenda que avanza proferida dentro de la Acción Constitucional No. 2023 - 1322 de Edificio Prados del Norte P.H. contra Juzgados 17 Civil Municipal y 48 Civil del Circuito, ambos de Bogotá; ordenó proferir una nueva decisión conforme a las consideraciones allí indicados.

Bajo el anterior derrotero, se decide de nuevo el recurso de apelación formulado por la parte demandada contra la sentencia proferida el 03 de septiembre de 2021 por el Juzgado Diecisiete (17) Civil Municipal de Bogotá D.C., dentro del proceso del epígrafe.

I. ANTECEDENTES

El Edificio Prados del Norte – Propiedad Horizontal en su condición acreedor inició demanda ejecutiva en contra de Marina Martínez Ardila, Milena Muñoz Martínez y Melkin Alexander Muñoz Martínez, a efecto de obtener el pago de las siguientes obligaciones: (i) cuotas ordinarias de administración causadas desde el 30 de junio de 2012 al 31 de agosto de 2017; (ii) cuotas extraordinarias de administración por ascensor causadas entre el 31 octubre de 2015 al 31 de marzo de 2016; (iii) Por las cuotas extraordinarias de administración obras varias causadas entre el 31 de octubre y el 30 de noviembre de 2016; (iv) Por las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración que se sigan causando desde la presentación de la demanda hasta la sentencia; y (v) por los intereses moratorios que generen tales obligaciones.

Notificado el auto que libró mandamiento ejecutivo al extremo pasivo, contestó la demanda y formuló excepciones de fondo, posteriormente se comprobó a audiencia concentrada, donde se evacuaron las pruebas pertinentes, se corrió traslado para alegar de conclusión y dictó la sentencia que fue objeto de recurso de apelación que ahora se atiende.

Decisión impugnada

El *a quo*, el 03 de septiembre de 2021, previas las consideraciones que reflexionó pertinentes, entre otras cosas dispuso:

(i) Declarar probada parcialmente la excepción de mérito de «prescripción» sobre las cuotas de administración causadas el 30/06/2012, 30/07/2012 y 30/08/2012, por lo expuesto en la parte considerativa de la decisión.

(ii) Negar las excepciones de mérito denominadas «cosa juzgada», «imposibilidad de adelantar esta demanda conforme al principio “non bis in ídem”», «omisión de los requisitos que el título debe contener y la ley no sule expresamente», «enriquecimiento sin causa», «abuso de la posición dominante», «mala fe» y «genérica».

(iii) Seguir adelante con la ejecución para lo cual se procede a modificar los términos del mandamiento ejecutivo dictado por auto del 29/09/2017 (p. 44 pdf 01 cp.) en los siguientes términos:

“1. Por la suma de \$47.588.000 por concepto de 60 cuotas ordinarias de administración causadas entre el 30/09/2012 al 31/08/2017;

2. Por la suma de \$1.602.000 por concepto de 6 cuotas extraordinarias de administración causadas entre el 31/10/2015 al 31/03/2016 por «ascensor»;

3. Por la suma de \$433.000 por concepto de 2 cuotas extraordinarias de administración causadas entre el 31/10/2016 y el 30/11/2016 por «obras varias»;

4. Por los respectivos intereses moratorios sobre las sumas de dinero indicadas desde que se hizo o se haría exigible cada cuota a la máxima tasa legalmente permitida que corresponde a una y media vez el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia.”.

Recurso de apelación

Señaló el apoderado de la demandante ejecutante, en síntesis, que el inciso 2° del artículo 431 del Código General del Proceso

señala que cuando se ejecute una prestación periódica, la orden de pago comprenderá, también las que en lo sucesivo se causen y dispondrá en cumplimiento de ello, se profirió la orden de apremio, la cual ordenó el pago de las cuotas que se continuarán generando desde la presentación de la demanda hasta la sentencia, empero, al momento de dictar la sentencia se modificó el mandamiento de pago, en el sentido de tener en cuenta sólo las cuotas de administración generadas hasta la presentación de la demanda.

