

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO OCHENTA Y DOS CIVIL MUNICIPAL**

*(Transitoriamente Juzgado 64 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá -
Acuerdo PCSJA-18-11127 del 12 de octubre de 2018 del C.S.J)*

Carrera 10 No.14-30, Piso 9, Telefax. 2838645 Edificio Jaramillo Montoya

Email: cmpl82bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., veintiuno (21) de febrero de dos mil veintitrés
(2023)

RAD. 110014003082-2017-01003-00

**ASUNTO: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR DE LAS CASAS
AGRUPACIÓN DE VIVIENDA LAS CASAS ETAPAS I, II, III Y IV DE
LA SEGUNDA ETAPA DE LA CIUDADELA NUEVA TIBABUYES P.H.,
PROPIEDAD HORIZONTAL EN CONTRA DE JOSÉ NUMAEL
BEJARANO HIDALGO Y LUZ AMPARO BUSTOS.**

Procede el despacho a proferir sentencia de conformidad con lo previsto en el numeral 2° del artículo 278 del C. G. del P. dentro del proceso de la referencia.

I. ANTECEDENTES

1.1.- La propiedad horizontal Las Casas Agrupación de Vivienda Las Casas Etapas I, II, III y IV de la Segunda Etapa de la Ciudadela Nueva Tibabuyes P.H a través de apoderado judicial promovió demanda ejecutiva en contra de los señores José Númael Bejarano Hidalgo y Luz Amparo Bustos, con el fin de obtener el pago de las siguientes sumas de dinero:

i). Por \$121.618m/cte., correspondiente a ocho (8) cuotas ordinarias de administración causadas entre agosto de 2005 a marzo de 2006, debidamente descritas en la demanda, más los intereses de mora causados sobre dicho rubro, liquidados desde la fecha de

exigibilidad de cada obligación y hasta que se efectúe su pago a la tasa máxima autorizada por la superintendencia Financiera.

ii). Por \$187.000m/cte., correspondiente a once (11) cuotas ordinarias de administración causadas entre abril de 2006 a febrero de 2007, cada una por valor de \$17.000m/cte., debidamente descritas en la demanda, más los intereses de mora causados sobre dicho rubro, liquidados desde la fecha de exigibilidad de cada obligación y hasta que se efectúe su pago a la tasa máxima autorizada por la superintendencia Financiera.

iii). Por \$216.000m/cte., correspondiente a once (11) cuotas ordinarias de administración causadas entre marzo de 2007 a febrero de 2008, cada una por valor de \$18.000m/cte., debidamente descritas en la demanda, más los intereses de mora causados sobre dicho rubro, liquidados desde la fecha de exigibilidad de cada obligación y hasta que se efectúe su pago a la tasa máxima autorizada por la superintendencia Financiera.

iv). Por \$252.000m/cte., correspondiente a doce (12) cuotas ordinarias de administración causadas entre marzo de 2008 a febrero de 2009, cada una por valor de \$21.000m/cte., debidamente descritas en la demanda, más los intereses de mora causados sobre dicho rubro, liquidados desde la fecha de exigibilidad de cada obligación y hasta que se efectúe su pago a la tasa máxima autorizada por la superintendencia Financiera.

v). Por \$312.000m/cte., correspondiente a doce (12) cuotas ordinarias de administración causadas entre marzo de 2009 a febrero de 2010, cada una por valor de \$26.000m/cte., debidamente descritas en la demanda, más los intereses de mora causados sobre dicho rubro, liquidados desde la fecha de exigibilidad de cada

obligación y hasta que se efectúe su pago a la tasa máxima autorizada por la superintendencia Financiera.

vi). Por \$324.000m/cte., correspondiente a doce (12) cuotas ordinarias de administración causadas entre marzo de 2010 a febrero de 2011, cada una por valor de \$27.000m/cte., debidamente descritas en la demanda, más los intereses de mora causados sobre dicho rubro, liquidados desde la fecha de exigibilidad de cada obligación y hasta que se efectúe su pago a la tasa máxima autorizada por la superintendencia Financiera.

vii). Por \$396.000m/cte., correspondiente a doce (12) cuotas ordinarias de administración causadas entre marzo de 2011 a febrero de 2012, cada una por valor de \$33.000m/cte., debidamente descritas en la demanda, más los intereses de mora causados sobre dicho rubro, liquidados desde la fecha de exigibilidad de cada obligación y hasta que se efectúe su pago a la tasa máxima autorizada por la superintendencia Financiera.

viii). Por \$420.000m/cte., correspondiente a doce (12) cuotas ordinarias de administración causadas entre marzo de 2012 a febrero de 2013, cada una por valor de \$35.000m/cte., debidamente descritas en la demanda, más los intereses de mora causados sobre dicho rubro, liquidados desde la fecha de exigibilidad de cada obligación y hasta que se efectúe su pago a la tasa máxima autorizada por la superintendencia Financiera.

