

## RV: Recurso reposición contra mandamiento de pago

Juzgado 82 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl82bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 31/03/2023 12:30 PM

Para: Yenny Catherine Pardo Martinez <ypardom@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 3 archivos adjuntos (744 KB)

Denuncia penal.pdf; ACTA DE AUDIENCIA FORMULACION DE IMPUTACION.pdf; RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA EL MANDAMIENTO DE PAGO.pdf;

RECURSO 2022-0764

---

**De:** doris naranjo <inverxorasas@gmail.com>

**Enviado:** viernes, 31 de marzo de 2023 12:27

**Para:** Juzgado 82 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl82bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Cc:** anaranjo1204@gmail.com <anaranjo1204@gmail.com>

**Asunto:** Recurso reposición contra mandamiento de pago

Respetados señores.

Alcance correo enviado 31 de marzo,12:07pm

Referencia: Recurso reposición contra mandamiento de pago

Radicado: 11001400308220220076400

Me permito adjuntar lo anunciado en el asunto de la referencia: documento RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA EL MANDAMIENTO DE PAGO, más 4 anexos.

Sin otro particular,

Doris Lancheros Naranjo

Fabio Lancheros Naranjo

 [37Audiencia3DeAgostoDe2022Partell.mp4](#)

 [36Audiencia3DeAgostoDe2022Partel.mp4](#)

**Señor FISCAL LOCAL DE - ASIGNACIONES**

**E. S. D.**



MESA DE CONTROL GRUPO INTERVENCIÓN TEMPRANA - BOGOTÁ



BOG-MCGIT - No. 20195980174152

Fecha Radicado: 2019-05-28 13:53:56

Anexos: DENUNCIA EN 4 FOLIOS.

**REF: Delito: Fraude a Resolución Judicial**

**Imputado: MARÍA CLARA SANDOVAL SANDOVAL Y OTROS**

**Denunciante: DORIS LANCHEROS NARANJO**

**Respetado Doctor:**

**DORIS LANCHEROS NARANJO**, mayor de edad, identificada como aparece al pie de mi firma, actuando en nombre propio y en representación de INVERXORA S.A.S., NIT 900-603-256-1, en mi calidad de gerente, por medio del presente escrito, con todo respeto acudo a su señoría a efectos de formular Denuncio Penal, Solicitando se investigue y se formule acusación contra quienes resulten responsables del delito de fraude a resolución judicial, siendo los posibles autores la señora **MARÍA CLARA SANDOVAL SANDOVAL**, mayor de edad y vecina de esta ciudad, en su calidad de administradora del Edificio **PARQUE NACIONAL P.H.**, y demás personas que ejercen la administración de la copropiedad que resulten responsables de la conducta de **FRAUDE A RESOLUCIÓN JUDICIAL**, por adoptar decisiones contrarias a la Resolución proferida por el juzgado 33 Civil del Circuito de Bogotá que decretó una medida cautelar, dentro del proceso de **DORIS LANCHEROS** contra **EDIFICIO PARQUE NACIONAL**, de conformidad con el Artículo 454 del Código Penal y demás disposiciones vigentes sobre la materia.

**HECHOS:**

**1.-** Soy propietaria del local No 2, Carrera 7 No 35-13 en el **EDIFICIO PARQUE NACIONAL P.H.**, ubicado en la Cra 7 No 35- 33- Mezanine de Bogotá, D.C., en razón a mi participación en la propiedad como propietaria del local No 2, Carrera 7 No 35-13, según consta en certificado de Libertad y Tradición adjunto.

**2.-** La señora **MARÍA CLARA SANDOVAL SANDOVAL** es la administradora del Edificio Parque Nacional, según consta en Certificado de representación Legal adjunto.

1  
1/15

3.- El día 30 de abril de 2017 se celebró Asamblea General Ordinaria de Copropietarios y en ella se dijo haber aprobado el Presupuesto de Ingresos y Gastos Vigencia 2017.

4.- Estando dentro del término de Ley, entablé demanda civil Proceso Verbal de Impugnación de decisiones de la Asamblea General Ordinaria de propietarios del Edificio Parque Nacional P.H, correspondiéndole al Juzgado 33 Civil del Circuito de la ciudad de Bogotá D.C., mediante radicado 11001310303320170034200.

