JUZGADO VEINTE CIVIL MUNCIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTÁ

Bogotá, D.C., veintiséis (26) de agosto de dos mil veintidós (2022)

Ref. 110014003020-**2021**-00**544**-00 Ejecutivo por obligación de hacer de RAUL RINCON PLATA contra CONJUNTO MULTIFAMILIAR LAS AMERICAS P.H.

Procede el Juzgado a resolver el recurso de reposición y en subsidio apelación interpuesto por el apoderado judicial de la parte ejecutante contra el auto calendado 29 de julio de 2022, mediante el cual se negó el mandamiento ejecutivo, visible al folio 319.

ARGUMENTOS DEL RECURSO

Expresa el recurrente que los documentos allegados como base de la ejecución sí cumplen con los requisitos y exigencias del artículo 422 del CGP, pues dichas escrituras e instrumentos públicos y reglamentos de la copropiedad CONJUNTO RESIDENCIAL LAS AMERICAS PH, son claras, expresas y exigibles , respecto a las obligaciones de la administración de la copropiedad y para que se ordene la entrega y uso exclusivo de dicho parqueadero e inmueble a favor del ejecutante y de su APARTAMENTO NUMERO 1502 y perteneciente a la TORRE ARGENTINA, al cual pertenece según sus títulos escriturarios y conforme a lo dispuesto en la Ley 675 de 2022, hasta el punto que la misma administración, mediante varios comunicados, cruces de información, correos electrónicos y actas de convivencia, de fechas 31/12/2019, 11/02/2022, 26/02/2020, 10/03/2021, 20/03/2021,24/06/21, comunicó e hizo saber al demandante que una vez estudiadas sus justas reclamaciones y conforme al artículo 29 de dichas escrituras y reglamentos y relativas a los bienes comunes de uso exclusivo, determinó que el GARAJE NUMERO 11 PERTENECE AL PARTAMENENTO 1502 y que por tanto iniciarán las acciones legales pertinentes para hacer entrega del inmueble, el 31 de marzo de 2021, lo cual no ha acontecido hasta la fecha.

Manifiesta que los documentos no fueron valorados en debida forma por el despacho, como quiera que se trata de la llamada por la doctrina y jurisprudencia colombiana EJECUCION DE UN TITULO DE CARÁCTER MIXTO Y COMPLEJO, mediante los cuales se han acordado y estipulado varias condiciones, plazos y fechas de entrega que han sido totalmente incumplidas por la administración e incluyendo un proceso ejecutivo que actualmente adelanta la administración para la recuperación y entrega de dicho parqueadero e inmueble a favor del ejecutante, pues desde hace tiempo lo vienen ocupando otras personas y propietarios de otros apartamentos, y además por cuanto el ejecutante fue obligado por la administración a entregar un depósito que venía ocupando en similares términos y motivo por el cual debe imperar el derecho al debido proceso e igualdad previstos en los artículos 13 y 29 superiores.

Agrega que a folio 3 del informe sobre actividades de la administración del conjunto residencial, correspondiente al período Enero a Junio del 2021, relativos a los bienes de uso exclusivo, depósitos y parqueaderos, se confirma la claridad e intención de dichos comunicados y acciones legales iniciadas para la entrega del parqueadero número 11, a favor de mi mandante, en los siguientes términos : " El artículo 29 de nuestro Reglamento de Propiedad Horizontal vigente (Escritura pública N°1835 del 27 de junio de 2008), establece clara y detalladamente la asignación de los bienes comunes de uso exclusivo correspondientes a garajes y depósitos. Actualmente el Conjunto adelanta un proceso legal de restitución de uno de los garajes cuya asignación está establecida en el mencionado documento. Los bienes comunes de uso

exclusivo DEPÓSITOS Y GARAJES serán claramente delimitados durante el año 2021... "

Afirma, a su vez, que de los documentos aportados al proceso se puede concluir que el apartamento 1502 es de propiedad del demandante y que el garaje número 11 se encuentra asignado por las escrituras y reglamentos señalados, única y exclusivamente para uso exclusivo de este apartamento, y en consecuencia puede extraerse que la obligación de la copropiedad es la de garantizar al demandante el goce de aquellos bienes de uso exclusivo, concluyendo que la obligación es clara, expresa y actualmente exigible, mediante un proceso ejecutivo de esta naturaleza y no de uno declarativo.

