



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SESENTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL TRANSFORMADO
TRANSITORIAMENTE EN JUZGADO CUARENTA Y OCHO DE PEQUEÑAS
CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.**

Bogotá, D.C.,

11 DIC. 2020

Sentencia Anticipada

Radicación: **11001400306620190017000**

Proceso: **EJECUTIVO DE ÚNICA INSTANCIA**

Demandante: **CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE SAN CARLOS SL-R6**

Demandado: **FELIPE CASTILLO RINCÓN**

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.

ANTECEDENTES

1.- El CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE SAN CARLOS SL – R6 promovió demanda ejecutiva de única instancia en contra de FELIPE CASTILLO RINCÓN tendiente a obtener el pago de \$1'986.000 M/cte. por concepto de la sumatoria de las cuotas ordinarias de administración del período comprendido entre el 1 de enero de 2015 al 30 de enero de 2019, así mismo, los correspondientes intereses moratorios sobre el valor de cada una de las cuotas ya referidas, desde el día siguiente de la fecha de su exigibilidad hasta que se realice el pago total, liquidados a la tasa fluctuante que certifique la Superintendencia Financiera de Colombia. De igual manera, por \$43.000 M/cte. que corresponde a la cuota extraordinaria de administración de parqueadero cuya certificación adjuntó como base de recaudo por el período comprendido del 1 de enero de 2015 al 30 de enero de 2015, por \$65.000 M/cte. que corresponde a la cuota extraordinaria del shut como se establece en el certificado de la deuda que adjuntó, por \$2.000 M/cte., por concepto de cuota de retroactivo de la cuota de parqueadero que consta en la certificación de la deuda, así como los correspondientes intereses moratorios sobre las cuotas de las cuota ordinaria de administración de parqueadero y la cuota de retroactivo de la cuota de parqueadero, desde el día siguiente de la fecha de

exigibilidad, hasta que se realice el pago total, liquidados a la tasa fluctuante que certifique la Superintendencia Financiera de Colombia. Y por las expensas comunes (ordinarias, extraordinarias) que se causen durante el proceso junto con los correspondientes intereses moratorios liquidados desde el día siguiente de la exigibilidad de cada cuota, hasta que se realice el pago total de la obligación, liquidados a la tasa fluctuante que certifique la Superintendencia Financiera de Colombia.

2.- Por reunir la demanda los requisitos legales, este Despacho mediante providencia del 15 de febrero de 2019 libró mandamiento de pago por las sumas solicitadas.

3.- El demandado FELIPE CASTILLO RINCÓN fue notificado del mandamiento de pago de manera personal y dentro del término legal, propuso una excepción de mérito que no fue titulada.

En resumen el ejecutado argumentó que el inmueble de su propiedad con matrícula inmobiliaria No. 50S-967194 no se encuentra sometida a régimen de propiedad horizontal para lo cual adjunta el certificado de tradición y libertad.

Que aunque el predio está dentro del Conjunto Residencial Bosques de San Carlos, ese conjunto es un barrio porque se conformó por loteo como se establece en la anotación 3 del certificado en cita.

Que hay fallos a favor de los residentes del Conjunto Residencial Bosque de San Carlos donde se les exonera del cobro de administración por no ser válido dado que el Conjunto no se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal y no existe un vínculo jurídico contractual con el demandante (sic).

Solicita se ordene el cierre del proceso que se adelanta en su contra, se decrete la terminación y nulidad (sic) del proceso en su contra, el desembargo de los bienes y el levantamiento de las medidas cautelares que hayan sido decretadas, se condene en costos y perjuicios al demandante por \$250.000.

4.- Mediante auto del 5 de mayo de 2020 se ordenó correr traslado al ejecutante del medio exceptivo de fondo.

El demandante adujo que el demandado pretende confundir al Juzgado con afirmaciones que no son ciertas con el deseo de evadir la obligación existente y clara.

Que el demandante aportó como título ejecutivo, el certificado de existencia y representación legal de la persona jurídica mediante Resolución Propiedad Horizontal No. 17 del 3 de febrero de 2010 fue inscrita por la Alcaldía Local de Rafael Uribe, la personería jurídica para el Conjunto Residencial Bosques de San Carlos SLR6 – Propiedad Horizontal, se acompañó a la inscripción copias de la Escritura Pública No. 3566 del 22 de mayo de 1986 corrida ante la Notaría 29 del Círculo de Bogotá la cual indica que cumple con lo previsto en el artículo 8 de la Ley 675 de 2001.

Que frente al cobro de las expensas ordinarias y extraordinarias debe tenerse en cuenta el artículo 51 de la Ley 675 de 2001 en lo atinente a las funciones del administrador. De igual manera el artículo 48 de la misma ley prescribe el procedimiento ejecutivo.

