



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**JUZGADO SESENTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
(TRANSITORIAMENTE JUZGADO 48 DE PEQUEÑAS CAUSAS
Y COMPETENCIA MÚLTIPLE)**

SENTENCIA

PROCESO No. 110014003066-2020-00486-00

EJECUTIVO DE ÚNICA INSTANCIA

Demandante: EDIFICIO CASMOR E -PROPIEDAD HORIZONTAL

Demandados: DAVID FERNANDO LESMEZ PORRAS Y ZULY ALEXANDRA PINZÓN
MARTÍNEZ

Bogotá, D.C., 31 AGO 2023

Procede el Despacho a tomar la decisión que corresponda en el presente proceso en virtud de no observarse causal de nulidad que invalide lo actuado y a su vez al encontrarse facultado el Juzgado para emitir sentencia anticipada como lo consagra el artículo 278 del C.G.P.

I. ANTECEDENTES

1. Mediante escrito sometido a reparto el 06 de julio de 2020 el EDIFICIO CASMOR 3 PROPIEDAD HORIZONTAL, por conducto de apoderado instauró demanda ejecutiva de mínima cuantía en contra de DAVID FERNANDO LESMEZ PORRAS Y ZULY ALEXANDRA PINZÓN MARTÍNEZ solicitando se libre mandamiento de pago por \$1'729.300 M/cte. que corresponde a la sumatoria de las cuotas de administración del junio de 2019 a enero de 2020, por los intereses moratorios sobre las mencionadas cuotas, desde el día siguiente de la fecha de exigibilidad de cada una de ellas, hasta que se realice el pago total, liquidados a la tasa fluctuante que certifique la Superintendencia Financiera de Colombia.

Así mismo, por las cuotas de expensas comunes (ordinarias, extraordinarias, multas y demás) que se causen durante el proceso previa comprobación de las mismas a través de la certificación que expida el administrador de la copropiedad e intereses moratorios sobre tales cuotas liquidados a la tasa fluctuante que certifique la Superintendencia Financiera de Colombia.

2. La demanda se sustentó en los siguientes supuestos facticos:

2.1. El Edificio Casmor 3 Propiedad Horizontal mediante Escritura Pública No. 162 del 09/02/2009 se la Notaría 77 del Círculo de Bogotá se constituyó como un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal.

2.2. El Edificio Casmor 3 Propiedad Horizontal, comprende entre otros el apartamento 101 de propiedad de los demandados como aparece en el certificado de tradición del inmueble que adjunta.

2.3. Los demandados adeudan al Edificio Casmor 3 Propiedad Horizontal, cuotas extraordinarias y multas las cuales relaciona.

2.3. Se trata de obligaciones claras, expresas y exigibles de pagar unas sumas de dinero, por lo cual prestan mérito ejecutivo para incoar la presente acción.

II. ACTUACIÓN PROCESAL

1. A través de proveído del 05 de octubre de 2020 fijado en estado del 06 de los mismos mes y año se libró mandamiento de pago (ítem 08 del expediente digital), decisión notificada a los ejecutados David Fernando Lesmez Porras y Zuly Alexandra Pinzón Martínez, por aviso y solo el primero de los mencionado por medio de apoderada contestó la demanda y propuso una excepción de mérito que denominó: *“no tiene acceso al apartamento objeto de la presente demanda, ni mucho menos se beneficia del mismo, al igual que tampoco percibe dinero alguno por concepto de arrendamiento de dicho apartamento, pues quien lo tiene en arrendamiento es la señora ZULY ALEXANDRA PINZÓN MARTINEZ, exesposa de mi mandante”*.

2. La parte ejecutante recorrió traslado de la excepción propuesta por el demandado DAVID FERNANDO LESMEZ PORRAS mediante memorial que presentó el 12 de julio de 2022 (Ítem 35 del expediente digital).

