REPUBLICA DE COLOMBIA - RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

Competencias Múltiples 019 Barranquilla

Estado No. 81 De Lunes, 10 De Julio De 2023

FIJACIÓN DE ESTADOS					
Radicación	**Clase**	**Demandante**	**Demandado**	**Fecha Auto**	**Auto / Anotación**
08001418901920200049500	Ejecutivo Singular	Banco Davivienda S.A	Sociedad Parque Paraiso S.A.S	06/07/2023	Auto Decide - Excepciones Previas Y Revoca Mandamiento De Pago

Número de Registros: 1

En la fecha lunes, 10 de julio de 2023, se fija el presente estado por el término legal, al iniciar la jornada legal establecida para el despacho judicial y se desfija en la misma fecha al terminar la jornada laboral del despacho.

Generado de forma automática por Justicia XXI.

DEICY DEL CARMEN VIDES LOPEZ

Secretaría

Código de Verificación

4434354e-593f-4cc1-8820-676a2363c760

Informe Secretarial julio 06 de 2023.

Señor Juez, a su despacho el proceso de la referencia informándole que se encuentra pendiente resolver recurso de reposición, sírvase proveer. La secretaria,

DEICY VIDES LOPEZ
Secretaria

JUZGADO DIECINUEVE DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE. Barranquilla, cuatro (04) de julio de dos mil veintitrés (2023).

Procede el despacho a resolver el recurso de reposición interpuesto en forma oportuna por la representante legal del Edificio Parque Paraíso contra el auto de fecha 14 de diciembre de 2020, mediante el que se libró mandamiento de pago en el proceso de la referencia, razón por la cual se acredita la capacidad para interponer el recurso. El recurso se encuentra debidamente sustentado y fue presentado develando un interés concreto debido a que la parte demandada ataca los requisitos de forma del título ejecutivo base de recaudo.

Una vez superado el análisis de procedencia el despacho le dio el trámite señalado en el artículo 319 del Código General del Proceso, manteniéndose en secretaría, para surtir el traslado respectivo.

I) SINTESIS DEL RECURSO.

El señor JOSE MARIANO MEJIA VILLAS fundamenta el recurso de reposición presentado contra el mandamiento de pago, indicando que existe una indebida representación de la parte demandante en atención a que las actuaciones ejercidas por el señor RUBEN HERMINI BARBA, anteriores a noviembre de 2020 (poder 27 de octubre de 2020, certificado de existencia y representación legal del 27 de julio de 2020 y expedición de titulo ejecutivo octubre de 2021), todos se emitieron cuando este no era el representante legal inscrito de la copropiedad CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PARAISO PH, ya que señala que el acto administrativo que ordena su inscripción no se encontraba en firme en atención a que no habían sido resuelto los recursos que su poderdante presento contra el acto de inscripción y por lo tanto carecía de fuerza de ejecutoria y no surtía efectos legales de conformidad con lo dispuestos en el artículo 87 del CPACA.

Indica que el acto administrativo que ordenó la inscripción del representante legal de la copropiedad, quedo ejecutoriado el día 23 de diciembre de 2020, lo cual acredita con la constancia de ejecutoria y firmeza que expidió la Secretaria Distrital de Control Urbano y Espacio Público.

<u>Como segundo argumento plantea el recurrente que el titulo no es original y tampoco está suscrito por el representante legal de la entidad demandante</u>

Indica que su poderdante EDIFICIO PARQUE PARAÍSO S.A.S. fue la PROPIETARIA INICIAL del proyecto denominado CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PARAÍSO – PROPIEDAD HORIZONTAL, el cual se sometió al régimen de la propiedad horizontal previsto en la ley 675 de 2.001 y se estableció el Reglamento De Propiedad Horizontal, mediante la escritura pública número MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO (1935) de fecha CINCO (5) de DICIEMBRE de 2017, otorgada en la Notaría Sexta (6) del Círculo de Barranquilla, modificada mediante la escritura pública número doscientos diecisiete (217) del VEINTIUNO (21) de FEBRERO DE DOS MIL DIECINUEVE (2.019), ambas inscritas en el folio de matrícula inmobiliaria No 040 - 536930 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, cuya personería

jurídica fue reconocida mediante la resolución No 0284 de 2018.