5.- Surtido el proceso legal, el juzgado 33 Civil del Circuito, profirió AUTO del 15 de febrero de 2018 y en su parte resolutive dispuso "**QUINTO: DECRETAR** como medida cautelar la **SUSPENSION PROVISIONAL** de la decisión de la Asamblea General Ordinaria del Edificio Parque Nacional PH, adoptada en reunión del 30 de marzo de 2.017, en lo relativo a al aprobación del presupuesto para el año 2.017. Así mismo, se prohibirá a la demandada efectuar todo acto derivado de la asamblea que se impugna, incluyendo los que produzcan efectos sobre las decisiones de asambleas posteriores. Por secretaría ofíciase a al administradora del citado edificio señora **MARIA CLARA SANDOVAL SANDOVAL.**" (anexo copia del AUTO)

6.- La demandada representada por MARIA CLARA SANDOVAL interpuso recurso de apelación ante el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá Sala Civil, sobre el aparte apelado (numeral Quinto del auto arriba mencionada.

7.- El día 26 de septiembre de 2018 el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá Sala Civil, confirmó el aparte apelado del auto proferido el 15 de febrero de 2018 por el Juzgado 33 Civil del Circuito. (Anexo copia providencia del Tribunal)

8.- A pesar que la providencia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá Sala Civil, quedo en firme desde finales de septiembre de 2018 y con el pleno conocimiento y el factor a sabiendas, pues actuó en el proceso, la administración, con el apoyo al parecer de algunos miembros del Consejo de administración, ejecutaron el presupuesto 2018.

10.- En la pasada asamblea general ordinaria de copropietarios, celebrada el 27 de marzo de 2019, nuevamente la administración sometió a consideración de la Asamblea el presupuesto de Ingresos y Gastos para la vigencia del año 2019, con el elemento a sabiendas que se encuentra suspendido, según se desprende claramente de lo dispuso expresamente el Juzgado de conocimiento y ratificado por el Honorable Tribunal, cuando precisa: "... **Así mismo, se prohibirá a la demandada efectuar todo acto derivado de la asamblea que se impugna, incluyendo los que produzcan efectos sobre las decisiones de asambleas posteriores...**", lo cual constituye una burla a la decisión judicial que deriva en mi criterio en Fraude a Resolución Judicial. <La negrilla es mía)

2

2/15

11.- Es de resaltar, que la suscrita asistí a la mencionada Asamblea y advertí enfáticamente la improcedencia de aprobar el presupuesto año 2019, y más grave aún ejecutarlos como lo han venido haciendo hasta la fecha, dado que se encuentra en firme una suspensión presupuestal vía judicial, y las consecuencias que su desacato acarrea, tanto para la administradora, como para quienes sean partícipes de dicha aprobación y/o ejecución, según consta en video y audio de la reunión, que hasta la fecha no me han sido entregados, no obstante haberlos requerido.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO:**

Artículo 454 del Código Penal.

La conducta de la señora MARIA CLARA SANDOVAL SANDOVAL, administradora del edificio Parque Nacional PH., y de los demás autores del desacato y burla a una orden judicial, encuadra dentro del tipo penal del artículo 454 del Código Penal, y cumple los presupuestos como conducta punible, al trascender su esfera individual vulnerando mis derechos como copropietaria, lesiona la administración de justicia, pues ha generado cuentas de cobro, pérdidas de beneficios y cobro de intereses moratorios, que en estricto derecho no son susceptibles de causación, en franco detrimento de mis derechos, haciendo destinaciones presupuestales sin atender lo que ordenó el juez y sin hacer salvedad alguna en las asambleas sucesivamente realizadas sobre la orden judicial.

Adviértase que como lo he anotado había suficiente conocimiento de los indiciados sobre la medida y simplemente desafiando a la autoridad judicial, violando flagrantemente la ley se obstinaron en burlar dicha orden.

### **PRUEBAS:**

Certificado Libertad y tradición, local 2 Edificio Parque Nacional.

Certificado Existencia y Representación Legal Inverxora SAS

Certificado Existencia y Representación Legal Edificio Parque Nacional

Copia Auto 15 de febrero de 2018, juzgado 33 Civil del Circuito

Copia Providencia Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá Sala Civil, 26 de septiembre de 2018.

