

JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., diecinueve (19) de octubre de dos mil veintitrés (2023).

Ref: Declarativo No. 11001 31 03 037 2022 00381 00

Se resuelve el recurso de reposición radicado por la apoderada de los demandados contra el auto que decretó la inscripción de la demanda en los diferentes bienes de los demandados de fecha 2 de febrero de 2023.

ANTECEDENTES

Como reparos indicó que el Despacho omitió estudiar la medida cautelar conforme el literal b del artículo 590 del Código General del Proceso pues dentro del presente asunto se persigue la resolución de un contrato de promesa de compraventa de acciones y no una responsabilidad contractual o extracontractual. Asimismo, argumenta que no se cumplen los requisitos de la norma atrás enunciada, ni se ha analizado lo que tiene que ver con la legitimación, la vulneración de algún derecho o la razonabilidad de la medida conforme pronunciamiento de la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá. Por lo que solicita sea revocado el auto recurrido, y se ordene el levantamiento de las medidas.

El apoderado demandante describió traslado conforme el artículo 9 de la Ley 2213 de 2022, quien expuso que la solicitud de medidas cautelares se sustenta en el literal c) del artículo 590 del Estatuto Procesal vigente, en tanto se pretende asegurar la devolución de las sumas de dinero fueron canceladas con objeto de llevar a cabo el cumplimiento de la promesa de compraventa de acciones. Ahora bien, concuerda con la recurrente en que el demandante al ser el representante legal de la sociedad AZIMUT LTDA., las acciones e inmuebles de la sociedad puede administrarlos el actor siempre y cuando los demás accionistas así lo dispongan, mientras que los bienes propios de cada uno de los socios si se encuentran a disposición de cada uno de ellos.

Por último, frente a la apariencia de buen derecho indicó que el Juez analizó la misma al momento de verificar el cumplimiento del demandante en lo que trata al pago de las acciones discutidas en la promesa debatida, por lo que solicita se mantenga las medidas cautelares decretadas.

CONSIDERACIONES

Para resolver debe recordarse que en juicios declarativos, como el que es objeto de estudio, desde la presentación de la demanda puede pedirse el decreto de medidas previas con el fin de garantizar el cumplimiento de las pretensiones incoadas, en caso de que estas prosperen, y para ello debe seguirse los parámetros, reglas y exigencias contempladas en el artículo 590 del Código General del Proceso.

Bajo esa óptica, el inciso primero del literal c) del numeral 1º *ibídem* determinó que el juez podrá decretar "*cualquiera otra medida que el juez encuentre razonable para la protección del derecho objeto del litigio, impedir su infracción o evitar las consecuencias derivadas de la misma, prevenir daños, hacer cesar los que se hubieren causado o asegurar la efectividad de la pretensión*"; esto con el propósito de suministrar al demandante dotado de una apariencia de buen derecho herramientas cautelares para impedir el quebranto del derecho objeto del litigio, o asegurar el cumplimiento de una eventual sentencia favorable, en determinados eventos y bajo ciertos requisitos que exigen una especial ponderación por parte del juez.

Ahora bien, esto no es una puerta abierta para que el director del proceso pueda decretar cualquier cautela sobre el patrimonio de los demandados; pues en el caso bajo estudio, resulta sencillo concluir que únicamente se decretó la medida de inscripción de la demanda en los inmuebles y vehículos propiedad de los demandados, es decir, este juzgador pretende con la medida evitar consecuencias no solo a las partes si no a terceros, ante la eventual prosperidad de las pretensiones.

Al respecto advierte el Despacho que dicha inscripción no extrae los bienes del comercio, pero advierte al público sobre el litigio que acá nos convoca, por lo tanto, no tiene asidero los argumentos traídos a colación por parte recurrente. Así las cosas, no le asiste razón a la recurrente, por lo que se mantendrá incólume la providencia censurada y se concederá el recurso de apelación en el efecto devolutivo conforme lo dispone los artículos 321 y siguientes del Código General del Proceso.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Treinta y Siete Civil del Circuito de Bogotá, D. C.,

RESUELVE

PRIMERO: NO REPONER el auto atacado.