Que así mismo el artículo 29 ídem, trata sobre la participación en las expensas comunes necesarias y el 30 prevé el incumplimiento en el pago de expensas.

Que está facultado para emitir los cobros respectivos sobre el valor de expensas que adeuda la casa de propiedad del demandado.

Solicita que no se escuche al demandado, por carecer de fundamento de hecho y de derecho y se continúe con el proceso ejecutivo hasta condenar el pago de lo debido por el demandado FELIPE CASTILLO RINCÓN según los hechos y pretensiones de la demanda.

CONSIDERACIONES

Presupuestos Procesales

Es ostensible el cumplimiento de los requisitos legalmente exigidos por la ley para dictar sentencia de mérito, la competencia se encuentra debidamente asignada; las partes son legalmente capaces y se encuentran representadas dentro del proceso;

la demanda formalmente está adecuada al procedimiento y el trámite que se imprimió a la misma es el señalado para esta clase de procesos. Entonces, como no existe causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado en esta causa se dictará sentencia de mérito.

Presupuestos Sustanciales de la Acción Ejecutiva:

El proceso ejecutivo en cualquiera de sus modalidades tiene como característica especial el dar certeza y determinación al derecho sustancial pretendido en la demanda; certidumbre que otorga el documento que se aporta con el libelo ejecutor, esto es, el título ejecutivo. Para que haya lugar a proferir una orden de pago, el documento sobre el cual se finca la pretensión ejecutiva debe cumplir las exigencias previstas por el artículo 422 del C.G.P.

En ese orden, ejecutivamente pueden demandarse "las obligaciones *expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción ...*" (subrayado fuera del texto).

Cabe memorar el valor que encierra cada expresión contemplada en la norma a efectos de entender el hilo conductor del problema jurídico sometido en este asunto, como primera medida la norma establece que la obligación -a efectos de acudir a la jurisdicción para su ejecución-, debe ser EXPRESA, es decir, que se patentice, que no haya necesidad de hacer razonamiento alguno, que no se necesite rodeo mental de ningún tipo para inferir del documento la obligación debida, o mejor aún que al simple recorrido con la vista aparezca llana la misma. Que sea CLARA, o sea, que no lleve a confusión ni a los otorgantes ni a los tenedores, expresando diáfananamente quién es el sujeto activo, el llamado a reclamar de otro, y a su vez quién será el obligado a su cumplimiento, a avenirse a la satisfacción de la obligación. Que sea EXIGIBLE, es decir que la misma este determinada en el tiempo mediante día, mes y año, o en cualquier forma de vencimiento siempre que esta sea admitida normativamente para el título ejecutivo, de esta forma el deudor se constituye en mora condición que se verifica bien porque es una obligación pura y simple o porque sometida a plazo o condición este se cumplió. Que CONSTE EN DOCUMENTOS, es decir, que conste por escrito, que

sea una obligación para el ejercicio del derecho literal y autónomo que en ella se incorpora, a fin de constituirse en una obligación civil y no natural, títulos que se caracterizan fundamentalmente en reposar en un escrito. Por último que PROVENGAN DEL DEUDOR, es decir que sea este el que estampe su firma de aceptación de la deuda a la que se obliga, es el destinatario de la acción directa del cobro, y debe ostentar tal calidad de obligado directo en el documento base de la acción.

En este caso de copropiedades, por la certificación de la deuda expedida por el representante legal de la copropiedad demandante.

Caso Bajo Examen

ANÁLISIS DEL TITULO EJECUTIVO

El documento aportado con la demanda (folios 2 a 3 del cuaderno 1) y el cual soporta las pretensiones ejecutivas es la certificación de la deuda por expensas comunes expedido por el administrador conforme lo preceptúa el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, documento éste que revela con claridad la obligación de pagar \$1'986.000 M/cte. por concepto de la sumatoria de las cuotas ordinarias de administración del período comprendido entre el 1 de enero de 2015 al 30 de enero de 2019, así mismo, los correspondientes intereses moratorios sobre el valor de cada una de las cuotas ya referidas, desde el día siguiente de la fecha de su exigibilidad hasta que se realice el pago total, liquidados a la tasa fluctuante que certifique la Superintendencia Financiera de Colombia. De igual manera, por \$43.000 M/cte. que corresponde a la cuota extraordinaria de administración de parqueadero cuya certificación adjuntó como base de recaudo por el período comprendido del 1 de enero de 2015 al 30 de enero de 2015, por \$65.000 M/cte. que corresponde a la cuota extraordinaria del shut como se establece en el certificado de la deuda que adjuntó, por \$2.000 M/cte., por concepto de cuota de retroactivo de la cuota de parqueadero que consta en la certificación de la deuda, así como los correspondientes intereses moratorios sobre las cuotas de las cuota ordinaria de administración de parqueadero y la cuota de retroactivo de la cuota de parqueadero, desde el día siguiente de la fecha de exigibilidad, hasta que se realice el pago total, liquidados a la tasa fluctuante que certifique la Superintendencia Financiera de Colombia. Y por las expensas comunes (ordinarias, extraordinarias)

