



República de Colombia

Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL MUNICIPAL

Bogotá D.C., ocho (8) de abril de dos mil veintidós (2022)

REF: Proceso ejecutivo No.110014003049 **2021 0008 00**

Demandante: EDIFICIO CALLE 16 No.9-64 P.H.

Demandado: CARLOS ORTÍZ RODRÍGUEZ

ASUNTO

Procede el Despacho a proferir sentencia escritural dentro de la oportunidad establecida en el inciso 3º numeral 5º del artículo 372 del Código General del Proceso, atendiendo lo dispuesto en diligencia celebrada en este litigio el 28 de marzo de 2022.

I. ANTECEDENTES

1. Por conducto de apoderada judicial, la persona jurídica **EDIFICIO CALLE 16 No.9-64 P.H.** presentó demanda en contra de **CARLOS ORTÍZ RODRÍGUEZ** dirigida a obtener, a través del procedimiento ejecutivo, el cobro de expensas de administración e intereses moratorios con base en una certificación de administración aportada como título base de recaudo.

2. Tales pretensiones se fundamentan en los siguientes hechos:

2.1. Mediante acto de compraventa, el señor **CARLOS ORTÍZ RODRÍGUEZ** se hizo propietario del inmueble identificado como local No. 2 de la nomenclatura Calle 16 No. 9 - 64 de Bogotá, ubicado en las instalaciones de la propiedad horizontal

demandante y, con ello, responsable del pago de las expensas de administración generadas en virtud de las disposiciones del artículo 29 de la ley 675 de 2001.

- 2.2. Durante varios años y hasta el mes de diciembre de 2018, dicho propietario canceló el valor de las expensas causadas en una cifra inferior a la que fuese establecida mediante asambleas celebradas el 14 de marzo de 2019 y el 26 de marzo de 2020.
- 2.3. Por lo cual, la copropiedad acordó exigir al señor **CARLOS ORTÍZ RODRÍGUEZ** el excedente resultante en cada mensualidad, desde el mes de noviembre de 2015, inclusive.
- 2.4. Ante la ausencia de pago, se constituyó como título ejecutivo una certificación de administración en la que se incluyeron tales conceptos, atendiendo lo reglado en el artículo 48 de la ley 675 de 2001. Documento que, si bien fue presentado al demandado para su cancelación, no contó la materialización del hecho debido.

ACTUACIÓN PROCESAL

Por auto de fecha 15 de marzo de 2021 se libró mandamiento de pago. El cual, fue notificado personalmente al demandado **CARLOS ORTÍZ RODRÍGUEZ**, conforme consta en acta adiada 16 de julio de 2021 y en proveído emitido el 4 de octubre de 2021.

Dentro de la oportunidad conferida, dicho sujeto procesal formuló recurso de reposición contra la orden de apremio. Contando con resolución desfavorable para el recurrente en proveído de fecha 4 de octubre de 2021.

A su turno, estando en tiempo, el extremo pasivo radicó –también- escrito de contestación de demanda en el que propuso como excepciones de mérito las siguientes: *“falta de legitimación en la causa por pasiva”, “inexistencia de la obligación”, “falta de los requisitos formales y sustanciales del título”, “falta de expresión en la obligación”, “título valor*

complejo”, “cobro de lo no debido”, “cobro ilegal”, “pago parcial”, “ineptitud de la demanda”, “indebida acumulación de pretensiones” y “prescripción”.

En suma, dichos medios de oposición buscan desvirtuar el mérito ejecutivo de la certificación de administración allegada con la demanda, teniendo en consideración que los valores allí señalados no corresponden a la realidad. Máxime que sobre su importe se efectuaron pagos con antelación a la radicación de esta acción, y que sobre éstos acaeció el fenómeno prescriptivo.

De tales excepciones se corrió traslado a la parte actora, quien, contrario a lo expuesto en auto calendado 3 de febrero de 2022, solicitó su desestimación plena en los términos decantados en escrito presentado el 14 de diciembre de 2021.

Vencido el término correspondiente, en providencia del 3 de febrero de 2022 se decretaron las pruebas estimadas como conducentes, necesarias y pertinentes en el proceso, y se señaló fecha para su evacuación, atendiendo lo normado en los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso.

Agotadas sus etapas y recepcionados los alegatos de conclusión, se dispuso sentenciar de forma escritural la presente controversia bajo los alcances del inciso 3º numeral 5º del artículo 373 *ibídem*.