Refirió, que el fallo apelado desconoce la norma ya citada, además no tuvo en cuenta que el mandamiento de pago se encontraba ejecutoriado, y tal circunstancia no fue debatida, el juez de primera instancia cuestionó el hecho de no allegar una certificación actualizada de las cuotas adeudadas hasta la fecha de la sentencia, lo cual se trata de una carga innecesaria, pues el numeral 1º del artículo 446 de la codificación adjetiva civil, indica, que cualquiera de las partes puede presentar la liquidación de crédito adjuntando los documentos que la sustenten [sí fuere necesario], lo que evidencia que esa norma da la opción que en el momento de presentar la liquidación del crédito se anexen los documentos necesarios o que sustentan dicha liquidación.

Indicó, que de aceptarse el argumento del a quo se estaría en el riesgo de perder cuotas y sus intereses, pues la sentencia objeto de apelación modificó el mandamiento de pago, pero no se dejó sin valor ni efecto lo modificado; bajo ese entendido, solicitó revocar la decisión del numeral tercero de la decisión objeto de alzada y en su lugar; se incluya el pago de las cuotas de administración que se hayan generado desde la presentación de la demanda hasta la sentencia.

II. CONSIDERACIONES

Como los llamados presupuestos procesales no merecen reparo alguno y tampoco se observa irregularidad que tipifique causa de nulidad procesal e imponga la invalidez de lo actuado, es decir, el debido proceso se ha cumplido a cabalidad, procedente es proferir sentencia de segunda instancia resolviendo el recurso de apelación interpuesto por el impugnante contra el fallo de primera instancia, de cara a los puntos de inconformidad.

Problema jurídico

En el caso bajo estudio, a fin de dilucidar lo pretendido por la parte apelante, corresponde a esta instancia resolver el siguiente interrogante:

¿Se debe revocar parcialmente [numeral 3º] de la sentencia de primer grado y que en su lugar se ordene seguir adelante con la ejecución de las cuotas de administración que se hayan generado desde la presentación de la demanda hasta la decisión de fondo, conforme los reparos compendiados en el acápite que antecede?

Tesis del Despacho

La tesis que sostendrá, el Despacho para resolver el problema jurídico propuesto en el caso que nos ocupa es positiva de cara al recurso de apelación; es decir, se revocará la decisión censurada, atendiendo como argumento medular, que si bien no se acreditó antes de proferir la decisión de fondo censurada la existencia de las cuotas de administración [ordinarias y extraordinarias] causadas entre la presentación de la demanda y la fecha en que se profirió la sentencia que resolvió el particular; las normas que regulan el particular

permiten librar la orden de apremio por tales obligaciones y asimismo ordenar seguir adelante con la ejecución en tal sentido.

Desarrollo argumentativo

En atención a tal cuestionamiento y conforme a la tesis del Juzgado, se procede abordar el tema objeto de estudio.

El artículo 422 de la Ley 1564 de 2012- Código General del Proceso, dispone que para el asunto bajo estudio que pueden ejecutarse obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos provengan del deudor y que constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de los demás documentos que señale la ley.

Es pertinente precisar, que el canon 48 de la Ley 675 de 2001, regla que los procesos ejecutivos entablados por una propiedad horizontal para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, el título ejecutivo contentivo de la obligación será solamente “el certificado expedido por el administrador” de las obligaciones adeudadas por el copropietario, sin ningún requisito ni procedimiento adicional.

Por su parte, el artículo 431 del estatuto procesal civil, señala entre otros aspectos que, cuando se trate de una “prestación periódica, la orden de pago comprenderá además de las sumas vencidas, las que en lo sucesivo se causen y dispondrá que estas se paguen dentro de los cinco (5) días siguientes al respectivo vencimiento”.

Desde otro punto de vista, para que la obligación sea clara, expresa y exigible, la prestación debe identificarse “[P]lenamente, sin dificultades, o lo que es lo mismo, que no haya duda alguna de la naturaleza, límites, alcance y demás elementos de la prestación cuyo recaudo se pretende, así pues, la obligación será clara si además de expresarse que el deudor debe pagar una suma de dinero, en el documento se indica el monto exacto , los intereses que han de sufragarse”¹ ,

Como quiera que, tratándose del cobro de cuotas de administración, como quedo dicho, conforme el artículo 48 del 675 de 2001, el título ejecutivo lo constituye el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional, sobre el valor probatorio que tiene este documento respecto a la obligación que se exige, la cual como quedo expuesto debe ser clara, expresa y exigible, la Corte Constitucional al respecto dijo:

“En ese contexto, el artículo 48 demandado se ocupa de regular lo referente a la acción ejecutiva dirigida a obtener judicialmente el pago de las expensas por los deudores morosos o retardados, y dispone que en tales procesos sólo podrán exigirse por el juez competente, como anexos a la respectiva demanda: (i) el poder debidamente otorgado; (ii) el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad; (iii) el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y (iv) 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.