III. CONSIDERACIONES

Presupuestos Procesales:

Se verifican cumplidos a cabalidad los presupuestos procesales o requisitos necesarios para la regular formación de la relación jurídico procesal, esto es, la capacidad para ser parte y para comparecer al proceso, la competencia del Juez y finalmente, la idoneidad del introductorio, toda vez que tanto el demandante como el demandado en este asunto son capaces; atendiendo los diversos factores que integran la competencia el proceso estuvo correctamente radicado ante este Despacho y el libelo cumplió de manera satisfactoria con los requisitos de forma exigidos por la ley procesal.

De otro lado, al proceso se le imprimió el trámite de ley y no se observa la presencia de causales de nulidad que tengan la virtualidad de invalidar lo actuado.

Legitimidad de las Partes:

En procura de los derechos incorporados, la parte demandante en calidad de acreedora y tenedora legítima del documento presentado como título ejecutivo, ejercitó la acción ejecutiva, desprendiéndose la legitimidad por activa, en contra de quienes ostentan la calidad de deudores, de donde deviene la legitimidad por pasiva para soportar las incidencias del proceso.

La Obligación Cobrada:

Para que pueda cobrarse una obligación por medio de la acción coercitiva, debe estar contenida en un documento que constituya título ejecutivo, que provenga del deudor o de su causante y constituya plena prueba contra él.

De la revisión del expediente, se revela soportada la ejecución en un (1) título ejecutivo de la especie certificación de la deuda, el cual en su momento constituyó el título base de la acción, toda vez que se ajustaba a las previsiones del artículo 422 y s.s. del Código General del Proceso, al haberse denotado la presencia de una obligación, clara, expresa y exigible.

Jurisdicción y Competencia:

En atención a la naturaleza del asunto y que el domicilio de los demandados es esta ciudad capital y la cuantía de las pretensiones, está correctamente radicado el asunto en este Despacho Judicial.

De la Excepción de Fondo:

“no tiene acceso al apartamento objeto de la presente demanda, ni mucho menos se beneficia del mismo, al igual que tampoco percibe dinero alguno por concepto de arrendamiento de dicho apartamento, pues quien lo tiene en arrendamiento es la señora ZULY ALEXANDRA PINZÓN MARTINEZ, exesposa de mi mandante”. Que sustentó en el hecho de que está tramitando la liquidación conyugal, por lo que se encuentra en mora de pagar las cuotas de administración, de modo que la señora Zuly Alexandra Pinzón Martínez al percibir el canon de arrendamiento del apartamento 101 es la obligada al pago de las expensas necesarias del inmueble por concepto de las cuotas de administración.

De las Pruebas Recaudadas:

Obran como pruebas las siguientes:

Documental:

- Certificación de la deuda vista a folio 01 del expediente digital.
- Certificado de la representación legal del Conjunto Residencial Bosques de la Alameda Etapa II P.H. obrante en el ítem 01 del expediente digital.
- Certificado de tradición del inmueble con M.I. No. 50N-20573324 del apartamento 101 Edificio Casmor 3 P.H. (ítem 01 del expediente digital).

Es de resaltar y de tener en cuenta que la acción ejecutiva parte de la certeza de la existencia de una obligación con las características indicadas en el artículo 422 del Código General del Proceso, la cual se materializa en un título, el cual debe reunir condiciones formales y de fondo.

Las condiciones formales se concretan a que conste en un documento; mientras que las de fondo hacen relación a que la obligación cumpla las exigencias indicadas en el artículo 422 *Ibidem*, esto es, que debe ser expresa, clara y exigible.

En el presente caso, la ejecución se fincó en una certificación de la deuda expedida por la administradora de la copropiedad Edificio Casmor 3 P.H. en donde los aquí demandados ostentan la propiedad del apartamento 101 de la misma copropiedad.

Corresponde entonces, según el contexto jurídico-procesal planteado en el litigio, entrar a decidir la disyuntiva presentadas por las partes conforme a las pruebas legales y oportunamente allegadas al proceso.