que se causen durante el proceso junto con los correspondientes intereses moratorios liquidados desde el día siguiente de la exigibilidad de cada cuota, hasta que se realice el pago total de la obligación, liquidados a la tasa fluctuante que certifique la Superintendencia Financiera de Colombia, a favor del Conjunto Residencial Bosques de San Carlos SLR6 – Propiedad Horizontal coligiéndose su mérito ejecutivo, al tenor de lo dispuesto en el artículo 422 del C.G.P.

Entonces, resulta del referido título ejecutivo, el desprendimiento de manera inequívoca e irreprochable de las obligaciones reclamadas por el demandante, a cargo del demandado, por ser este el propietario inscrito del inmueble ubicado en la copropiedad, casa 290.

De otra parte, téngase en cuenta que el hecho de no haberse tachado ni redargüido de falso el documento en el cual se encuentran contenidas las prestaciones demandadas le da el carácter de prueba idónea en contra del ejecutado.

Así las cosas, como no existe el menor resquicio de duda sobre la presencia de las condiciones exigidas por el artículo 422 del C G.P. el Despacho procede al

ESTUDIO DE LAS EXCEPCIONES

El demandado argumentó que no está obligado al pago de expensas comunes toda vez que el inmueble de su propiedad no contiene el registro de que el bien está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, para lo cual es necesario traer a colación el artículo 4 de la Ley 675 de 2001 que reza:

“ARTÍCULO 4o. CONSTITUCIÓN. Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley.”

Conforme con lo anterior y al verificar minuciosamente el certificado de tradición y libertad con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-967194 de propiedad del demandado FELIPE CASTILLO RINCÓN se establece que en efecto no hay ninguna anotación que evidencie que éste se encuentre sometido al régimen de propiedad horizontal.

Si evidencia el despacho es que el Conjunto Residencial Bosque de San Carlos P.H. registró la Escritura Pública No. 3566 del 22 de mayo de 1986 de la Notaría 29 del Círculo de Bogotá mediante la cual se acoge al régimen de propiedad horizontal que trata la ley 675 de 2001 en el folio de Matrícula 50S966885 que es el bien de mayor extensión del que posteriormente se desenglobaron los predios (casas) que existen en el Conjunto Residencial Bosques de San Carlos SLR6 P.H. según se extracta del certificado de la personería jurídica visto a folio 4 del cuaderno 1 y del certificado de tradición del inmueble con M.I. 50S-967194 obrante a folios 2 a 8 del cuaderno 2, de propiedad del demandado, pero, no hay constancia de que la copropiedad demandante hubiera registrado en cada inmueble la escritura que acredita la constitución al régimen de propiedad horizontal como era un deber legal.

Con base en lo anteriormente analizado, considera el despacho que es viable acceder al medio exceptivo propuesto por el demandado, toda vez que no existe obligación del pago de expensas comunes a cargo del mismo como propietario de la Casa 290 que está ubicada en el Conjunto Residencial Bosques de San Carlos SLR6 – P.H. En efecto, se establece la inexistencia de la obligación a cargo del demandado.

Por ende, se dispondrá la terminación del proceso y el levantamiento de medidas cautelares.

Se condenará en costas a la parte demandante.

Se archivará el proceso, previas las anotaciones del caso.

Por lo expuesto, 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 probada la excepción de mérito que propuso el demandado FELIPE CASTILLO RINCÓN, conforme se analizó en la parte motiva de esta decisión.

Segundo: Declarar terminado el proceso.

Tercero: Decretar el levantamiento de las medidas cautelares. Oficiese por secretaría, a costa de la parte demandada.

Cuarto: Condenar en costas a la parte demandante. Tásense.

Quinto: Para que la secretaria proceda a liquidar las costas, se fija como agencias en derecho, la suma de \$150.000 M/cte.

Sexto: Archivar la actuación, previas las anotaciones del caso.

NOTIFÍQUESE


MIGUEL ANGEL OVALLE PABÓN
JUEZ

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

SECRETARÍA

Bogotá D.C. 14 DIC 2020 HORA 8 A.M.

Por ESTADO N° 077 de la fecha fue notificado el auto anterior.


LUZ EREDIA TORRES MERCHÁN

Secretaria