ix). Por \$444.000m/cte., correspondiente a doce (12) cuotas ordinarias de administración causadas entre marzo de 2013 a febrero de 2014, cada una por valor de \$37.000m/cte., debidamente descritas en la demanda, más los intereses de mora causados sobre dicho rubro, liquidados desde la fecha de exigibilidad de cada

obligación y hasta que se efectúe su pago a la tasa máxima autorizada por la superintendencia Financiera.

x). Por \$468.000m/cte., correspondiente a doce (12) cuotas ordinarias de administración causadas entre marzo de 2014 a febrero de 2015, cada una por valor de \$39.000m/cte., debidamente descritas en la demanda, más los intereses de mora causados sobre dicho rubro, liquidados desde la fecha de exigibilidad de cada obligación y hasta que se efectúe su pago a la tasa máxima autorizada por la superintendencia Financiera.

xi). Por \$520.000m/cte., correspondiente a trece (13) cuotas ordinarias de administración causadas entre marzo de 2015 a marzo de 2016, cada una por valor de \$40.000m/cte., debidamente descritas en la demanda, más los intereses de mora causados sobre dicho rubro, liquidados desde la fecha de exigibilidad de cada obligación y hasta que se efectúe su pago a la tasa máxima autorizada por la superintendencia Financiera.

xii). Por \$516.000m/cte., correspondiente a doce (12) cuotas ordinarias de administración causadas entre abril de 2016 a marzo de 2017, cada una por valor de \$43.000m/cte., debidamente descritas en la demanda, más los intereses de mora causados sobre dicho rubro, liquidados desde la fecha de exigibilidad de cada obligación y hasta que se efectúe su pago a la tasa máxima autorizada por la superintendencia Financiera.

xiii). Por \$184.000m/cte., correspondiente a cuatro (4) cuotas ordinarias de administración causadas entre abril a febrero de 2017, cada una por valor de \$46.000m/cte., debidamente descritas en la demanda, más los intereses de mora causados sobre dicho rubro, liquidados desde la fecha de exigibilidad de cada obligación y hasta

que se efectúe su pago a la tasa máxima autorizada por la superintendencia Financiera.

xiv). Por \$2'267.000m/cte., correspondiente a ochenta y cuatro (84) cuotas de parqueadero causadas entre agosto de 2010 a julio de 2017, debidamente descritas en la demanda, más los intereses de mora causados sobre dicho rubro, liquidados desde la fecha de exigibilidad de cada obligación y hasta que se efectúe su pago a la tasa máxima autorizada por la superintendencia Financiera.

xv) Por \$43.000m/cte., por concepto de sanación por inasistencia a la asamblea general causada en el mes de abril de 2017.

xvi) Por las cuotas ordinarias y demás expensas de administración que se causen en lo sucesivo a partir de la presentación de la demanda, siempre que se encuentren debidamente certificadas por el administrador del Conjunto demandante (C.G.P. art. 88), junto con sus respectivos intereses moratorios, liquidados en forma fluctuante a la tasa equivalente a una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera, al tenor de lo dispuesto en el art. 884 del C. de Co, desde el día siguiente de la fecha de exigibilidad de cada una de las expensas ordinarias hasta cuándo se verifique el pago total de la obligación. Condenando en costas a los demandados.

II. TRÁMITE

2.1. Se libró mandamiento ejecutivo el día 27 de septiembre de 2017, en la forma solicitada por el demandante¹.

¹ Folio 35-37, C.1.

2.2. El referido auto fue notificado al demandado José Numael Bejarano Hidalgo por aviso el día 13 de octubre de 2018, quien dentro del término traslado guardó silencio.

Por su parte la demandada Luz Amparo Bustos se notificó personalmente del contenido del auto de apremio el día 6 de agosto de 2018², quien dentro del término de traslado contestó la demanda a través de apoderado judicial y se opuso a las pretensiones y planteo como excepciones las que denomino: “*prescripción parcial y/o total de las expensas cobradas*”, “*cobro de lo no debido*”, “*falta de legitimación por vía activa*” e “*inexistencia del título ejecutivo*”, las que se soportaron en los siguientes hechos:

i) “***prescripción parcial y/o total de las expensas cobradas***”, invocada en que, las cuotas de administración causadas entre el mes de agosto de 2005 a diciembre de 2013, se encuentran prescritas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2536 del C.C., concordante con lo dispuesto en la Ley 675/01, ya que el acreedor tenía el término de cinco (5) años contados a partir de la fecha de exigibilidad de cada erogación cobrada para iniciar la respectiva acción ejecutiva en contra de los deudores y notificar a los mismos del contenido del auto de apremio, sin embargo, la notificación de materializó transcurridos once (11) años, es decir, por fuera del anterior término previsto por la ley.

ii) “***Cobro de lo no debido***”, fundada en que, al encontrarse prescritas las expensas de administración causadas entre agosto de 2005 a diciembre de 2013, la copropiedad demandante no se encontraría legitimada a exigir su cobro a los demandados.