SEGUNDO: CONCEDER el recurso de apelación en el efecto DEVOLUTIVO, conforme lo dispone el artículo 323 del Código General del Proceso.

Por secretaría córrase el traslado de que trata el artículo 326 del estatuto procesal. Cumplido, remítase copia del expediente digital al Tribunal Superior de Bogotá, D.C. –Sala Civil-, SIN COBRO DE EXPENSAS (art. 114 C.G.P.).

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,



HERNANDO FORERO DÍAZ

Juez

(3)

JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
SECRETARIA

Bogotá, D.C. 20 de octubre de 2023

Notificado por anotación en ESTADO No. 165 de esta misma fecha.

El Secretario,

JAIME AUGUSTO PEÑUELA QUIROGA

Firmado Por:

Hernando Forero Díaz

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 037

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: **61bb83403d11e96f7be2b257764e9bf2118d87e8fae93645ba402e3f797f724b**

Documento generado en 20/10/2023 05:35:04 AM

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

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

JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., diecinueve (19) de octubre de dos mil veintitrés (2023).

Ref: Declarativo No. 11001 31 03 037 2022 00381 00

Se resuelve el recurso de reposición radicado por la apoderada de la parte demandada contra el auto que admitió la demanda de fecha 22 de noviembre de 2022.

ANTECEDENTES

Fundamenta principalmente el recurso en que existe una indebida acumulación de pretensiones en tanto no se pueden tramitar por el mismo procedimiento pues manifiesta que es una demanda de resolución promesa de compraventa de acciones del cual no se demuestra su cumplimiento. Luego, manifiesta que pretende se configure una responsabilidad civil contractual y por último aspira al pago de la cláusula penal, haciendo que sus ambiciones se encuentren de manera confusa, excluyente y poco claras.

Por otro lado, que los hechos no se encuentran debidamente determinados, clasificados y enumerados, situación que dificulta la argumentación probatoria pues expone diferentes situaciones de tiempo modo y lugar.

Como último reparo expuso que no se presenta de manera adecuada la estimación razonada de la cuantía en tanto reitera las pretensiones sin discriminar cada uno de los conceptos.

El apoderado demandante describió el traslado del recurso conforme el artículo 9 de la Ley 2213 de 2022, alegando que las pretensiones no se excluyen entre sí y el Juez Civil del Circuito es competente para conocer de todas las pretensiones. En lo que tiene que ver con los hechos de la demanda se encuentran debidamente individualizados y determinados de manera cronológica de manera que podrán contestarse conforme el material probatorio y guardan relación con las pretensiones de la demanda.

Por último, indicó que no tiene razón la recurrente en tanto se señaló de manera precisa cada uno de los valores y conceptos de lo que se pretende.

CONSIDERACIONES

Empecemos por señalar que el recurso de reposición que patrocina el artículo 318 del Código General del Proceso, se encamina unívocamente a obtener que el juez dentro de su órbita revoque o modifique su decisión cuando al emitirla ha incurrido en error.

Descendiendo concretamente al aspecto que motiva el descontento del abogado que apodera a la parte pasiva, de entrada,

debe señalar este Despacho, que se mantendrá incólume la decisión cuestionada, como pasa a explicarse.

En primer lugar, la indebida acumulación de pretensiones alegada, el numeral 4° del artículo 82 del C. G. P., enseña que en la demanda deberá especificarse “[l]o que se pretenda, expresado con precisión y claridad” asimismo, el artículo 88 ya citado, es decir, que las pretensiones presentadas por la parte actora sea el mismo juez el competente para conocer de ellas, que no se excluyen entre sí, que puedan tramitarse por el mismo procedimiento, que provengan de la misma causa, que persigan idéntico objeto, que guarden relación de dependencia y se valgan de las mismas pruebas. Adicionalmente el artículo 46 de la Ley 472 de 1998 indica que la acción de grupo “se ejercerá exclusivamente para obtener el reconocimiento y pago de la indemnización de los perjuicios.”