Respecto a la excepción denominada *“no tiene acceso al apartamento objeto de la presente demanda, ni mucho menos se beneficia del mismo, al igual que tampoco percibe dinero alguno por concepto de arrendamiento de dicho apartamento, pues quien lo tiene en arrendamiento es la señora ZULY ALEXANDRA PINZÓN MARTINEZ, exesposa de mi mandante”*.

Conforme con lo anterior, importante es traer a colación lo previsto en el artículo 29 de la Ley 675 de 2001 que a la letra dice:

“ARTÍCULO 29. Participación en las expensas comunes necesarias. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.

Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado.

Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio...”

“PARÁGRAFO 1°. Cuando el dominio de un bien privado pertenezca en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda.” (subrayado y negrillas del juzgado).

Con base en la anterior norma y de la observancia minuciosa del certificado de tradición del inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20573324 (ítem 01 del expediente digital) que corresponde al apartamento 101 se establece que es de propiedad de los demandados David Fernando Lesmez Porras y Zuly Alexandra Pinzón Martínez como se indica en la anotación No. 02 del mencionado certificado, por lo que al obrar los dos como propietarios del bien, son responsables de las obligaciones de las expensas comunes, muy a pesar de que el demandado Lesmez Porras aduzca que la única que se ha beneficiado del inmueble es la señora Zuly Alexandra Pinzón Martínez, pues como lo indica la norma que se transcribió, existe solidaridad en dicha responsabilidad.

En consecuencia, se decretará infundada y no probada esta excepción de mérito.

Se ordenará seguir adelante con la ejecución, como se dispuso en el mandamiento de pago.

Se condenará en costas a la pasiva.

IV. DECISIÓN

Corolario, EL JUZGADO SESENTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, D.C., TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE EN JUZGADO CUARENTA Y OCHO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ, D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR INFUNDADA Y NO PROBADA LA EXCEPCIÓN DE MÉRITO denominada “no tiene acceso al apartamento objeto de la presente demanda, ni mucho menos se beneficia del mismo, al igual que tampoco percibe dinero alguno por concepto de arrendamiento de dicho apartamento, pues quien lo tiene en arrendamiento es la señora ZULY ALEXANDRA PINZÓN MARTINEZ, exesposa de mi mandante”.

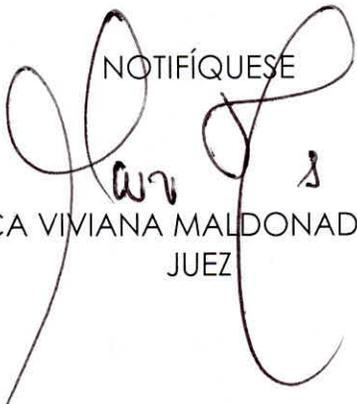
SEGUNDO: En consecuencia, ORDENAR seguir adelante la ejecución, en la forma ordenada en el mandamiento de pago.

TERCERO: DECRETAR el remate, previo avalúo de los bienes que se hubieren embargado y secuestrado y de los que posteriormente se llegaren a embargar.

CUARTO: ORDENAR a cualquiera de las partes que presente la liquidación del crédito de conformidad con el artículo 446 del Código General del Proceso.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Secretaría proceda a efectuar la liquidación respectiva, consultando lo reglado en el artículo 366 de idéntico compendio procesal y teniendo como agencias en derecho la suma de \$ 150.000.

NOTIFÍQUESE



MÓNICA VIVIANA MALDONADO SUÁREZ
JUEZ

JUZGADO 66 CIVIL MUNICIPAL TRANSFORMADO
TRANSITORIAMENTE EN JUZGADO 48 DE PEQUEÑAS
CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA

Bogotá D.C. - 1 SEP 2023 HORA 8 A.M.

Por ESTADO N° 430 de la fecha fue notificado el auto anterior.

LUZ EREDIA TORRES MERCHÁN
Secretaria