II. CONSIDERACIONES

1. PRESUPUESTOS PROCESALES

Dentro del presente asunto es viable dictar sentencia, por cuanto se verifica que la competencia para conocer del caso la detenta incuestionablemente este Despacho debido a que concurren los factores objetivo, territorial y funcional. Además, las partes se encuentran vinculadas en debida forma; sobre quienes recae la presunción general de capacidad.

Aunado a ello, se evidencia la ausencia de causal alguna que pudiere invalidar la actuación y que, por lo dispuesto en el artículo 137 del Código General del Proceso, tuviere que ser declarada de oficio. También, se han evacuado las etapas previstas en nuestra codificación procesal civil para el trámite adelantado; por lo que los derechos fundamentales al debido proceso y a la defensa igualmente han sido cuidadosamente garantizados.

2. CASO CONCRETO

2.1. Tratándose de una acción ejecutiva en la que se discute -formal y sustancialmente- el contenido de la certificación de administración aportada como título, resulta dable resolver, inicialmente, si el cobro emprendido con base en tal instrumento corresponde o no a la realidad, atendiendo las vicisitudes originadas en su elaboración, como lo es la modificación del coeficiente de las unidades inmobiliarias que lo componen.

2.2. Así pues, recordando lo establecido en la ley 675 de 2001, en un correcto entendimiento se encuentra que la *“propiedad sobre los bienes comunes resulta accesoria a la titularidad sobre los bienes privados, de suerte que (...) el derecho que asiste sobre estos se mide de acuerdo con su coeficiente específico”*¹.

Derivado de tal posición, todos los propietarios están en la obligación de asumir en forma mancomunada los gastos que generan los bienes comunes, a través del pago de expensas o cuotas de administración. Las cuales, son definidas en el artículo 3º *ibídem* como *“[e]rogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto.”*

2.3. En concreto, las expensas comunes se calculan con base en los coeficientes de copropiedad, los cuales deben estar expresamente indicados en el reglamento de la propiedad horizontal como lo exigen los

¹ Corte Constitucional, Sentencia C-488 de 2002 M.P. Alvaro Tafur Galvis.

artículos 5 numeral 6 y 25 de la ley 675 de 2001. Por excepción, cuando se trata de bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponden a una parte o sector determinado del edificio o conjunto de uso comercial o mixto, la ley autoriza que el cómputo de las expensas se efectúe con base en módulos de contribución².

En ese orden de ideas, para el presente caso, el artículo 25 de la ley 675 de 2001 expresamente dispone:

Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán:

- 1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio o conjunto.*
- 2. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios.*
- 3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento.*

Siendo claro que *i)* los coeficientes de copropiedad se obtienen con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto y *ii)* su modificación

² “ARTÍCULO 31. SECTORES Y MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN. Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto deberán prever de manera expresa la sectorización de los bienes y servicios comunales que no estén destinados al uso y goce general de los propietarios de las unidades privadas, en razón a su naturaleza, destinación o localización. Las expensas comunes necesarias relacionadas con estos bienes y servicios en particular estarán a cargo de los propietarios de los bienes privados del respectivo sector, quienes sufragarán de acuerdo con los módulos de contribución respectivos, calculados conforme a las normas establecidas en el reglamento de propiedad horizontal. Los recursos de cada sector de contribución se precizarán dentro del presupuesto anual de edificio o conjunto, conjunto de uso comercial o mixto y solo podrán sufragar las erogaciones inherentes a su destinación específica.”

solo es posible en asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, y siempre que en su cálculo se haya incurrido en errores aritméticos; o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación; o al edificio o conjunto se adicionen nuevos bienes privados, o se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del edificio o conjunto; o se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad, en concordancia con lo previsto en el artículo 28 *ejusdem*.

2.4. De conformidad con lo anterior, ante la revisión de las pruebas recaudadas –ciertamente- se encuentra demostrado que sobre los bienes privados y comunes existentes en la propiedad horizontal demandante **EDIFICIO CALLE 16 No.9-64 P.H.**, mediante asambleas celebradas el 14 de marzo de 2019 y el 26 de marzo de 2020 se dispuso la modificación de los coeficientes de cada una unidad inmobiliaria allí comprendida, ante la presencia de errores aritméticos en su cálculo. Determinando, entre otras cosas, el reajuste respectivo al valor de las expensas de administración correspondientes.