Nótese al respecto que existe claridad en cuanto a que se pretende, en primer lugar, solicita la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado el 4 de septiembre de 2018 y como consecuencia de ello solicita como condena el reintegro de diferentes sumas de dinero junto con sus intereses moratorios y el pago de la cláusula penal, por lo tanto todas pueden tramitarse por la misma vía y en la forma presentada, pues se acumularon de tal modo que no se excluyen entre sí, pues todas se proponen como principales.

De todas maneras, no debe olvidarse que en la sentencia que finiquite la instancia, el juez está facultado para volver a realizar un examen exhaustivo de las pretensiones de la demanda y de los medios exceptivos para verificar su congruencia y coherencia en los términos de los artículos 280 a 282 del C. G. P.

En lo que respecta a la inconformidad planteada por la apoderada de los demandados, este Despacho debe advertir que los hechos plasmados en el escrito demandatorio se encuentran conforme lo ordena el numeral 5° del artículo 82 del Código General del Proceso, esto es, individualizados, discriminados, numerados y se relacionan íntimamente con la causa y el objeto del asunto puesto al conocimiento del aparato jurisdiccional, no subsiste argumento suficiente como para que acceda a reponer el auto admisorio, en tal sentido. De hecho, la ley prohíbe al juez exigir el cumplimiento de formalidades innecesarias, debiendo tenerse siempre presente que lo formal debe ceder ante lo sustancial.¹

Aún y siendo objeto de discusión, revisados los argumentos alegados por la apoderada recurrente en los que sostuvo que no

¹ Artículo 11 del C. G. P.: “*INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS PROCESALES. Al interpretar la ley procesal el juez deberá tener en cuenta que el objeto de los procedimientos es la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial. Las dudas que surjan en la interpretación de las normas del presente código deberán aclararse mediante la aplicación de los principios constitucionales y generales del derecho procesal garantizando en todo caso el debido proceso, el derecho de defensa, la igualdad de las partes y los demás derechos constitucionales fundamentales. El juez se abstendrá de exigir y de cumplir formalidades innecesarias*”.

determinó claramente los relacionados con el eventual negocio causal, el Despacho le indica que si está o no de acuerdo con las situaciones fácticas expuestas puede manifestarlo en el escrito de contestación, proponiendo su versión de lo ocurrido, garantizando de esta forma el debido proceso y derecho a la defensa de la parte demandada.

Por último, en lo que respecta al juramento estimatorio, debe indicarse que la norma que enuncia los requisitos de la demanda, únicamente establece que éste debe estar contenido en el libelo sin hacer mayores precisiones o formalidades. Por lo tanto, si la recurrente no se encuentra de acuerdo con lo allí expresado, conforme el artículo 206 del Código General del Proceso puede presentar la objeción al mismo, haciendo las precisiones que acá expuso.

Así las cosas, no se acogerán los argumentos plasmados en el escrito de reposición por lo que se confirman los proveídos objeto de revisión.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: MANTENER INCÓLUME el auto atacado.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,



HERNANDO FORERO DÍAZ

Juez

(3)

JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
SECRETARIA

Bogotá, D.C. 20 de octubre de 2023
Notificado por anotación en ESTADO No. 165 de esta misma fecha.

El Secretario,

JAIME AUGUSTO PEÑUELA QUIROGA

Firmado Por:

Hernando Forero Diaz
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 037
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: **ecde6e6a52fe87fdf610e96e6283a712009432b77ab899050723458a5e4e6999**

Documento generado en 20/10/2023 05:33:00 AM

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

JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., diecinueve (19) de octubre de dos mil veintitrés (2023).

Ref: Declarativo No. 11001 31 03 037 2022 00381 00

En atención a las documentales vistas dentro del expediente digital, se advierte que la parte demandada se notificaron de la demanda conforme el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, quienes mediante apoderada judicial interpusieron recurso de reposición contra los autos admisorio y el que decretó las medidas cautelares, los cuales se resuelven en autos de esta misma data. Secretaría controle el termino de contestación de la demanda.