### **TESTIGOS DE LOS HECHOS:**

Citar a los señores Benjamin Laguado Monsalve domiciliado en la Bogotá, carrera 7 No. 72 A 64, Teléfono 300 55 64 009 y Fabio Alfonso Lancheros Naranjo domiciliado en la Bogotá, carrera 67 No. 173 A 89, Teléfono 305 714 38 55, quienes pueden dar fe del conocimiento que los posibles responsables tenían de la orden del Juez y de las decisiones adoptadas contraviniéndola, con el fin de rendir el testimonio sobre los hechos objeto del denuncia.

3

Aso mismo, citar al señor Contador de la Copropiedad, Cesar Suarez Cortés, domiciliado en Bogotá, con dirección para notificaciones en la carrera 7 No. 35-33 Mezzanine (Oficina de Administración), teléfono 311 230 34 83, y al señor Revisor Fiscal de la Copropiedad, Jorge E Velásquez domiciliado en Bogotá, con dirección para notificaciones en la carrera 7 No. 35-33 Mezzanine (Oficina de Administración), teléfono 310 329 62 91, quienes pueden dar fe de los hechos objeto de este denuncia y de las decisiones adoptadas en contravía del fallo judicial.

**NOTIFICACIONES:**

Al denunciante, en la ciudad de Bogotá, carrera 67 No. 173 A 91, Teléfono 300 55 18 270. *dorislancheros@gmail.com*.

Al denunciado en la ciudad de Bogotá, carrera 7 No. 35 -33, Mezzanine (Oficina de Administración), Teléfono 285 31 85 - 311 855 41 85.

Del Señor Fiscal,



Doris Lancheros Naranjo

CC: 41.652.342

*Consta de 15 folios*

*4*

*4/11*



ACTA DE AUDIENCIA No. 163  
CLASE DE AUDIENCIA FORMULACION DE IMPUTACION  
DELITO(S): FRAUDE A RESOLUCION JUDICIAL O ADMINISTRATIVA DE  
POLICIA

| DÍA | MES | AÑO  | LUGAR   | C.U.I.                | N.I.   | HORA INICIAL | HORA FINAL | SALA  |
|-----|-----|------|---------|-----------------------|--------|--------------|------------|-------|
| 27  | 3   | 2023 | VIRTUAL | 110016000050201924648 | 434018 | 14:14        | 15:10      | TEAMS |

|                  |                                                                                                                                                    |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| JUEZ             | CARMEN ALIRIA GUALTEROS CANDELA                                                                                                                    |
| FISCAL           | ELIZABETH HERRERA ALDANA<br>32 SECCIONAL ADMON PUBLICA<br><a href="mailto:Elizabeth.herrera@fiscalia.gov.co">Elizabeth.herrera@fiscalia.gov.co</a> |
| INDICIADO        | MARIA CLARA SANDOVAL SANDOVAL<br><a href="mailto:edificioarquenal@outlook.es">edificioarquenal@outlook.es</a>                                      |
| DEFENSOR TECNICO | AUGUSTO NARANJO GARCIA                                                                                                                             |
| VICTIMA          | DORIS LANCHEROS NARANJO<br><a href="mailto:dorislancheros@gmail.com">dorislancheros@gmail.com</a>                                                  |