En la actualidad, el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, norma parcialmente acusada, modifica la modalidad de título ejecutivo complejo por un título ejecutivo único o simple, en el sentido que éste lo constituye “solamente el certificado expedido por el administrador, sin ningún requisito ni procedimiento adicional.”

¹ De los procesos ejecutivos, Proceso Declarativos, Ejecutivos y Arbitrales, Ramiro Bejarano Guzmán, quinta edición, pág. 515.

De lo anterior se infiere que (i) los títulos ejecutivos pueden tener origen legal y en el presente caso, el legislador, dentro de la libertad de configuración legislativa, ha diseñado un sistema normativo que a su juicio resulta pertinente y conveniente para desarrollar las relaciones de las personas que adquieren la condición de propietarios, tal como lo señaló esta Corporación en la sentencia C- 127 de 2004; (ii) Es evidente que la norma acusada busca facilitar la expedición del documento que preste mérito ejecutivo, el cual deberá, en todo caso, contener una obligación realmente existente.

El correcto entendimiento de la norma, entonces, lleva a concluir que lo que se pretendió fue permitir que sólo el certificado expedido por el administrador constituyese título ejecutivo, lo que no implica que esa certificación pueda versar sobre hechos ajenos a la realidad, sino que responde al deseo del legislador de simplificar el procedimiento para efectuar el cobro ejecutivo de las multas y obligaciones derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, tal y como consta en los antecedentes legislativos de la norma acusada.

Los apartes acusados no conceden licencia al administrador para que certifique situaciones contrarias a la realidad, como lo entiende el accionante, sino que busca facilitar la expedición de un documento que debe corresponder con la verdad de los hechos. Así las cosas, el legislador acudió al principio de racionalidad, en aras de simplificar el cobro ejecutivo de las deudas por expensas comunes, sin que por esa razón se afecte el derecho a la defensa de los deudores, quienes cuentan con el escenario del proceso ejecutivo para controvertir la validez del mismo y, por tanto, el verdadero monto de lo debido.

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.”²

Si ello es de este modo, habrá que decirse, que de no probarse la existencia de expensas comunes necesarios [cuotas de administración, sanciones y multas] mediante la certificación

²Sentencia C-929 de 2007

expedida por el administrador, ello le resta el mérito ejecutivo que eventualmente le otorgan los artículos 422 y 431 del C.G.P.

Análisis del caso en concreto

Arribando al caso en concreto, se tiene que la gestora judicial del extremo actor, adosó como documento báculo de la acción ejecutiva una certificación expedida por el administrador del demandante, mediante la cual hizo constar que se debían expensas comunes necesarias desde el mes de junio de 2012 hasta el mes de septiembre de 2017.

En libelo introductorio, la parte demandante solicitó entre otras pretensiones: “145. Por las cuotas administración, ordinarias y extraordinarias, sanciones y multas que se causen a partir del mes de octubre de 2017 y hasta cuando el pago se verifique, de conformidad con el Código General del Proceso artículo 431”.

Ello significa que, en efecto la parte demandante en uso del artículo 431 del Código General del Proceso, solicitó librar mandamiento ejecutivo también por las prestaciones periódicas que en lo sucesivo se causen; y así, se procedió el a quo en providencia de fecha 29 de septiembre de 2017, e indicó: “6.- Por el valor de las sumas que se sigan generando por concepto de cuotas de administración ordinarias y extraordinarias desde la presentación de la demanda hasta el procedimiento de la sentencia, las cuales deberán ser pagadas dentro de los cinco (5) días siguientes al respectivo vencimiento (Art. 431, inc. 2 del C.G.P.)”.

Ahora bien, de cara a la censura en concreto y de la cual se duele la apelante, la que se sintetiza en que, al momento de dictar la sentencia se modificó el mandamiento de pago, y sólo se siguió la

ejecución por las cuotas de administración hasta la presentación de la demanda, sin tener en cuenta que se habían ordenado hasta la fecha de la sentencia; en relación a ello debe decir, que le asiste plena razón a la opugnante, pues como se vio la ley adjetiva civil permite el cobro de prestaciones periódicas que se causen en el devenir procesal, y así lo dispuso en la orden ejecutiva el juzgado de primera instancia.