Se reconoce personería para actuar a la abogada ROSA DELIA PARRA CARRILLO como apoderada de los demandados MANUEL JOSÉ ESPITIA SOTELO, MANUEL ALFONSO ESPITIA BLANCO y ELSIE NATHALIA ESPITIA BLANCO, en los términos y para los fines del poder conferido.

Obre en autos y en conocimiento de las partes la respuesta de la Oficina de Instrumentos Públicos Zona Norte.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,



HERNANDO FORERO DÍAZ

Juez

(3)

JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
SECRETARIA

Bogotá, D.C. 20 de octubre de 2023
Notificado por anotación en ESTADO No. 165 de esta misma fecha.

El Secretario,

JAIME AUGUSTO PEÑUELA QUIROGA

Firmado Por:
Hernando Forero Diaz
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 037
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: **50dc32fbcf4e6027c96e97012738add6a68f2d8c70d80cbdd780c743adfee521**

Documento generado en 20/10/2023 05:32:08 AM

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

JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., diecinueve (19) de octubre de dos mil veintitrés (2023).

Ref.: Ejecutivo Singular N° 25377 4089 001 2021 00338 01

El Despacho **NIEGA** el pedimento del apoderado de la parte ejecutada, enfilado a que “*se me restituya el término de traslado para sustentar el recurso*” de apelación propuesto contra la sentencia de primer grado.

Varias son las razones que respaldan esa determinación:

1.- La grabación audiovisual de la audiencia del pasado 1° de febrero (minutos 30:45 a 34:55), evidencia que el extremo convocado expuso de forma breve y concisa los reparos frente al veredicto de la instancia inicial, de suerte que pudo ejercer las garantías de defensa y réplica conforme a las previsiones del artículo 322 del C.G.P.

2.- El memorialista no demostró: *a)* que la oficina judicial de origen haya pretermitido la oportunidad (3 días siguientes a la finalización de la audiencia) para presentar nuevos reparos concretos frente al fallo de primera instancia; *b)* que no hubo disponibilidad de acceso a la audiencia de fallo en el estrado de origen, durante el término concedido en el auto de 14 de marzo de 2023 (recuérdese que la apelación fue concedida en el efecto devolutivo); y *c)* que por su estado de salud o cualquier otra causa extraña (fuerza mayor, caso fortuito), no pudo pronunciarse en las oportunidades legalmente previstas para expresar las razones de su inconformidad con la sentencia apelada.

3.- Ante la falta de demostración de una situación fáctica justificante de la pretendida restitución de términos, no queda otro camino que desestimar esa súplica, principalmente porque a nadie le es dado hacer de su dicho su propia prueba. Recuérdese que las partes y sus apoderados tienen cargas de sagacidad, previsión, vigilancia y cuidado respecto de los asuntos que los involucran, cuya desatención impone robustecer los principios de preclusión y seguridad jurídica inherentes al procedimiento civil.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,



HERNANDO FORERO DÍAZ

Juez

(2)

JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

SECRETARIA

Bogotá, D.C. 20 de octubre de 2023

Notificado por anotación en estado No. 165 de esta misma fecha.-

El Secretario,

JAIME AUGUSTO PEÑUELA QUIROGA

D.A.

Firmado Por:

Hernando Forero Díaz

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 037

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: **2d9d9af0240467935d99c14732f82f1a6884dd05fdb5718e2751ea4ce3cec139**

Documento generado en 20/10/2023 05:07:40 AM

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

JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., diecinueve (19) de octubre de dos mil veintitrés (2023)

Ref.: EJECUTIVO SINGULAR N° 25377 4089 001 2021 00338 01
promovido por **CONDominio CAMPESTRE SIKASUÉ P.H.** contra
DANIELLA GARCÍA GUTIÉRREZ.

Con apoyo en el inciso tercero del artículo 14 de la Ley 2213 de 2022, el Despacho decide por escrito el recurso de apelación propuesto por la ejecutada contra la sentencia que el Juzgado Promiscuo Municipal de La Calera dictó el 1° de febrero de 2023, en el asunto en referencia.