CONSTANCIA: En cumplimiento a la Circular No. CO-C-073 del pasado 4 de abril de 2018 emanada de la Coordinación del Centro de Servicios Judiciales de Paloquemao, se verificó la identidad así como la vinculación laboral con las Entidades a las cuales representan los sujetos procesales que asisten a esta audiencia.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PETICIÓN:<br>FORMULACION<br>IMPUTACION                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | DE | CARÁCTER: PUBLICA<br><br>LA FISCALÍA DELEGADA, CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 286, 287, 288 Y SIGUIENTES DEL ESTATUTO PROCESAL PENAL, HIZO LA CORRESPONDIENTE INDIVIDUALIZACIÓN A <b>MARIA CLARA SANDOVAL SANDOVAL C.C. 51.587.293</b> . SEGUIDAMENTE RELACIONÓ DE MANERA CLARA Y SUCINTA LOS HECHOS JURÍDICAMENTE RELEVANTES, LUEGO DE LO CUAL LE FORMULO IMPUTACION COMO PRESUNTA AUTORA DEL DELITO DE <b>FRAUDE A RESOLUCION JUDICIAL O ADMINISTRATIVA DE POLICIA</b> DESCRITO EN EL ARTÍCULO 454 DE LA LEY 599 DE 2000. LE HACE SABER EL CONTENIDO DEL ARTICULO 351 DE LA LEY 906 DE 2.004. |
| DECISIÓN: EL DESPACHO VERIFICA QUE EL INDICIADO ENTENDIERA LOS HECHOS NARRADOS POR LA FISCALÍA. LA SUSCRITA JUEZ, DECLARA LEGALMENTE FORMULADA LA IMPUTACIÓN, TODA VEZ QUE SE DIO CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN LOS ARTÍCULOS 286 Y SIGUIENTES DE LA LEY 906 DE 2.004. LE HACE SABER A <b>MARIA CLARA SANDOVAL SANDOVAL C.C. 51.587.293</b> QUE A PARTIR DE ESTE MOMENTO ADQUIERE LA CALIDAD DE IMPUTADO, INFORMA EL CONTENIDO DE LOS ARTÍCULOS 290, 292 Y 294 DEL ESTATUTO PROCEDIMENTAL Y DE IGUAL MANERA LE IMPONE EL CONTENIDO DEL ARTÍCULO 97 IBÍDEM; VERIFICÓ NUEVAMENTE QUE TUVIERA CLARA LA IMPUTACIÓN FORMULADA POR LA FISCALÍA Y LOS DERECHOS QUE CONSAGRAN LOS ARTÍCULOS 8 Y 131 DEL ESTATUTO PROCESAL PENAL Y LE EXPLICÓ LAS CONSECUENCIAS DE ACEPTAR O NO LA IMPUTACIÓN.<br><b>MARIA CLARA SANDOVAL SANDOVAL C.C. 51.587.293</b> NO ACEPTA LOS CARGOS |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| RECURSOS: SIN RECURSOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| HORA INICIO: 14:14 HORAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |    | HORA FINAL: 15:10 HORAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

JAVIER OSWALDO BEJARANO CASALLAS  
SECRETARIO

Se devuelve la carpeta al CSJSPA con \_\_\_\_ folios y \_\_\_\_ CDSLa presente acta se elabora según lo dispuesto en los artículos 146 numeral 2 y 163 del Código de Procedimiento Penal. Para conocer detalles de la audiencia necesariamente debe acudir al registro de la misma.



Bogotá, marzo 31 de 2023

Señor  
**Juez 82 Civil Municipal de Bogotá**  
**Ahora 64 de Pequeñas Causas**  
cmpl82bt@cendoj.ramajudicial.gov.co  
E.S.D.

Referencia: Radicado 11001400308220220076400  
Demandante: EDIFICIO PARQUE NACIONAL P.H.  
Demandado: INVERXORA S.A.S., y FABIO ALFONSO LANCHEROS NARANJO.

**DORIS LANCHEROS NARANJO** identificada civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, actúo en calidad de representante legal de la parte demandada **INVERXORA S.A.S., y FABIO ALFONSO LANCHEROS NARANJO** con fundamento en el inciso 1° del artículo 430 del C.G.P.,<sup>1</sup> interponemos recurso de reposición contra el auto que libró mandamiento de pago de fecha 6 de octubre de 2022, por falta de los requisitos formales del título ejecutivo.

**RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA EL MANDAMIENTO DE PAGO POR FALTA DE  
LOS REQUISITOS FORMALES DEL TÍTULO EJECUTIVO.**

**CONSIDERACIONES**

Para que un documento sea considerado como título ejecutivo, es ineludible que aquel contenga una obligación clara, expresa y actualmente exigible, conforme lo dispone el artículo 422 del C.G.P., *“Pueden demandarse ejecutivamente 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, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184”*

**NATURALEZA Y ALCANCE DEL PROCESO EJECUTIVO**

Tiene sentado la doctrina, que el proceso de ejecución o ejecución forzosa es la actividad procesal jurídicamente regulada mediante la cual el acreedor, fundándose en la existencia de un título documental que hace plena prueba contra el deudor, demanda la tutela del

---

<sup>1</sup> Los requisitos formales del título ejecutivo sólo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo. No se admitirá ninguna controversia sobre los requisitos del título que no haya sido planteada por medio de dicho recurso. En consecuencia, los defectos formales del título ejecutivo no podrán reconocerse o declararse por el juez en la sentencia o en el auto que ordene seguir adelante la ejecución, según fuere el caso.