A su vez, se alegó que la copropiedad demandante no está legitimada en la causa por activa para pretender el cobro de las

² Folio 38, C.1

cuotas de administración causadas entre agosto de 2013 a julio de 2017, pues carece de fundamento jurídico legal para procurar su ejecución a través del presente juicio ejecutivo.

iii) **“Falta de legitimación por vía activa”**, la cual se encuentra sustentada que el inmueble sobre el cual se generó el cobro de las presuntas cuotas de administración, no forma parte de la copropiedad denominada Las Casas Agrupación de Vivienda las Casas Etapas I, II, III y IV Urbanización Nueva Tibabuyes II Etapa en construcción- y por ello no se encontraría legitimada por activa para iniciar la presente acción de pago, puesto que, el inmueble forma parte de otra propiedad horizontal que se constituyó como Urbanización Nueva Tibabuyes Sector Las Casas III Etapa Propiedad Horizontal antes Sector las Casas, III Etapa de Construcción de la Agrupación de Vivienda las Casas de la Urbanización II Etapa P.H., entidad totalmente diferente.

Agregó que la copropiedad denominada Las Casas Agrupación de Vivienda las Casas Etapas I, II, III y IV Urbanización Nueva Tibabuyes II Etapa en construcción, tampoco se encuentra legitimada para exigir el cobro de expensas de administración a título de parqueadero, como quiera que, las áreas de bahías y de parqueadero localizados entre la carrera 121 entre las calles 129 D y Calle 128 A Bis, se trata de zonas de uso público pertenecientes al Distrito, espacios que se ordenó su restitución mediante Resolución No. 556 del 21 de septiembre de 2015 expedida por la Alcaldía Local de Suba.

iv) **“Inexistencia del título ejecutivo”**, medio exceptivo que se encuentra fundamentado en que la certificación de deuda que se aportó como soporte del recaudo, no reúne las exigencias establecidas en los artículos 422 del C.G.P., y 48 de la Ley 675 de 2001 para ser considerado como un título ejecutivo en contra del

deudor, en la medida en que, no hay claridad respecto a la clase de expensas de administración sobre las cuales se procura su cobro, es decir, si son cuotas ordinarias y/o de parqueadero, a su vez, porque tampoco certifica el periodo de causación, vencimiento y exigibilidad de cada erogación.

2.3. De las excepciones de mérito propuestas se otorgó traslado a la contraparte y por auto del 20 de marzo de 2019 se decretaron las pruebas solicitadas por cada una de las partes y a su vez, se decretaron varias pruebas de oficio, una vez se aportaron en su totalidad los medios de prueba solicitados, se prescindió del término probatorio, en la medida en que, no había más pruebas por practicar.

Tramitado entonces el proceso en cada una de sus etapas propias y no advirtiéndose causal de nulidad que pueda afectar lo actuado, y estando cumplidos los presupuestos, es del caso proferir sentencia escrita en los términos del numeral 2º del artículo 278 del C. G. del P., previas las siguientes,

III. CONSIDERACIONES

3.1. PRESUPUESTOS PROCESALES:

Sea lo primero, advertir la presencia de los presupuestos procesales necesarios para considerar válidamente trabada la relación jurídico-procesal, toda vez que, este Juzgado es competente para conocer del presente asunto, las partes son capaces y comparecieron legalmente, al igual que no se observó algún vicio con entidad suficiente que haga nula la actuación, por lo cual es viable resolver de fondo.

3.2. DE LA LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA:

En forma general, la doctrina procesal ha establecido como uno de los presupuestos de la pretensión: **La legitimación en la causa**. Este presupuesto debe constatarse al momento de resolver de fondo la cuestión sometida a la jurisdicción, sobre la cual se ha dicho que sólo existe cuando demanda quien tiene por ley sustancial facultad para ello, precisamente contra la persona frente a la cual la pretensión de que se trata tiene que ser ejercida. **Por manera que si el demandante no es el titular del derecho que se reclama, o el demandado no es quien deba responder frente a dicha reclamación, la sentencia no puede acoger las pretensiones de aquél.**

Sobre este tópico, en reiteradas oportunidades ha dicho la Corte Suprema de Justicia que: “...*La legitimación en la causa, elemento material para la sentencia estimatoria –o, lo que es lo mismo, una de las condiciones sustanciales para el éxito de las pretensiones–, denota la correspondencia entre los extremos activo y pasivo del derecho sustancial reclamado, con los extremos activo y pasivo de la relación procesal mediante la cual se pretende su instrumentalización. La legitimatio ad causam se estructurará cuando coincidan la titularidad procesal afirmada en la demanda y la sustancial que otorgan las normas jurídicas de ese linaje.*”

No basta, pues, con la auto atribución o asignación del derecho por parte del demandante en su escrito inicial, lo cual explica que la legitimación se ubique en los presupuestos materiales para la sentencia de fondo estimatoria, y no en los presupuestos procesales de la acción –que son condiciones formales para el válido desarrollo de la relación instrumental– (C.S.J. Sala Civil. M.P. Luis Alonso Rico Puerta. Septiembre 28 de 2020).