ANTECEDENTES

1. La demanda, sus pretensiones y fundamentos

Con apoyo en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, el Condominio pidió librar auto de apremio contra la enjuiciada (propietaria del Lote 20 del Condominio), por los rubros comprendidos en la certificación emitida el 6 de septiembre de 2021, y los que se generen en lo sucesivo:

a) \$78'132.000, capital de 53 cuotas ordinarias de administración insolutas y causadas entre abril de 2017 y agosto de 2021, más los intereses de mora liquidados sobre el monto de cada cuota a la tasa máxima legal permitida desde el día siguiente a la fecha de exigibilidad de cada una (el último día calendario de la mensualidad respectiva) y hasta la verificación del pago.

b) \$18'082.448, capital de 53 "*cuotas ordinarias de agua*" impagadas y causadas en el mismo período, más los réditos moratorios calculados sobre cada una en las mismas condiciones antes referidas.

c) \$1'630.725, capital de 51 "*cuotas ordinarias de aseo*" no pagadas y causadas entre abril de 2017 y junio de 2021, más los intereses de mora cuantificados sobre cada una en los términos ya reseñados.

d) \$258.000 por 3 "*cuotas retroactivas de administración*" causadas entre abril y junio de 2017, más los rendimientos moratorios sobre cada una, a partir del día siguiente a su exigibilidad (el último de cada mes) y hasta la verificación del pago.

Al margen de lo anterior, reclamó el cobro forzoso del equivalente al 20% de los capitales e intereses perseguidos, "*atendiendo que será esta la erogación contractual*" que el Condominio reconocerá a su apoderada.

Relató que el reglamento de propiedad horizontal del Condominio (escritura pública 1165 de 21 de febrero de 1991, de la Notaría Sexta del Círculo de Bogotá), comprende la unidad privada que en el año 2015 adquirió la enjuiciada, quien se sometió a dicho reglamento y “a las resoluciones y providencias que adopte la Junta Administradora del Condominio, relativas a las cuotas de mantenimiento y demás detalles” de administración, obligándose a contribuir con las expensas comunes (cuotas de administración ordinarias y extraordinarias), y los “*otros cargos*” detallados en el certificado de deuda base del recaudo.

El asunto arribó al despacho de primer grado el 19 de octubre de 2021, y una vez subsanada la demanda, el *a quo* libró la orden de apremio¹ el 3 de febrero de 2022, de conformidad con lo pedido, con excepción del porcentaje reclamado sobre los demás rubros de la ejecución. De esa determinación, el *a quo* tuvo como notificada a la enjuiciada por conducta concluyente².

2. **Las excepciones**

Daniella García Gutiérrez formuló en un mismo escrito las defensas previas de “*indebida representación*” y “*carencia de jurisdicción*”, y las de mérito de “*prescripción*”, “*buena fe del deudor*” y la genérica³, que sustentó del siguiente modo:

a) El Condominio no puede delegar en la sociedad que lo administra (Administraciones Pro9 S.A.S.), el otorgamiento del poder para impetrar la demanda ejecutiva contra uno de los miembros de aquel.

b) Reside en Chía y labora en Bogotá, de modo que la competencia para tramitar el asunto no puede asumirla el juez de primer grado.

c) La Ley 675 de 2001 prevé como título de deuda la certificación del administrador de la copropiedad y permite cobrar intereses a la tasa máxima permitida en la ley mercantil, de modo que resulta aplicable el término prescriptivo de 3 años (artículo 789 del Código de Comercio).

d) La liquidación del certificado de deuda “*contiene muchos yerros*” e incluye rubros “*que no vienen al caso o que, manejados de manera independiente, pretenden acrecentar la deuda*” (servicios públicos).

e) No es factible el cobro de intereses corrientes y moratorios al tenor de la legislación comercial, porque la ejecución no concierne a un

¹ Archivo “02AutoMandamientodePago.pdf”.