A ello se debe aunar, que si bien se debe aportar el certificado expedido por el administrador de la copropiedad donde consten las expensas comunes necesarias [cuotas de administración ordinarias, extraordinarias, etc.] que debe asumir el copropietario de determinado bien; también resulta cierto, que tratándose de obligaciones futuras o que se causen en el curso del proceso ejecutivo [cuyo certificado por obvias razones no se puede aportar al momento de presentar la demanda], es permitido legal y jurisprudencialmente allegarlo de manera posterior, esto es, en cualquier momento del desarrollo antes de la sentencia, o después de promulgada ésta, cuya oportunidad es con la liquidación del crédito, conforme aconteció en el sub examine [PDF 08 de la Carpeta 01CuadernoPrincipal].

Valga la pena aquí precisar, que el mandamiento ejecutivo ordenó por las sumas que se sigan generando por concepto de cuotas de administración ordinarias y extraordinarias desde la presentación de la demanda hasta la sentencia, decisión que se encuentra incólume, por tanto, así se deberá proceder; siendo una circunstancia disímil que la parte ejecutante pueda cobrar expensas comunes necesarias posteriores a la decisión de fondo [en caso de haberse causado], pero para ello debe hacer uso de las figuras jurídicas que la ley adjetiva dispone al respecto, pues no es admisible, que en este caso se liquiden obligaciones que no fueron ordenadas en el mandamiento ejecutivo ni por las cuales se siguió la ejecución.

Bajo los anteriores derroteros, se evidencia que el a quo no debió modificar la orden de pago, en el sentido de excluir la pretensión 4. [sumas de dinero que se sigan causando por concepto de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración desde la presentación de la demanda hasta la sentencia]

De lo expuesto se concluye que el sustento fáctico invocado por la demandante tiene aforo para prosperar, por tanto, se revocará para adicionar parcialmente el ordinal tercero de la sentencia proferida el 03 de septiembre de 2021 proferida por el Juzgado Diecisiete (17) Civil Municipal de Bogotá D.C., en el sentido de incluir las sumas de dinero que se sigan causando por concepto de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración desde la presentación de la demanda hasta la sentencia; sin condena en costas.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarenta y Ocho (48) Civil del Circuito de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, RESUELVE:

Primero. Revocar parcialmente el ordinal “TERCERO” de la sentencia de fecha 03 de septiembre de 2021 proferida por el Juzgado Diecisiete (17) Civil Municipal de Bogotá D.C., conforme a lo expresado en la parte motiva de ésta providencia.

Segundo. Adicionar la referida providencia, en el sentido de que también se debe seguir adelante con la ejecución:

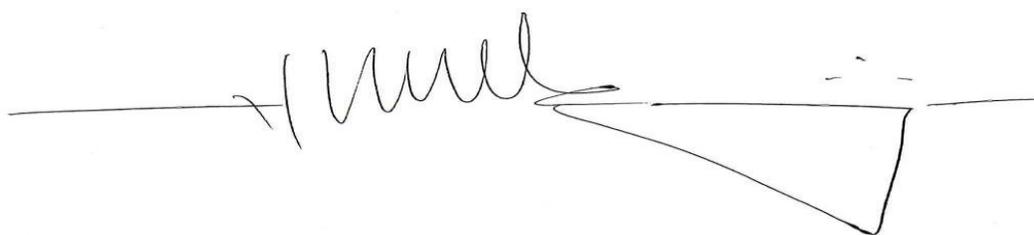
Por las sumas de dinero que se sigan causando por concepto de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración desde la presentación de la demanda hasta la sentencia [siempre y cuando se certifiquen en debida forma], junto con los intereses moratorios que se

causen sobre las mismas a la máxima tasa legalmente permitida y certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Tercero. Devolver esta actuación a la unidad judicial de origen [el Juzgado Diecisiete Civil Municipal de Bogotá D.C.], dejando las constancias de rigor.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

EL JUEZ,

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke, followed by a large, stylized triangular flourish.

CS Escritura en Papel Sellado

ALBERTO ENRIQUE ARIZA VILLA.