Menciona que los documentos aportados y que hacen parte integral del título ejecutivo de naturaleza mixta y compleja, constituyen plena prueba contra el demandado.

Igualmente que se trata de ordenar judicial y legalmente la entrega de un parqueadero e inmueble común y de uso exclusivo de la copropiedad y asignado por error de la administración a otro propietario.

Señala que no se han tenido en cuenta los precedentes constitucionales y jurisprudenciales respecto a la simplificación de trámites y requisitos de los títulos escriturarios y ejecutivos de carácter complejo o compuestos y debidamente allegados a la demanda ejecutiva.

CONSIDERACIONES

Una vez revisado el fundamento de la impugnación, considera el despacho que la providencia recurrida habrá de mantenerse, dado que la misma en nada se aparta del ordenamiento procesal civil que gobierna el proceso compulsorio.

Debe reiterar el juzgado, como se dijo pretéritamente al momento de calificar la demanda, que con esta no se allegó al expediente un título ejecutivo que sea claro, expreso y exigible y que provenga de deudor o de su causante; en este caso, de la entidad accionada CONJUNTO RESIDENCIAL LAS AMÉRICAS, es decir, que se ajuste a los lineamientos del artículo 422 del CGP.

No se puede de vista, que el proceso compulsorio se caracteriza, por oposición al proceso declarativo o de conocimiento, por la certeza inicial con la que se parte en el proceso atinente en la existencia del derecho, lo que es la base de la orden de apremio en contra del deudor para que se avenga a cumplir con una obligación de dar, hacer o no hacer; por consiguiente, para que el mandamiento de pago sea aplicable en los términos del artículo 430 del CGP, debe aportarse con la demanda un documento que contenga la obligación e hacer de las características enunciadas a cargo de la ejecutada.

En tal virtud, los dos escrituras públicas aportadas por el actor como báculo del recaudo ejecutivo, esto es, la 1835 del 27 de junio de 2008 y 104 del 19 de enero de 1970, lo que incorporan es un reglamento de propiedad horizontal y su modificación y, aunque en la primera de estas se diga que en efecto "Mientras exista el Conjunto Multifamiliar "RESIDENCIAS LAS AMERICAS" hoy CONJUNTO MULTIFAMILIAR Y RESIDENCIAL LAS AMERICAS el uso exclusivo de los garajes, depósitos y máquinas y planta de purificación corresponderán de acuerdo con las siguientes unidades privadas: EDIFICO TORRE ARGENTINA le corresponderá el uso exclusivo de los garajes a los siguientes apartamentos: [...] Garaje No. 11 de uso exclusivo del apt 1502 Edificio "Torre Argentina",

Lo anterior no se asimila a un título ejecutivo, que incorpore una obligación de hacer entrega en cabeza del conjunto demandado y en favor del señor RAUL RICÓN PLATA, y que exprese de manera expresa y en una fecha establecida la realización de una obligación de hacer; por el contrario, lo que instituye un derecho de uso exclusivo de parqueadero que da lugar a reclamar ante aquella dicho derecho; pero no por este cauce ejecutivo, sino por el proceso verbal sumario de que trata el artículo 17 numeral 4° del CGP, en armonía con lo dispuesto en el artículo 390 numeral 1° de la misma obra.

Sin que sean necesarias mayores consideraciones el juzgado **DISPONE:**

PRIMERO: NO REPONER la providencia bajo examen conforme con las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: CONCEDER el recurso subsidiario de APELACION ante el señor Juez Civil del Circuito de Bogotá (Reparto), en el efecto SUSPENSIVO de acuerdo con el artículo 323 del CGP.

TERCERO: Por la secretaría del despacho remítase el expediente a la Oficina Judicial de Reparto para surtir el trámite de apelación remitiendo al superior la totalidad del expediente digitalizado.

CUARTO: RECONOCER personería al abogado CARLOS ERNESTO LOSADA MORANTES, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 4.178.816 y TPA No. 5880 del CSJ como apoderado judicial del ejecutante

NOTIFIQUESE,

GLORIA INES OSPINA MARMOLEJO
JUEZ

JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTÁ D.C.

La presente decisión es notificada por anotación en ESTADO ELECTRONICO No.114 Hoy 29 de agosto de 2022 a la hora de las 8:00 a.m.

La secretaria

Diana María Acevedo Cruz