Por ello se estableció, para el inmueble ubicado en la nomenclatura Calle 16 No. 9 - 64 de Bogotá, local 2, la cifra a cancelar de \$1´733.000 a partir del mes de enero de 2019. Acto por el que la administración de la propiedad horizontal dispuso, de forma retroactiva, señalar un valor de excedente o saldo adeudado de administración desde el mes de noviembre de 2015, a cargo de su propietario, esto es, del aquí ejecutado **CARLOS ORTÍZ RODRÍGUEZ**.

2.5. Siendo precisamente este el objeto de debate en el proceso, de entrada, resulta dable precisar que la forma y términos como tuvo lugar la modificación de las expensas inicialmente acordadas, no se encuentra expresada en el título que soporta esta acción. Derivándose tal conclusión a partir, única y exclusivamente, de las enunciaciones de las partes en las diversas etapas del litigio.

En ese entendido, inicialmente se advierte que la certificación por sí sola no reviste de claridad suficiente para demostrar con acierto el valor que adeuda el demandado en cada mensualidad.

Problemática sobre la que, aun desde la doctrina, se ha explicado que la constitución de los denominados títulos ejecutivos debe respetar aquella exigencia que indica *“que la prestación debe identificarse plenamente con la realidad, 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”*³.(Negrilla del Despacho)

2.6. No cabe duda que, tratándose del cobro de cuotas de administración, el título ejecutivo lo constituye el certificado expedido por el administrador, sin ningún requisito ni procedimiento adicional en virtud de lo establecido en el artículo 48 de la ley 675 de 2001.

Sin embargo, como lo expuso en su momento la Corte Constitucional en sentencia C-929 de 2007, su conformación no legitima al administrador para certificar en el documento circunstancias que no se ajusten a la realidad.

2.7. Al respecto, en estudio de la constitucional del artículo 48 *ibídem*, el órgano de cierre en sede constitucional explico lo siguiente:

“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.

³ De los procesos ejecutivos, Proceso Declarativos, Ejecutivos y Arbitrales, Ramiro Bejarano Guzmán, quinta edición, pág. 515

*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.**” (Negrilla del Despacho)*

2.8. Conforme a ello, 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.

Por lo que habrá que decirse que, de probarse que la certificación expedida por el administrador contiene información falsa, tal acto desvirtúa por completo el mérito ejecutivo que le otorga el artículo 48 *ibídem*,

2.9. Así pues, continuando con el análisis en conjunto de las pruebas recaudadas, resulta de vital relevancia para el proceso el hecho de que, desde la demanda -en sus hechos segundo y tercero- el extremo ejecutante reconoce que la certificación de administración que obra en el expediente tiene como origen la determinación adoptada en asamblea del 14 de marzo de 2019, en la que se ajustan los coeficientes de la copropiedad frente al inmueble objeto de litigio y, con ello, las expensas de administración a las que se encontraría obligado su propietario.

Situación que se replica en el escrito que descurre el traslado de las excepciones, radicado el 14 de diciembre de 2021 y, aun con más claridad, en la audiencia celebrada en el proceso el 28 de marzo de 2022, en donde la representante legal del **EDIFICIO CALLE 16 No.9-64 P.H.**, así como el

contador Cesar Augusto Barrero Ramírez como testigo, aceptan que los emolumentos que fueron certificados como saldos de administración de los meses de noviembre de 2015 a diciembre de 2018 corresponden a valores causados en fechas distintas a las allí descritas.

Declaraciones en las que se indicó, además, entre otras cosas, que la forma como se obtuvieron cada uno de los montos referidos como saldos, se acompasa con la aplicación de los pagos de administración que el ejecutado **CARLOS ORTÍZ RODRÍGUEZ** emprendió a lo largo de los años, en consideración al monto acordado en asamblea con antelación a la decisión del 14 de marzo de 2019.

2.10. Este reconocimiento demuestra que la parte demandante falta ostensiblemente a la verdad en la certificación de administración allegada, habida cuenta que, para el lapso de tiempo aludido, la cuota de administración acordada era distinta a la que allí se registra. No existiendo legalidad alguna en la aplicación retroactiva del reajuste; máxime que, en virtud de lo reglado en el parágrafo del artículo 13 de la ley 675 de 2001, se entiende que la adecuación de las expensas de administración determinadas, con base en el nuevo coeficiente, solo aplica hacia futuro.