Que de acuerdo al artículo 95º del Reglamento de Propiedad Horizontal de la Copropiedad, el Propietario Inicial ejercería la administración provisional de la Copropiedad hasta tanto quedara inscrito el nuevo administrador, lo cual solo sucedió hasta el 23 de diciembre de 2020, señala también que el Edificio Parque Paraíso SAS, no fue notificado en debida forma de la inscripción del administrador definitivo, el cual debía remplazarlo; por ello tanto para la época de escrituración como para la época de presentación de la demanda, la sociedad EDIFICIO PARQUE PARAISO SAS era quien continuaba ejerciendo la administración provisional de la Copropiedad, Este tema además va relacionado con el tema de la indebida representación que ya hemos probado, pues quien firma el certificado que da origen al título no es quien ostentaba la calidad de Representante Legal de la Copropiedad como lo reconoció el Juzgado Primero Civil Municipal en un proceso ejecutivo tramitaba en dicho juzgado en el cual mediante auto de fecha 11 de agosto de 2021, se declaró probada la excepción previa de indebida representación de la parte demandante.

Titulo ejecutivo no es original, tampoco está suscrito por el representante legal de la sociedad en firme

Conforme a lo que se manifiesta en el artículo 48º de la ley 675 de 2001, para los procesos ejecutivos se requerirá como título ejecutivo contentivo de la obligación el certificado expedido por el administrador, lo cual como se explica en el aparte anterior no sucede, por cuanto quien suscribe la certificación no tenia en ese momento la calidad de representante legal de la Copropiedad.

Conforme se manifiesta en el artículo 48º de la ley 675 de 2001, para los procesos ejecutivos se requerirá como título ejecutivo contentivo de la obligación el certificado expedido por el administrador, lo cual como se explica en el aparte anterior no sucede, por cuanto quien suscribe la certificación no tenia en ese momento la calidad de representante legal de la Copropiedad, vuelve a reiterar los argumentos relacionados con la administración provisional del edificio y la falta de firmeza del acto administrativo de inscripción del representante legal.

El titulo ejecutivo no es claro, expreso ni exigible y falta a la verdad sobre el estado de la obligación

Manifiesta que el título ejecutivo no diferencia entre las deudas existentes al momento de la enajenación del inmueble y las que se generaron después de la venta del inmueble, las cuales no generan responsabilidad para quien vendió el inmueble pues no existe norma que le atribuya tal responsabilidad a su poderdante.

Por otra plantea que el EDIFICIO PARQUE PARAISO SAS, pagó obligaciones que le correspondían a la copropiedad, que ahora los administradores de facto se niegan a reconocer e incluir en la contabilidad del Conjunto Residencial, apareciendo deudas que no corresponden a la realidad y desconociendo todos los pagos que se hicieron.

Comenta que dada la terrible situación por la que atravesaba el Conjunto residencial demandante, el cual no cumplió con el pago de sus obligaciones económicas, por lo que se vio en riesgo de corte de servicios públicos, incapacidad de pagar a los administradores, no pago de las cuotas de mantenimiento de los ascensores y otros gastos esenciales, que tuvieron que ser asumidos por su poderdante el EDIFICIO PARQUE PARAISO en virtud de las facultades que le fueron otorgadas en el art. 99º del RPH, adeudándosele a la fecha la suma de SIENTO SESENTA Y SIETE MILLONES CUATROSCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS ($167.493.887).

Que se intentó llevar a una conciliación entre las partes a fin de poder solucionar los conflictos planteados de forma amigable, no obstante, la actitud de los administradores de facto fue insistir en conductas intimidatorias e ilegales frente a los copropietarios actuales, amenazándolos con procesos ejecutivos e impidiendo las mudanzas con lo cual han incurrido en conductas objeto de reproche policivo, penal y civil.

Razón por la que actualmente cursa en el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Barranquilla, una demanda presentada por su poderdante contra el CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PARAISO, radicada bajo el No 08001-31-53-006-2020-00207-00, de la cual ya l fue notificada dicha entidad el día 09 de junio de 2021.

Así las cosas, plantea que un administrador de una copropiedad no puede expedir una certificación que sirva de título ejecutivo, sobre unas obligaciones que han sido refutadas o se encuentran en discusión o sin tener en cuenta los abonos que se han realizado por quienes hoy son propietarios de los inmuebles, ya que esto conllevaría a considerar que todos los que viven bajo el en régimen de propiedad horizontal le han expedido un cheque en blanco al administrador, para que este lo puede llenar y cobrar a voluntad, forzándonos a pagar mediante embargos y medidas cautelares, razón por la que se afirma que el titulo ejecutivo no es claro, no es expreso ni exigible y no corresponde a la verdad.

II.) ARGUMENTOS EXPUESTO EN EL TRASLADO PARTE DEMANDANTE

La apoderada judicial de la parte demandante descorrió el traslado del as excepciones previas indicando que el recurso de reposición que interpuso la entidad demandada no se le dio el trámite de un recurso si no de un derecho de petición.