Ahora, como la legitimación es una cuestión que atañe a la acción, entendida, reiterase, como pretensión, su ausencia, ya sea en el demandante o en el demandado o en las dos partes, conduce necesariamente a un fallo adverso a la pretensión del accionante porque, como también se anota es apenas lógico "...que, si se reclama un derecho por quien no es titular o frente a quien no es llamado a responder, debe denegarse la pretensión...". (Cas. Civ. Sentencia de 1º de julio de 2008, [SC-061-2008], exp. 11001-3103-033-2001-06291-01)

En consecuencia, es claro que, el presupuesto de legitimación debe encontrarse debidamente demostrado y evidenciado, pues como lo ha dicho la Corte Suprema de Justicia: "(...) cuando los sentenciadores de instancia asumen el estudio de la legitimación y determinan su ausencia en relación con alguna de las partes, lo que los lleva a negar la pretensión, están, en estricto sentido, resolviendo oficiosamente sobre los presupuestos indispensables para desatar de mérito la cuestión litigada (...) la legitimación en la causa, bien por activa o por pasiva, no es una excepción sino que es uno de los requisitos necesarios e imprescindibles para que se pueda dictar providencia de mérito, ora favorable al actor o bien desechando sus pedimentos, porque entendida ésta como la designación legal de los sujetos del proceso para disputar el derecho debatido ante la jurisdicción, constituye uno de los 4 presupuestos requeridos para dictar sentencia de fondo, sea estimatoria o desestimatoria. Y en caso de no advertirla el juez en la parte activa, en la pasiva o en ambas, deviene ineluctablemente, sin necesidad de mediar ningún otro análisis, la expedición de un fallo absolutorio; de allí que se imponga examinar de entrada la legitimación que le asiste a la parte demandante para formular la pretensión". (Sentencia de casación N° 051 de 23 de abril de 2003, expediente 76519)" (CSJ SC de 23 de abril de 2007, Rad. 1999-00125-01).

3.3. DEL PROCESO EJECUTIVO

Se ha definido por la doctrina y la jurisprudencia el proceso ejecutivo, como 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 órgano jurisdiccional del Estado, a fin de que éste coactivamente le obligue al cumplimiento de una obligación insatisfecha.

Por lo anterior y debido a su naturaleza, el título es presupuesto de la ejecución, del cual debe emerger una obligación a favor del acreedor y a cargo del deudor, 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 acreditada una obligación indiscutible e insatisfecha, porque por las características de este juicio no es dable discutir el derecho reclamado sino el de obtener su cumplimiento coercitivamente.

De conformidad con lo previsto en el art. 422 del C.G del 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”* (Se resalta).

De otra parte, como nuestro legislador no hizo una relación taxativa de los documentos que sirven de título ejecutivo, sino que es meramente enunciativo, pueden entonces servir con tal finalidad, todos los documentos que reúnan en debida forma los requerimientos del citado artículo.

En tratándose de obligaciones pecuniarias generadas por concepto de multas, cuotas ordinarias y extraordinarias dentro de una propiedad horizontal, señala el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 que: *“En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, **el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional** y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior...”* (Se resalta).

3.4. CASO CONCRETO

3.4.1. Inicialmente la demandada Luz Amparo Bustos se opuso a las pretensiones alegando que existe *“Falta de legitimación por vía activa”*, porque el inmueble sobre el cual se generó el cobro de las cuotas de administración, no forma parte de la copropiedad Las Casas Agrupación de Vivienda las Casas Etapas I, II, III y IV Urbanización Nueva Tibabuyes II Etapa en construcción, porque, el bien que se distingue con el folio de matrícula No. 50N-20175871 se

encuentra agrupado en una unidad residencial diferente sometida al régimen de propiedad horizontal y denominada: *“Urbanización Nueva Tibabuyes Sector Las Casas III Etapa Propiedad Horizontal antes Sector las Casas, III Etapa de Construcción de la Agrupación de Vivienda las Casas de la Urbanización II Etapa P.H”*.

Adicionalmente señaló que la copropiedad demandante tampoco está legitimada para exigir el cobro de las sumas de dinero solicitadas a título de expensas de administración por concepto de parqueadero, como quiera que, las áreas de las bahías y de parqueadero localizados entre la carrera 121 y las calles 129 D y Calle 128 A Bis, son zonas de uso público pertenecientes al Distrito, espacios que se ordenó restituirlo a la administración Distrital mediante Resolución No. 556 del 21 de septiembre de 2015 expedida por parte de la Alcaldía Local de Suba.

