



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO OCHENTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.
Transformado transitoriamente en
JUZGADO SESENTA Y OCHO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.

Bogotá D.C., siete (7) de marzo de dos mil veintidós (2022)

Demandante: EDIFICIO COMERCIAL CHICO PLAZA-PROPIEDAD HORIZONTAL

Demandando CONSTRUCCIONES EPB S.A.S. antes ENRIQUE PARDO Y CIA LTDA

Expediente: 1100140030862021-00195-00

Proceso: Ejecutivo

Actuación: Sentencia anticipada.

Cumplido el trámite de rigor, procede el despacho a proferir la sentencia anticipada (numerales 2° del art. 278 del C.G.P.) que en derecho corresponda.

ANTECEDENTES

- 1.** EDIFICIO COMERCIAL CHICO PLAZA- PROPIEDAD HORIZONTAL, por intermedio de apoderada judicial, formuló demanda ejecutiva contra CONSTRUCCIONES EPB S.A.S. antes ENRIQUE PARDO Y CIA LTDA, pretendiendo que se librara mandamiento de pago por las sumas de dinero solicitadas en las pretensiones.
- 2.** En la demanda se señala, en resumen, los siguientes hechos:
 - 2.1** CONSTRUCCIONES EPB S.A.S. antes ENRIQUE PARDO Y CIA LTDA es actual propietario del GARAJE 03 de matrícula inmobiliaria N° 50C-1097259 que forma parte del EDIFICIO COMERCIAL CHICO PLAZA-PROPIEDAD HORIZONTAL
 - 2.2** La sociedad demandada CONSTRUCCIONES EPB S.A.S. antes ENRIQUE PARDO Y CIA LTDA adeuda a la copropiedad las

cuotas de administración de las mensualidades de agosto a diciembre de 2018, enero a diciembre de 2019 y enero a diciembre de 2020, según la cuenta de cobro que anexó a la demanda.

2.3 Pese a los requerimientos, no se ha efectuado el pago de las cuotas adeudadas

2.4. Las obligaciones prestan merito objetivo por ser claras, expresas y exigibles

TRÁMITE

- 3.** En auto de fecha 9 de marzo de 2021 se libró mandamiento de pago y se ordenó notificar a la ejecutada.
- 4.** La sociedad demandada se notificó a través de su representante legal el 27 de septiembre de 2021 y, por intermedio de apoderada judicial, formuló la excepción de mérito que denominó: FALTA DE MOTIVACIÓN DE LA DEMANDA, la cual fundamento sucintamente en señalar *“De conformidad con los hechos y con el plenario establecido no se puede deslumbrar, ni acreditar la existencia de los requerimientos de cobro de la sociedad”*.
- 5.** En el traslado de ley de la excepción propuesta, la parte ejecutante se opuso a su prosperidad, argumentando que la providencia que libró mandamiento de pago no fue objetada, ni tampoco se aportó prueba que desvirtuó el título ejecutivo base de la ejecución, por lo que solicitó se profiera sentencia de seguir adelante con la ejecución.
- 6.** No habiendo pruebas por practicar, como se indicó en auto de fecha 24 de enero de 2022, corresponde a este despacho proferir sentencia anticipada.

CONSIDERACIONES

Observando que se cumplen los presupuestos procesales y no hay ninguna causal de nulidad que invalide en todo o en parte lo actuado hasta la fecha, este despacho encuentra procedente proferir sentencia que solucione el fondo del asunto planteado a la jurisdicción.

El problema jurídico a resolver se concreta en establecer si debe o no prosperar la excepción de FALTA DE MOTIVACIÓN DE LA DEMANDA formulada por la ejecutada, a través de apoderada judicial.

El artículo 422 del Código General del Proceso consagra que para poder demandar ejecutivamente, debe existir un documento que contenga una obligación clara, expresa y exigible, que provenga del deudor o de su causante y constituya plena prueba contra él.