Que se encuentran descontextualizada las afirmaciones que realiza el apoderado JOSE MARIANO MEJIA VILLEGAS, referentes a la autenticidad y veracidad del documento de inscripción del representante legal de la copropiedad, la cual se descargó de la página web de la Alcaldía de Barranquilla, y en dicho documento no se advertía que el acto de inscripción estuviera atacado a través del algún recurso, por que con este se podía acreditar la representación legal del edificio demandante en cabeza del señor RUBEN HERMINIO BARBA.

Plantea que es cierto que la resolución 0048 de 13 de febrero de 2020, se vio objetada por un recurso de reposición interpuesto por la parte demandada, sin embargo, este no tuvo prosperidad ya que los cargos en que se fundamentó no tenían relación con la expedición del acto administrativo, si no con vicios en la formación y constitución del consejo de administración, lo cual corresponde a un asunto que escapa de la competencia de la Secretaría de Control Urbano y de Espacio Público.

Además, como a este no se le dio el trámite de un recurso de reposición, si no el de un derecho de petición, no es válido aplicarle al mismo los efectos suspensivos del artículo 97 del CPACA.

En cuanto a la falta de claridad, exigibilidad y veracidad que se le reprocha al titulo ejecutivo, bajo el argumento en que en este no se hace diferencia entre las deudas existentes antes y después de la enajenación del inmueble, la apoderada pone de presente el contenido del artículo 29 de la ley 675 de 2001, el cual establece la solidaridad en el pago de las expensas entre el anterior y el nuevo propietario.

En lo referente a que el EDIFICIO PARQUE PARAISO SAS, pagó unas obligaciones que debieron ser asumidas por la copropiedad, indica que este no es un tema inherente al presente proceso, que deberá ser debatido en el proceso declarativo que cursa en el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Barranquilla.

II.) CONSIDERACIONES.

En materia de procesos ejecutivos por disposición del artículo 430 del Código General del proceso los requisitos formales del título ejecutivo sólo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el auto mandamiento ejecutivo, el cual debe interponerse en término de la ejecutoria del mismo, es decir, dentro de los tres (03) días hábiles siguientes a su notificación.

En el caso bajo estudio encontramos que la parte demandante plantea por la vía de la reposición la excepción previa de incapacidad o indebida representación del demandante, la cual fundamenta en el hecho en que la resolución mediante la cual la Secretaria de Control Urbano de Barranquilla inscribió al señor RUBEN HERMINIO BARBA como representante legal del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PARAISO, no se encontraba en firme para el la fecha en que este expidió la certificación que obra como titulo ejecutivo dentro de este proceso, así como tampoco para el momento en que se otorgó el poder para promover esta demanda y se hizo la presentación de la misma, por lo tanto el mismo no se encontraba facultado para obrar en representación de dicha copropiedad.

Quien ostenta para esa fecha la administración del conjunto era el EDIFICIO PARQUE PARAISO, como propietario inicial de la propiedad horizontal y en virtud de lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal de la misma, debido a que el acto administrativo de inscripción del administrador carecía de fuerza ejecutoria en los términos del art. 87 del CPACA.

Es del caso indicar que la excepción invocada, se encuentra contenida en el numeral 4° de artículo 100 del C.G.P, el cual hace referencia *a la indebida representación del demandante o del demandado,* esta afecta el presupuesto procesal de capacidad para comparecer al proceso, así entonces, dicha causal se tipifica entre otros eventos, cuando una persona jurídica es representada por quien no tiene tal condición de acuerdo con la ley, reglamentos o estatutos.

En lo referente a los procesos ejecutivos adelantados en virtud de obligaciones por concepto de cuotas de administración el régimen jurídico aplicable es el establecido en la ley 675 de 2001, norma que define en su artículo 48 el procedimiento que debe seguirse para el cobro ejecutivo de deudas por este concepto; así mismo dicha norma estableció que el título ejecutivo sería el certificado expedido por el administrador, acompañado del 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.

Por su parte la temática de la representación legal de los edificios o conjuntos residenciales es definida por el artículo 50 ibidem, el cual radica las facultades de administración y representación de las propiedades horizontales en cabeza de un administrador designado por la asamblea general de propietarios, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad.

En el caso objeto de estudio, la discusión se suscita entorno a la firmeza de la resolución No. 048 de fecha 13 de febrero de 2020, que corresponde al acto administrativo mediante el cual se inscribió el señor RUBEN HERMINIO BARBA como administrador y representante legal del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PARAISO, la cual no se encontraba ejecutoriada para el momento en que este expidió el titulo ejecutivo base de este proceso (23 de octubre de 2020), pues la misma quedo ejecutoriada el día 23 de diciembre de 2020, la cual corresponde a una fecha posterior a la de la certificación de deuda de cuotas de administración.