Con el propósito resolver lo atinente a la falta de legitimación, dentro del presente se encuentran demostrados los siguientes hechos con relevancia para la determinación que está por adoptarse:

a) A folios 3 a 11 del expediente, obra la certificación de deuda expedida por el representante legal de la copropiedad Las Casas Agrupación de Vivienda Las Casas Etapas I, II, III y IV de la Segunda Etapa de la Ciudadela Nueva Tibabuyes P.H., identificada con el número de identificación tributaria 830059600-5, situada en la Carrera 121 No. 128b-52/80, a través de la cual, se indicó que los señores Bejarano Hidalgo José Manuel y Bustos Luz Amparo en su calidad de propietarios del apartamento 503 del Bloque 156 de ese conjunto, adeudan las cuotas de administración y demás expensas comunes relacionados en las pretensiones de la demanda.

b) A través del certificado de existencia y representación legal de la copropiedad demandante visto 12 del expediente, se puede

comprobar que, mediante la solicitud de inscripción que se acompañó con la escritura pública No. 1779 del 16 de mayo de 1995 de la Notaría 40 del Círculo de Bogotá, se accedió al registro y al reconocimiento de personería jurídica de la copropiedad denominada LAS CASAS AGRUPACIÓN DE VIVIENDA LAS CASAS ETAPAS I, II, III Y IV URBANIZACIÓN NUEVA TIBABUYES II ETAPA DE CONSTRUCCIÓN –PROPIEDAD HORIZONTAL, la cual se encuentra registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos con el folio de matrícula 50N-20157810 y situada en la Carrera 121 No. 128b-52/80.

c) El inmueble sobre el cual se generó el cobro de las cuotas de administración certificadas como en mora por la copropiedad demandante, se encuentra localizado en la Carrera 121 No. 128b-10. BQ 156 AP 503 (Dirección catastral) y se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20175871, atendiendo lo afirmado por el demandante en los hechos de la demanda y lo visto en el certificado de tradición y libertad obrante a folios 13 a 14, documento del cual además se desprende que los demandados José Numaél Bejarano y Luz Amparo Bustos figuran como propietarios.

d) Del citado certificado de libertad y tradición (fl. 13 a 14), se evidenció que el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20175871 y sobre el cual se persigue en este proceso el cobro de las cuotas de administración relacionadas en la demanda, se segregó de uno de mayor extensión identificado con el folio de matrícula No. 50N-20157812.

e) Sobre el predio de mayor extensión - 50N-20157812- y el inmueble que generó el cobro de las cuotas de administración reclamadas en este asunto, se registraron varios reglamentos de propiedad horizontal mediante las siguientes escrituras públicas No. 0451 del 28 de febrero de 1994, No. 507 del 28 de febrero de 2003 de

la Notaría 26 del Circulo de Bogotá y No. 1758 del 13 de junio de 2007 de la Notaría 40 del Circulo de Bogotá, (fl. 13, 14, 146 a 149).

f) El reglamento de propiedad horizontal constituido mediante escritura pública No. 0451 del 28 de febrero de 1994, incluye dentro de dicha conformación al inmueble de propiedad de los demandados. (fl. 161 a 244, c. 3, ver fl. 197)

g) La copropiedad LAS CASAS AGRUPACIÓN DE VIVIENDA LAS CASAS ETAPAS I, II, III Y IV URBANIZACIÓN NUEVA TIBABUYES II ETAPA DE CONSTRUCCIÓN –PROPIEDAD HORIZONTAL, se encuentra identificada con el folio de matrícula 50N-20157810 y localizada en la Carrera 121 No. 128b-52/80. (fl. 394 a 397).

h) Respecto de la copropiedad demandante e identificada con el folio de matrícula 50N-20157810, se registraron varios reglamentos de propiedad horizontal, a través de las siguientes escrituras públicas: No. 1779 del 16 de mayo de 1995 de la Notaría 40 del Circulo de Bogotá, No. 321 del 14 de febrero de 2003 de la Notaría 40 del Circulo de Bogotá y No. 1758 del 13 de junio de 2007 de la Notaría 40 del Circulo de Bogotá (fl. 394 a 397).

i) El reglamento de propiedad horizontal constituido mediante escritura pública No. 1779 del 16 de mayo de 1995 de la Notaría 40 del Circulo de Bogotá, no hace referencia al inmueble de propiedad de los demandados. (fl. 95 a 122).

j) Mediante escritura Pública No. No. 1758 del 13 de junio de 2007 de la Notaría Cuarenta (40) del Círculo Notarial de Bogotá - documentó registrado en el folio de matrícula inmobiliaria de la copropiedad demandante, como en el folio de matrícula del inmueble que generó el cobro de cuotas de administración-, se dejó sin valor,

ni efecto la escritura pública No. 507 del 28 de febrero de 2003 de la Notaría Veintiséis (26) del Circulo notarial de Bogotá contentiva de la reforma al reglamento de propiedad horizontal de la Etapa III, etapa en donde se encuentra situado el predio de propiedad de los demandados -50N-20175871- (fl. 398 a 454).