Órgano Jurisdiccional del Estado, a fin de que éste coactivamente obligue al deudor al cumplimiento de una obligación insatisfecha.

El proceso ejecutivo parte de la existencia del título base de ejecución, con fuerza suficiente por sí mismo de plena prueba (*nulla executio sine títulos*), toda vez que mediante él se pretende obtener el cumplimiento forzado de la prestación debida, con el producto de la venta en pública subasta de los bienes cautelados, motivo por el cual, junto con la demanda, debe necesariamente anexarse título que preste mérito ejecutivo, acorde con las previsiones contenidas en nuestro ordenamiento, es decir, apoyarse inexorablemente no en cualquier clase de documento, sino en aquellos que efectivamente produzcan en el fallador un grado de certeza tal, que de su simple lectura quede totalmente acreditada, una obligación indiscutible que se encuentra insatisfecha, debido a las características propias de este proceso, en el que no se entra a debatir el derecho reclamado por estar plenamente demostrado, sino obtener su cumplimiento coercitivo.<sup>2</sup>

### **EL CERTIFICADO DE DEUDA**

Dentro de las distintas especies de obligaciones, la ley 675 de 2001, en su artículo 48, otorgó plenas facultades al administrador de una copropiedad para expedir un certificado con fuerza de ejecución, para obtener el recaudo de las expensas adeudadas por el demandado.

### **LOS SECTORES Y MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN**

El artículo 31 de la ley 675 de 2001, expresa que “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 precisarán 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” (subyariado y negrillas, mías)

---

<sup>2</sup> Tribunal Superior de Bogotá. Sala Civil. Prov. de 30 de enero de 2013, expediente No. 2010-0683. M.P. Nancy Esther Angulo Quiroz.

## CASO CONCRETO

La parte actora sustentó sus pretensiones de satisfacción de cuotas de administración sin que las mismas satisfagan el lleno de los requisitos legales, en especial, porque de acuerdo a la ley sustancial, a dichos emolumentos no se les ha dado un tratamiento especial frente al valor a sufragar pues, en tratándose de locales comerciales, el precio a pagar por cada cuota de administración deberá ser fijado por la asamblea de copropietarios, atendiendo los porcentajes fijados por concepto de los sectores y módulos de contribución.

Y, aunque la parte actora, en los hechos de la demanda expresó que, el inmueble sometido a propiedad horizontal corresponde a un local y que, los demandados no han cancelado las cuotas de administración, lo cierto es que, no allegó ninguna prueba que permitiera corroborar que, la ejecución de las cuotas de administración del local comercial, obedecen los parámetros previamente fijados por el reglamento de propiedad horizontal, en lo tocante con los porcentajes señalados por concepto de módulos de contribución, alejándose de esa manera de lo estatuido en el artículo 167 del C.G.P. "Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen".

Y, es que, en materia de propiedades horizontales, la ley 675 de 2001, claramente estableció que, no se le puede dar el mismo tratamiento a bienes con destinación diferente, es decir, no es lo mismo un apartamento sometido a P.H., que un local comercial pues, ambos cumplen roles y atienden diferentes necesidades al interior del complejo horizontal. Y, justamente por esa razón, el legislador ordenó la realización de los sectores y módulos de contribución.

Frente a este punto, la Corte Constitucional, en sentencia C-738 de 2002, puntualizó que:

"De otro lado, para definir las consecuencias que se derivan del hecho de que la ley considere que los costos de mercadeo tienen el carácter de expensas necesarias en los edificios o conjuntos de uso comercial, es preciso tener en cuenta lo dispuesto por el artículo 31 de la Ley, que prevé la figura de los llamados "módulos de contribución". El tenor de la disposición mencionada es el siguiente:

**"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 precisarán 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."*

Como puede apreciarse, no todas las expensas necesarias originadas en los bienes comunes, y entre ellas las provenientes de los costos de mercadeo, son necesariamente asumidas por todos los copropietarios, pues, como lo ordena la disposición que se acaba de transcribir, en los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto se debe prever la existencia de *"bienes y **servicios** comunales que no estén destinados al uso y goce general de los propietarios"*. En relación con ellos, las expensas necesarias estarán a cargo exclusivo de los propietarios de los bienes privados del respectivo sector, quienes los sufragarán de acuerdo con los módulos de contribución respectivos. Esta regla busca proteger a aquellos propietarios que, por la naturaleza, destinación, o localización de su unidad privada, no se ven beneficiados con el uso y goce de ciertos bienes o servicios comunes.