2.11. Ahora bien, no puede perderse de vista que los términos como fueron imputados los distintos pagos efectuados por el accionado **CARLOS ORTÍZ RODRÍGUEZ**, según lo relatado en audiencia por la representante legal de la copropiedad accionante y por el testigo Cesar Augusto Barrero Ramírez, no resulta acorde a derecho. Atendiendo que, para aquellas cancelaciones que se emprendieron entre los meses de noviembre de 2015 y diciembre de 2018, el valor de la cuota acordada era distinta e inferior a la declarada a futuro en asamblea del 14 de marzo de 2019.

Situación que –tampoco- respeta la exigencia sustancial establecida en el artículo 1653 del Código Civil, que señala:

Si se deben capital e intereses, el pago se imputará primeramente a los intereses, salvo que el acreedor consienta expresamente que se impute al capital.

Si el acreedor otorga carta de pago del capital sin mencionar los intereses, se presumen éstos pagados.

Norma que no permite a la acreedora imputar pagos a acreencias inciertas y acordadas a futuro, como lo pretende el extremo accionante al momento de elaborar la citada certificación; generándose error en todos los valores certificados como adeudados en esta ejecución. Lo cual, incluso, asalta la buena fe del ejecutado, quien materializó los pagos en dicho lapso en virtud del coeficiente determinado con antelación al mes de enero de 2019.

2.12. Así pues, respetando los alcances indicados por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia STC 14595-2017⁴, se infiere que la certificación expedida por el administrador de la copropiedad presenta información falaz, que no resulta posible corregir en este trámite de instancia en tanto no existe certeza, además, acerca de qué valores adeuda el accionado a partir del mes de enero de 2019.

Por lo tanto, se *itera* el valor de las cuotas de administración certificadas son sustancialmente contrarias a la realidad como se reconoció por los declarantes en la audiencia celebrada el 28 de marzo de 2022. No siendo aceptables esos hechos en un instrumento del que se requiere la contención de obligaciones expresas, claras y exigibles.

2.13. Por lo anterior, se concluye que la certificación presentada entraña un cobro de lo no debido, teniéndose como demostrado que los valores certificados no corresponden a los montos verdaderamente insolutos. Debiendo el extremo accionante reelaborar aquella certificación, aplicando -conforme a derecho- los pagos efectuados, teniendo en cuenta el carácter irretroactivo de la modificación y reajuste del coeficiente y de

⁴ Sentencia del 14 de septiembre de 2017. Radicación n° 47001-22-13-000-2017-00113-01. MP. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo

las expensas de administración avaladas en asambleas del 14 de marzo de 2019 y el 26 de marzo de 2020, sobre el inmueble aludido en la demanda.

2.14. En consecuencia, como quiera que no es posible, a simple vista, determinar con exactitud cuál era el monto de las obligaciones que el demandado debía al momento de presentarse la demanda, el Despacho declarará probada la excepción de *cobro de lo no debido*.

Medio exceptivo que conduce a negar –en su totalidad- las pretensiones atendiendo lo normado en el artículo 282 del Código General del Proceso y que conduce, indefectiblemente, a condenar en costas al extremo ejecutante en correlación con el artículo 366 *ibídem*.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el **JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: Declarar probada la excepción de *cobro de lo no debido* formulada por el apoderado judicial del accionado **CARLOS ORTÍZ RODRÍGUEZ**, única y exclusivamente por las razones expresadas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Negar, en consecuencia, la totalidad de las pretensiones de la demanda, declarando por terminado proceso.

TERCERO: Ordenar el levantamiento de las medidas cautelares aquí decretadas, acatando lo reglado en el artículo 597 del Código General del Proceso.

Por secretaría, líbrense las comunicaciones de rigor, teniendo en cuenta que, en caso de existir embargo de remanentes vigente, tales cautelas deberán ser puestas a disposición del Juzgado solicitante. (Artículo 466 *ibídem*)

CUARTO: Condenar en costas al extremo accionante. Tásense y liquídense por secretaría, incluyendo como agencias en derecho la suma de \$ 1.800.000 m/cte.

QUINTO: Cumplido lo anterior, archívese el expediente.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,



**NESTOR LEON CAMELO
JUEZ**

RR

JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL MUNICIPAL DE
BOGOTÁ D.C.

La presente decisión es notificada por anotación en ESTADO
Nro. **35** Hoy 18 de abril de 2022 a la hora de las 8:00 a.m.

El secretario,

CESAR AUGUSTO ROJAS LEAL