Debe anticiparse que la excepción planteada esta llamada a prosperar, debido a que al no encontrarse en firme el acto administrativo que ordenaba la inscripción del representante legal de la propiedad horizontal, dicho acto no podía producir efectos jurídicos por carecer de firmeza y por tanto la decisión de emitir un certificado de cobro de deudas por conceptos de cuotas de administración por parte del administrador designado y la posterior presentación de una demanda antes que se hubiera resuelto el recurso interpuesto contra dicho acto constituye una acción apresurada.

Es de recalcar que pesar que la apoderada de la parte ejecutante señale que el recurso aludido fue declarado improcedente y por tanto no tuvo la virtualidad de revocar la designación del señor RUBEN HERMINIO BARBA como representante legal del Conjunto Residencial demandante, esto no controvierte el hecho de que a la fecha en que se expidió el titulo base de esta ejecución, en la que se confirió el poder para presentar esta demanda y se radicó la misma ante la oficina judicial, es decir, el día 29 de octubre de 2020, el referido administrador no estaba legitimado para actuar en representación de la copropiedad demandante por cuanto aún no se encontraba en firme le resolución mediante la cual se inscribió su designación como representante legal.

Resulta relevante resaltar que de acuerdo a lo señalado en el numeral 2 del artículo 87 de la ley 1437 de 2011, norma aplicable a la materia, los actos administrativos quedan en firme *desde el día siguiente a la publicación, comunicación o notificación de las decisiones sobre los recursos interpuestos contra esto*.

Teniendo en cuenta lo anterior y como el acto administrativo objeto de reproche quedó en firme el día 23 de diciembre de 2020, tal como obra en la constancia de ejecutoria expedida por la Secretaria Distrital de Control Urbano y Espacio Público de Barranquilla[1], la cual que fue allegada como prueba dentro de este proceso por el EDIFICIO PARQUE PARAISO, debe concluirse entonces que para la fecha en que el señor RUBEN HERMINIO BARBA, expidió el titulo ejecutivo (certificación de deuda) y confirió poder para presentar esta demanda, carecía de legitimación para obrar como representante legal del CONJUNTO PARQUE PARAISO, por tal razón se encuentra configurada la excepción previa de incapacidad o indebida representación del demandante.

Como consecuencia, de esta decisión el despacho revocará en su totalidad el mandamiento de pago proferido el día 14 de diciembre de 2020 a favor del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PARAISO y contra el BANCO DAVIVIENDA Y EDIFICIO PARQUE PARAISO, así mismo declarará terminada la actuación y ordenará devolver la demanda al demandante, tal como lo dispone el numeral 2 del artículo 101 del C.G.P.

Como la presente excepción tiene como consecuencia la terminación del proceso este despacho se abstendrá de examinar los demás argumentos exceptivos planteados.

Finalmente, debe indicarse que se encuentra pendiente dar trámite a memorial de renuncia de poder que presentó la Dra. JULIA ELENA BOLIVAR MENDOZA, como apoderada judicial de la entidad demandante, la cual será aceptada en atención a que se acompañó la comunicación enviada al poderdante en tal sentido, tal como lo establece el artículo 76 del C.G.P.

En virtud de lo expuesto el juzgado Diecinueve de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Barranquilla, administrando justicia en nombre de la república y por autoridad de la ley,

[1] Obrante folio 63 del archivo 20 del Cuaderno Principal.

III.) RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR PROBADA la excepción previa de Incapacidad o indebida representación de la parte demandante, alegada en este proceso por la parte demandada EDIFICIO PARQUE PARAISO, de acuerdo con las consideraciones expresadas en la parte motiva de este auto.

SEGUNDO: Revocar el auto de mandamiento de pago fecha catorce (14) de diciembre de dos mil veinte (2020), mediante el que se libró orden de pago a favor del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PARAISO, en su lugar niéguese el mandamiento de pago deprecado en la demanda.

TERCERO: Levántense las medidas cautelares decretadas en el presente proceso.

CUARTO: Acéptese la renuncia de poder presentada por la Dra. JULIA ELENA BOLIVAR como apoderada judicial de la entidad demandante.

QUINTO: Una vez se encuentre en firme el presente proveído hágase la devolución de la demanda a la parte demandante, sin necesidad de desglose.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

JORGE LUIS MARTINEZ ACOSTA
JUEZ

JUZGADO DIECINUEVE DE PEQUEÑAS CAUSAS
Y COMPETENCIA MÚLTIPLE
Barranquilla, julio de 2023
NOTIFICADO POR ESTADO N°
La secretaria
DEICY VIDES LOPEZ

Firmado Por:
Jorge Luis Martinez Acosta

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 028

Barranquilla - Atlantico

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: **2c655ab823328ebdf507957e7e76fe588062e4990225b01b36f905ac2ca8f27a**

Documento generado en 06/07/2023 02:18:43 PM

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