Dentro de los antecedentes legislativos de la Ley 675 de 2001 en el Congreso Nacional, se encuentra la siguiente explicación sobre la utilidad de la figura de los sectores y módulos de contribución, dada por uno de los ponentes del proyecto correspondiente:

*"como quiera que en los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, algunos bienes comunes pueden beneficiar más a unos propietarios o tenedores que a otros, se ha considerado necesario proponer la creación de la figura de los sectores y módulos de contribución, para garantizar que las expensas comunes relacionadas con bienes y servicios comunales que no estén destinados al uso y goce general, sean sufragadas por los propietarios de bienes privados que derivan mayores beneficios de su uso, exclusivamente para los comerciales o mixtos, nunca para los residenciales. Hechas las precisiones anteriores es posible entrar en el examen de cargo de inconstitucionalidad planteado. Al respecto, la Corte aprecia que tal cargo parte del supuesto según el cual la asamblea de copropietarios de edificios o conjuntos de uso comercial *debe* aprobar los costos de mercadeo como expensas necesarias, y que tales erogaciones *deben* ser asumidas por todos los copropietarios"*

## FALTA DE EXIGIBILIDAD DEL TÍTULO EJECUTIVO

¿En qué consisten los módulos de contribución?

Es una tabla adicional de coeficientes que solo aplica a un sector de la copropiedad, para liquidar el mantenimiento o conservación de los servicios que solo disfruta esa parte o grupo de copropietarios.

La copropiedad ejecutante, al ser de naturaleza mixta (vivienda y comercial), se ha negado a dar estricto cumplimiento al deber de crear los módulos de contribución. Sobre este particular, este defensor adjuntará al recurso, copias de los últimos reglamentos de propiedad horizontal expedidos por el ente actor para los periodos 2018, 2019, 2020, 2021 y 2022, en los que emerge diáfano que, a la fecha de presentación de este texto, la Copropiedad no ha establecido los módulos de contribución para los locales comerciales.

Para demostrar, en mayor medida, el incumplimiento por parte del actor, a continuación, se recuerda lo dictado en nuestro Código Civil, frente a la forma de interpretación de las leyes.

**ARTICULO 27. <INTERPRETACION GRAMATICAL>.** Cuando el sentido de la ley sea claro, no se desatenderá su tenor literal a pretexto de consultar su espíritu.

**ARTICULO 28. <SIGNIFICADO DE LAS PALABRAS>.** Las palabras de la ley se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras; pero cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará en éstas su significado legal.

Para lo que acá interesa y en armonía con lo antes expresado, tenemos que, el artículo 31 de la ley 675 de 2001 dispuso que "*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*"(subraya y negrillas mías).

La palabra **DEBERÁN** impone un claro mandato a la copropiedad en el sentido de insertar, de manera expresa y, en el marco de su competencia, la sectorización de los módulos de contribución dentro del reglamento de propiedad horizontal.

Atendiendo lo antes expresado, frente a la forma de interpretar reglada por nuestro código civil, es palmario que, no es una mera facultad de la copropiedad el hecho de realizar los sectores y módulos de contribución, sino que es de obligatorio cumplimiento. Es decir, quien ha incumplido con la carga inicial y fundamental para obtener el recaudo de las cuotas con

relación a locales comerciales, es la copropiedad, pues, como bien es sabido, lo que le otorga fuerza de ejecución y, a su vez exigibilidad a las expensas, es que, dichos emolumentos estén previamente autorizados por la unidad sometida a propiedad horizontal, situación que no se acreditó ya que, con las pruebas que arrimará esta parte, dentro de los reglamentos de propiedad horizontal no se han dispuesto ni mucho menos reglado los módulos de contribución.