k) El acto de reforma y de nulidad contenido en la escritura pública No. 1758 del 13 de junio de 2007 de la Notaría Cuarenta (40) del Circulo Notarial de Bogotá, fue objeto de impugnación por parte de una de las copropietarias de la propiedad horizontal, actuación que en segunda instancia fue resuelta por el Juzgado Treinta y Cuatro (34) Civil del Circuito de Bogotá mediante Conciliación judicial celebrada el día 22 de agosto de 2018, en donde, luego de la convocatoria de una asamblea general de copropietarios, se votó para que las cuatro unidades residenciales situadas en el sector, fueran una (1) sola propiedad horizontal denominada: LAS CASAS AGRUPACIÓN DE VIVIENDA LAS CASAS ETAPAS I, II, III Y IV URBANIZACIÓN NUEVA TIBABUYES II ETAPA DE CONSTRUCCIÓN -PROPIEDAD HORIZONTAL-, decisión que contó con una votación de 305 personas para un coeficiente del 64,4686.

l). En virtud de la conciliación judicial celebrada el día 22 de agosto de 2018, se declaró terminado el proceso de impugnación de actas.

3.4.2. De lo anterior, se desprende que, en efecto, la copropiedad demandante, Las Casas Agrupación de Vivienda las Casas Etapas I, II, III y IV Urbanización Nueva Tibabuyes II Etapa en construcción-, no se encontraba legitimada en la causa por activa para obtener el cobro de las cuotas ordinarias de administración causadas entre el mes de agosto de 2005 a agosto de 2018, respecto del inmueble identificado con el folio de matrícula No. 50N-20175871.

Lo anterior es así, porque en razón de la conciliación judicial que se celebró por parte del Juzgado Treinta y Cuatro (34) Civil del Circuito de Bogotá el día 22 de agosto de 2018, se zanjó de manera definitiva la controversia que se venía presentando entre los copropietarios de los bienes de ese sector frente a la existencia y/o conformación de una (1) o cuatro (4) propiedades horizontales a través de la votación que se realizó por los integrantes de la asamblea celebrada en esa fecha.

Sin embargo, en ese acuerdo no se adoptó ninguna determinación frente la situación jurídica del cobro que se venía presentando frente a las expensas de administración causadas con anterioridad a la celebración de esa audiencia, sobre cada uno de los inmuebles que ahora conforman la propiedad horizontal, a pesar de que con anterioridad, cada una de las cuatro (4) etapas que componen el conjunto, se encontraban constituidas por un reglamento previo e independiente de propiedad horizontal desde la fecha en que el constructor entregó los bienes a sus propietarios, tal y como lo permite evidenciar el contenido, por un lado, de cada una de las escrituras públicas antes descritas, y por otro, el histórico de las actuaciones registradas en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble sobre el cual se generó el cobro de expensas de administración -50N-20175871-, como del predio de mayor extensión del cual se segrega -50N-20157812-, junto con el cual figura inscrito la copropiedad demandante -50N-20157810-.

Por lo anterior, se considera que sólo hasta el momento en que se celebró la conciliación judicial del día 22 de agosto de 2018, la copropiedad hoy demandante -Las Casas Agrupación de Vivienda las Casas Etapas I, II, III y IV Urbanización Nueva Tibabuyes II Etapa en construcción-, e identificada con el número de identificación tributaria 830.059.600-5, adquirió la legitimidad por activa (Ley

675/01, art.48), para exigir el cobro a los demandados como propietarios del inmueble identificado con el folio de matrícula 50N-20175871 de las expensas de administración generadas con posterioridad a esa fecha.

Porque fue en razón de ese acuerdo que, finalmente se adoptó la determinación, por parte de la mayoría de los propietarios que participaron en la asamblea de que las cuatro unidades residenciales situadas en el sector fueran una sola (1) propiedad horizontal denominada: LAS CASAS AGRUPACIÓN DE VIVIENDA LAS CASAS ETAPAS I, II, III Y IV URBANIZACIÓN NUEVA TIBABUYES II ETAPA DE CONSTRUCCIÓN –PROPIEDAD HORIZONTAL.

Adicionalmente, porque es claro que, para el periodo en que se causaron las presuntas expensas de administración en mora generadas entre el mes de agosto de 2005 al mes de agosto de 2018, se venía presentando entre las cuatro (4) unidades del conjunto, una duplicidad en la existencia de reglamentos y constitución de propiedades horizontales por cada bloque residencial, situación que, conllevó el inicio de varias controversias de índole económico y personal entre los propietarios del inmueble frente a la inseguridad jurídica que se generó frente al régimen de propiedad horizontal que realmente los cobijaba y que solo vino a ser resuelta con la conciliación judicial llevada a cabo el día 22 de agosto de 2018, la cual, dejó en firme el contenido del acto de reforma y de nulidad de P.H., contenido en la escritura pública No. 1758 del 13 de junio de 2007 de la Notaría 40 del Círculo de Bogotá.