La pretensión de cumplimiento forzado de una obligación clara, expresa y exigible a cargo del deudor requiere, pues, de la existencia de un título que la contenga. En tal documento debe constar cada uno de los elementos, con la determinación del acreedor y el deudor, así como el objeto. La exigibilidad implica que la obligación no esté sometida a plazo o condición.

Ahora bien, tratándose de certificados expedidos por administradores de propiedades horizontales, para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de las expensas ordinarias y extraordinarias, es la ley la que otorga a éstos el carácter de títulos ejecutivos. En efecto, el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 dispone 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*

La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley.

En el *sub-examine* se aportó con la demanda como título ejecutivo el certificado y liquidación de deuda expedido por el representante legal y administrador de la propiedad horizontal (num. 1), el cual es suficiente como título ejecutivo, conforme a las disposiciones legales. En éste se

cobran las cuotas de administración desde agosto de 2018 hasta la diciembre de 2020.

En ese sentido y dado que los requisitos formales del título ejecutivo no fueron objeto de reparos por la parte demandada, mediante recurso de reposición contra la orden de pago, de acuerdo con lo dispuesto en el inciso 2 del artículo 430 del Código General del Proceso, el documento allegado constituye plenamente un título con mérito ejecutivo, toda vez que cumple con los requisitos establecidos en el artículo 422 del Código General del Proceso.

Ahora bien, la excepción en que se funda la demandada no logra enervar las pretensiones del libelo, y menos impedir que siga la ejecución, por cuanto solo refirió a que *“con los hechos y con el plenario establecido no se puede deslumbrar, ni acreditar la existencia de los requerimientos de cobro de la sociedad”*, empero, sabido es que desde el momento en que se adquiere el dominio de un inmueble sometido a propiedad horizontal se debe conocer por parte del comprador tanto el reglamento de propiedad horizontal como las obligaciones que a partir de ese momento adquiere con la copropiedad, aunado a que con la presentación de la demanda objeto en estudio se está realizando el cobro judicial de las acreencias debidas, las cuales no fueron desconocidas por la demandada.

Luego, se declarará no probada la excepción de falta de motivación de la demanda y se ordenará seguir adelante con la ejecución.

DECISIÓN

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, el Juzgado Ochenta y Seis (86) Civil Municipal de Bogotá D.C. transformado transitoriamente en Juzgado Sesenta y Ocho (68) de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá D.C.

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR no probada la excepción de mérito formulada por la parte ejecutada, por lo expuesto en la parte considerativa de esta sentencia.

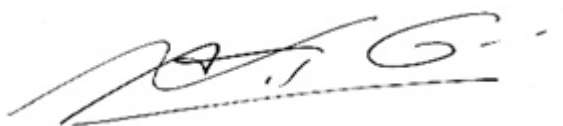
SEGUNDO: ORDENAR seguir adelante la ejecución de acuerdo con lo dispuesto en el mandamiento de pago.

TERCERO: DECRETAR el avalúo y posterior remate de los bienes embargados y secuestrados dentro del presente proceso y los que en el futuro fueren objeto de cautela.

CUARTO: ORDENAR se practique la liquidación del crédito en la forma y términos previstos en el artículo 446 del CGP, sin que la tasa de interés exceda la máxima legal permitida.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte ejecutada. Inclúyase la suma de CUATROSCIENTOS MIL PESOS (\$400.000) por concepto de agencias en derecho. Líquidense.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,



NATALIA ANDREA GUARÍN ACEVEDO
JUEZ

<u>NOTIFICACIÓN POR ESTADO:</u> La sentencia anterior es notificada por anotación en estado No. <u>017</u> de hoy 8 DE MARZO 2022 La Secretaria,  VIVIANA CATALINA MIRANDA MONROY
--

Firmado Por:

Natalia Andrea Guarín Acevedo
Juez
Juzgado Municipal
Civil 086
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Código de verificación: **bbeb144433a5ba12bdb8760fc400529976703ba90c43a96a6e0288e1d5fdb9db**

Documento generado en 02/03/2022 10:15:29 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>