### **PRESUNTO FRAUDE PROCESAL**

Las conductas procesales de las partes pueden estar dirigidas a la vulneración de normas de contenido ético o moral establecidas por el legislador; pero igualmente pueden traer como consecuencia la falta de colaboración en el proceso y, con ello, afectar la obtención de unos elementos probatorios necesarios para finalmente alcanzar la justa solución de la litis. En este sentido, el legislador colombiano ha diferenciado en los códigos procesales, conductas tendientes a contrarrestar el fraude procesal en desarrollo legal del principio de moralidad, que pueden ser objeto de un proceso disciplinario que se despache en la misma causa. Y, aquellas conductas igualmente procesales, que deben valorarse en la sentencia por suministrar argumentos de prueba a través de la construcción de los respectivos indicios conductuales omisivos, oclusivos y mendaces. Es así como de una conducta procesal realizada por las partes, pueden obtenerse inferencias probatorias prescindiendo de toda clase de consideraciones éticas, y ello tipifica una conducta procesal desde el punto de vista probatorio.

Respecto a los indicios, el Código General del Proceso trae a colación una serie de requisitos, los cuales, para que un hecho pueda considerarse como indicio deberá estar debidamente probado en el proceso<sup>3</sup>, el juez apreciará los indicios en conjunto, teniendo en consideración su gravedad, concordancia y convergencia, y su relación con las demás pruebas que obren en el proceso<sup>4</sup>, asimismo, podrá deducir indicios de la conducta procesal de las partes<sup>5</sup> calificando tal gestión en el contenido de la sentencia <sup>6</sup> .

Frente a este presupuesto y, en lo tocante a la actuación aquí desplegada por la parte demandante, debe decirse que, solicita el cobro de unas cuotas ordinarias de administración, las cuales fueron suspendidas mediante auto del 15 de febrero de 2018, en el proceso Verbal que cursa en el juzgado 34 Civil del Circuito de Bogotá expediente No. 2017-0342, decisión que fue confirmada por el Tribunal Superior de esta ciudad el 21 de septiembre 2018, seguidamente, en audiencia del 29 de enero del 2020 se dispuso, reiterar la suspensión de las cuotas ordinarias que se venían cobrando en los dos locales y, finalmente en sentencia

---

<sup>3</sup> Art. 240 del Código General del Proceso

<sup>4</sup> Art. 242 *Ibidem*

<sup>5</sup> Art. 241 *Ejúsdem*

<sup>6</sup> Art. 280 del C.G.P

del 3 de agosto de 2022 en su numeral CUARTO, declaró la INEFICACIA y consecuente NULIDAD de la aprobación del presupuesto para el año 2017, decisión que fue asumida en asamblea ordinaria de copropietarios del EDIFICIO PARQUE NACIONAL P.H. llevada a cabo el día 30 de marzo de 2017.

De lo aquí narrado, se desprende una conducta procesal por parte del actor, que no es ética ni profesional, ni mucho menos acorde a las normas que rigen la ley de propiedad horizontal y esta clase de asuntos, pues nótese que desatendió una orden judicial previa y no se encontraba facultada para iniciar la acción ejecutiva, al estar suspendido el cobro de las cuotas ordinarias de administración en el proceso de impugnación de actas previamente señalado.

En virtud de la conducta reprochable mostrada por el actor, se radicó una denuncia penal por fraude a resolución judicial en contra de la copropiedad ejecutante toda vez que, se ha negado a adecuar los presupuestos de los años 2017 en adelante en lo tocante con la inserción de los módulos de contribución para las unidades comerciales.

El 27 de marzo de 2023, la autoridad competente realizó audiencia de imputación de cargos por el delito de fraude a resolución judicial por no acatar la orden impuesta por el juzgado 34 Civil del Circuito de Bogotá.

## **CONCLUSIONES**

Es asunto averiguado que no hay proceso de ejecución sin título ejecutivo, y que el documento que incorpora la obligación, para merecer ese calificativo, debe provenir del deudor, como manifestación inequívoca de la existencia del vínculo jurídico y comercial con su acreedor, en virtud del cual se obligó a dar, hacer o no hacer una cosa.

Tampoco se contiene que la obligación cuyo pago se persigue debe ser expresa, clara y exigible (C.G.P., art. 422), es decir, que aparezca explícita en el título, así como determinada en cuanto a sus elementos, y que se pueda reclamar su cumplimiento, bien porque la obligación es pura y simple, ora porque el plazo expiró o se verificó la condición a la cual estaba sometida.

Señala el artículo 422 del Código General del Proceso, solamente podrán demandarse la vía ejecutiva, las obligaciones claras, expresas y actualmente exigibles porque si falta alguno de los requisitos anteriores, se perderá la calidad de título ejecutivo, entonces es menester analizar si el aportado cumple con los requisitos exigidos en la ley procesal civil, para concluir si certificación base de la controversia tiene la calidad de título valor que le atribuye la parte demandante.