Finalmente, termina de corroborarse la falta de legitimación para reclamar las expensas causadas entre los periodos a que se viene haciendo referencia, por parte de la demandante, porque la escritura pública **No. 1779 del 16 de mayo de 1995**, nunca ha sido registrada en el folio de matrícula del inmueble de propiedad de los

demandados -50N-20175871- además, de diferir, del primer régimen de propiedad horizontal que se formalizó por escritura pública No. **0451 de 28 de febrero de 1994** y que sí se registró sobre dicho bien y en el predio del cual se segregó No. 50N-20157812 –predio de mayor extensión.

Así las cosas, y aunque por escritura pública No. 1758 del 13 de junio de 2007 de la Notaría 40 del Círculo de Bogotá, se dejó sin efecto el reglamento de propiedad horizontal constituido por escritura No. 507 del 28 de febrero de 2003 sobre la Etapa III de la Unidad residencial en donde se encuentra situado el predio a nombre de los demandados, no puede desconocerse el hecho de que, el acto a través del cual la copropiedad demandante se acoge inicialmente al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública No. **1779 del 16 de mayo de 1995**, nunca incluyó el inmueble de propiedad de los aquí deudores, ni fue registrado en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria., por lo cual, fue sólo hasta el momento en que, se celebró la conciliación judicial el día 22 de agosto de 2018 que, la copropiedad demandante -Las Casas Agrupación de Vivienda las Casas Etapas I, II, III y IV Urbanización Nueva Tibabuyes II Etapa en construcción-, se legitimó por activa para exigir el cobro a los demandados de las respectivas expensas de administración. (Ley 675/01, art.48).

En consecuencia de lo hasta aquí expuesto y atendiendo lo demostrado dentro de la presente actuación, se acogerá parcialmente el medio exceptivo denominado “*Falta de legitimación por vía activa*”, pero únicamente, respecto de las cuotas ordinarias y demás expensas de administración causadas entre el mes de **agosto de 2005 a agosto de 2018** sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula No. 50N-20175871, sucediendo lo contrario respecto de las erogaciones causadas con posterioridad al mes de **septiembre de 2018**, puesto que, en razón de la conciliación judicial realizada ante

el Juzgado Treinta y Cuatro (34) Civil del Circuito de Bogotá el día 22 de agosto de 2018, la copropiedad horizontal denominada LAS CASAS AGRUPACIÓN DE VIVIENDA LAS CASAS ETAPAS I, II, III Y IV URBANIZACIÓN NUEVA TIBABUYES II ETAPA DE CONSTRUCCIÓN –PROPIEDAD HORIZONTAL, adquirió legitimación por activa para ejercer el cobro de las expensas de administración causadas con posterioridad a esa fecha, por formar el inmueble de propiedad de los deudores distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20175871 parte de ese órgano de administración (Ley 675/01, art.48).

3.4.3. Po otra parte, respecto de las exceptivas denominadas “**prescripción parcial y/o total de las expensas cobradas y Cobro de lo no debido**”, las cuales tiene su asidero jurídico en que, las cuotas de administración causadas entre agosto de 2005 a diciembre de 2013 se encuentran prescritas (C.C. art. 2536); y que, no era viable exigir su cobro, junto con el de las expensas causadas con posterioridad y hasta el mes de julio de 2017, esto último ante su ausencia de legitimidad por activa, es del caso advertir que, el Despacho sin necesidad de efectuar alguna consideración adicional sobre las mismas, se abstendrá por sustracción de materia a emitir alguna clase de pronunciamiento sobre dichos medios exceptivos propuestos, en consideración a la prosperidad parcial del medio de defensa que se denominó “**Falta de legitimación por vía activa**” respecto al cobro de las cuotas y demás expensas de administración causadas entre los meses de agosto de 2005 a agosto de 2018 sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula No. 50N-20175871, tal y como se dejó sentado reglones atrás.

3.4.4. Lo mismo sucede sobre el medio de defensa que se llamó “*inexistencia del título ejecutivo*”, soportado en que, la certificación de deuda que se aportó como soporte del recaudo, no reúne las exigencias establecidas en los artículos 422 del C.G.P., y

48 de la Ley 675 de 2001 para ser considerado como un título ejecutivo en contra del deudor, por carecer ese documento de claridad frente a la clase de expensas de administración sobre las cuales se pretende su cobro, y a su respectivo periodo de causación y vencimiento, como quiera que, ante la prosperidad parcial del medio de defensa que se denominó *“Falta de legitimación por vía activa”*, por sustracción de materia el Despacho se abstendrá de emitir pronunciamiento por las cuotas de administración causada entre agosto de 2005 a agosto de 2018.