No puede pasar desapercibido que lo primero en analizar frente al título que se allegó al plenario es si este tiene la calidad de título ejecutivo que se le atribuye y si presta mérito ejecutivo, revisión que bien se puede acometer aún sin la alegación de la parte como que se trata del estudio que de manera oficiosa le corresponde hacer al funcionario en torno de los términos de la orden de pago dictada.

Y, es que, se reitera, es indispensable para el juzgador realizar la verificación del cabal cumplimiento de las condiciones que el ordenamiento legal determina para que pueda fundarse la vía de coacción autoritaria contra la persona frente a la cual ha sido despachada la ejecución.

Con la precisión que se resalta, no es dable entender, tal como lo hizo el Despacho mediante el auto recurrido, que la demandada está en mora de pagar las cuotas de administración pues, el actor no ha cumplido con los requisitos que establece la ley sustancial frente al cobro de cuotas a unidades comerciales.

Para acreditar todo lo anterior, la Corte Suprema de Justicia, en sentencia # STC14595-2017, con ponencia del magistrado AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO, puntualizó que *"De ese modo las cosas, todo juzgador, no cabe duda, está habilitado para volver a estudiar, incluso ex officio y sin límite en cuanto atañe con ese preciso tópico, el título que se presenta como soporte del recaudo, pues tal proceder ha de adelantarlos tanto al analizar, por vía de impugnación, la orden de apremio impartida cuando la misma es de ese modo rebatida, como también a la hora de emitir el fallo con que finiquite lo atañedor con ese escrutinio judicial, **en tanto que ese es el primer aspecto relativamente al cual se ha de pronunciar la jurisdicción**, ya sea a través del juez a quo, ora por el ad quem (...)"* negrillas mías.

Luego entonces, necesariamente debo precisar que, en la presente ejecución, el actor presentó unos documentos que no reúnen las exigencias del artículo 422 del Código General del Proceso, por tanto, emerge inviable el ejercicio de la acción ejecutiva.

Aunado a lo anterior, también se considera la inexigibilidad del título ejecutivo pues, este en primera medida no fue allegado con la debida firma de la administradora y, es una falencia esencial, la cual, no podía ser remediada a través de subsanación toda vez que, como bien es sabido que, al hablar de título ejecutivo no permite ser adecuado o convalidado después de presentarse la demanda ya que, eventualmente, no se estaría hablando de un proceso ejecutivo sino de un declarativo.

Comoquiera que el título ejecutivo aportado como base de la ejecución no cumple con los requisitos del artículo 422 del C.G.P., y del artículo 31 de la ley 675 de 2001, no puede continuarse con la ejecución de este trámite. Para que la ejecución pueda prosperar, es

ineludible que el actor, desde la presentación de la demanda, acompañe todos los documentos necesarios con el fin de hacer exigible la prestación.

## **P R E T E N S I O N E S**

- 1. REVÓQUESE** el mandamiento de pago y, en consecuencia, niéguese la orden de apremio suplicada, ordénese el archivo de las diligencias y condénese en costas y perjuicios a la parte demandante.
2. De no acceder a la anterior pretensión, **SUSPÉNDASE** este proceso por PREJUDICIALIDAD toda vez que, la eventual sentencia que se emita en el marco del proceso penal es asunto que incide directamente en este proceso pues, allí, claramente se discute el hecho de no haber adecuado los presupuestos con estricta sujeción a la ley 675 de 2001, en lo tocante con los módulos de contribución.

## **A N E X O S**

1. Audiencia video del Juzgado 34 civil del circuito de Bogotá.
2. Acta de audiencia de sentencia del 3 de agosto de 2022.
3. Copia de denuncia penal contra la copropiedad por fraude a resolución judicial
4. Acta de imputación de cargos.

## **N O T I F I C A C I O N E S**

La parte demandada:

Parte demandada: [inverxorasas@gmail.com](mailto:inverxorasas@gmail.com)

Cordialmente,



**Doris Lancheros Naranjo**  
Representante legal  
INVERXORA S.A.S.  
C.C. 41.652.342



**FABIO ALFONSO LANCHEROS NARANJO**  
C.C. 19.208.336