Ahora bien, frente a las expensas y demás erogaciones de administración causadas a partir del mes de septiembre de 2018 respecto del inmueble el inmueble identificado con el folio de matrícula No. 50N-20175871, este Despacho considera que ese medio exceptivo no posee ningún asidero jurídico y, por ende, debe ser despachado adversamente, atendiendo lo previsto en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, concordante con lo dispuesto en el artículo 422 del C.G.P.

En este caso, se aportó como base de la ejecución certificado emanado por parte de la administradora de la persona jurídica demandante, documento que, gozó en un principio las especificaciones del caso, siendo menester recordar que el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 enseña en su parte pertinente que: *“(...) el título contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior”*.

De allí que contrario a lo manifestado por el apoderado judicial de la parte demandada, que la certificación que se aportó con la demanda (fl. 3 a 11) y expedida por la administradora de la

copropiedad demandante, satisfacía las exigencias establecidas en las citadas disposiciones normativas y en consecuencia, prestó merito ejecutivo para librar orden de pago en contra de los deudores como propietarios del inmueble identificado con el folio de matrícula 50N-20175871.

Lo anterior porque aparece de manera discriminada por un lado, el concepto de lo adeudado correspondiente a cuota de administración o parqueadero; y por otro lado, el mes y año de vencimiento de cada erogación, expensas y valores de administración que se tuvieron en cuenta por parte del Juzgado al momento de librar mandamiento de pago por auto del 27 de septiembre de 2017, puntualizándose en el numeral 25 de esa providencia que, se ordenaba así mismo el pago de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias que se causaran en lo sucesivo a partir de la fecha de la presentación de la demanda, siempre que, se aportará por parte del acreedor la certificación de deuda correspondiente, lo anterior, en virtud de la facultad prevista por el Legislador en el artículo 88 del C.G.P.

En conclusión, se acogerá de manera parcial la defensa denominada falta de legitimación, continuándose con la ejecución únicamente respecto de las cuotas ordinarias, extraordinarias y demás expensas de administración causadas a partir del mes de **septiembre de 2018** y hasta que se efectúe el pago total de la obligación, siempre y cuando se aporte la certificación que así lo acredite (C.G.P. art. 88) por parte de la copropiedad demandante - LAS CASAS AGRUPACIÓN DE VIVIENDA LAS CASAS ETAPAS I, II, III Y IV URBANIZACIÓN NUEVA TIBABUYES II ETAPA DE CONSTRUCCIÓN -PROPIEDAD HORIZONTAL-, en consideración a la conciliación judicial que se celebró el día 22 de agosto de 2018 por parte del Juzgado Treinta y Cuatro (34) Civil del Circuito de Bogotá.

IV. DECISION

Por mérito de lo expuesto, el **JUZGADO OCHENTA Y DOS (82) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ** transformado transitoriamente en **JUZGADO SESENTA Y CUATRO (64) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ** (Acuerdo PCSJA-18-11127 del 12 de octubre de 2018 del C.S.J.), administrando justicia en nombre de la **REPÚBLICA DE COLOMBIA** y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR PARCIAMENTE FUNDADA Y PROBADA el medio de defensa denominado “*Falta de legitimación por vía activa*”, pero únicamente, respecto de las cuotas ordinarias y demás expensas de administración causadas entre el mes de **agosto de 2005 a agosto de 2018**, por las razones esbozadas en la parte motiva de esta providencia; y no probadas las restantes defensas.

SEGUNDO: ORDENAR seguir adelante la ejecución conforme al mandamiento de pago, pero sólo sobre las cuotas ordinarias, extraordinarias y demás expensas de administración causadas a partir del mes de **SEPTIEMBRE DE 2018**.

TERCERO: DECRETAR el **AVALUO y REMATE** de los bienes que se llegaren a embargar y secuestrar.

CUARTO: En la forma prevista en el artículo 446 del Código General del Proceso, practíquese la liquidación del crédito.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte demandada, para lo cual el secretario en la respectiva liquidación incluirá la suma de \$200.000,00 m/cte., por concepto de agencias en derecho, las cuales

se redujeron al 50% atendiendo la prosperidad parcial de las excepciones. Liquidense.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

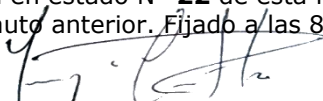
an

JOHN EDWIN CASADIEGO PARRA
JUEZ

Juzgado Ochenta y Dos Civil Municipal de Bogotá

Bogotá D.C., el día veintidós (22) de febrero de 2023

Por anotación en estado N° **22** de esta fecha fue notificado el auto anterior. Fijado a las 8:00 a.m.



YENNY CATHERINE PARDO MARTINEZ
Secretaria

Firmado Por:
John Edwin Casadiego Parra
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 82
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **2d002df13e67add54d5b820aaa2a40fc471341466dc23a4f67b0f9ed987e0b5d**

Documento generado en 21/02/2023 12:08:15 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>