² Auto de 26 de mayo de 2022, archivo “010 Auto Notif. Conducta Concluyente.pdf”

³ Archivo “006. Memorial Contestación de la Demanda.pdf”.

acto mercantil ni de servicios públicos, sino al pago de contribuciones a una copropiedad sin ánimo de lucro.

f) Venía cumpliendo con las obligaciones a su cargo, pero la mora de los habitantes de la casa-lote le irrogó un perjuicio inesperado.

3. **Trámite subsiguiente**

El *a quo* corrió traslado de las defensas propuestas por auto de 21 de julio de 2022 (donde el *a quo* se abstuvo de tramitar las excepciones previas por no haber sido propuestas en legal forma), el cual expiró sin pronunciamiento de la ejecutante.

En proveído de 8 de septiembre de 2022 se convocó a la audiencia del artículo 372 del C.G.P., que tuvo lugar el 15 de diciembre siguiente, a la que no comparecieron la ejecutada ni su apoderado judicial; agotada sin éxito la etapa conciliatoria y controlada la legalidad de lo actuado, se acopió el interrogatorio de la parte actora, se fijó el objeto del litigio y se programó la audiencia de instrucción y juzgamiento, realizada el 1° de febrero de 2023, donde se aceptó la justificación de inasistencia del mandatario judicial de la enjuiciada y se surtieron las etapas de control de legalidad, acopio probatorio y alegatos finales.

4. **La sentencia de primera instancia⁴**

La jueza de primer grado declaró infundadas las excepciones de mérito y, por ende, ordenó seguir adelante la ejecución de conformidad con el mandamiento de pago, además de sancionar pecuniariamente a la enjuiciada por haber dejado de asistir a la audiencia inicial sin ninguna justificación para ello.

Tras advertir que el título base del recaudo satisface las exigencias de los artículos 48 de la Ley 675 de 2001 y 422 del C.G.P., y no fue tachado ni redargüido por la ejecutada, recalcó que su comportamiento procesal (tanto la réplica deficiente a los hechos de la demanda como la inasistencia injustificada a la audiencia inicial), da lugar a presumir como ciertos los hechos de la demanda susceptibles de confesión, al tenor de los artículos 96, 97, 205, 241 y 372 (numeral 4°) del C.G.P.

También precisó que el fenómeno prescriptivo no se configuró porque transcurrieron menos de 5 años entre la presentación de la demanda y la causación de las cuotas más antiguas; y que la enjuiciada no aportó ninguna probanza que respalde sus medios defensivos, de suerte que,

⁴ Archivo 019.1 del repositorio (minutos 28:58 a 13:33 del tiempo cronometrado regresivamente por el programa de reproducción audiovisual).

en esas condiciones, ella ha de soportar los efectos inherentes a la desatención de la carga demostrativa que sobre ella gravita, conforme al artículo 167 del C.G.P.

5. **La apelación⁵**

Daniella García Gutiérrez le formuló los siguientes reparos al veredicto anteriormente resumido:

- a) No examinó ni dilucidó lo tocante a la indebida representación del Condominio ejecutante.
- b) Aplicó al caso una mixtura de normas civiles y comerciales respecto de la prescripción y los intereses.
- c) Pasó por alto los errores aritméticos graves contenidos en la liquidación que obra en la certificación de deuda.
- d) En el juicio no se decretaron ni practicaron las pruebas solicitadas en el escrito de excepciones con el fin de demostrar las inconsistencias previamente reseñadas.
- e) Dejó de examinar el anatocismo pregonado en la contestación, así como el cobro indebido de servicios públicos, o sea, rubros distintos de las cuotas de administración del Condominio.

6. **Réplica del no recurrente⁶**

La copropiedad ejecutante adujo, en síntesis, que el veredicto fustigado está acorde a derecho y, en todo caso, su contraparte no puede alegar hechos nuevos o distintos de los alegados en el escrito de excepciones con el fin de controvertir aquel pronunciamiento.

CONSIDERACIONES

1. **Presupuestos procesales**

Concurren los llamados presupuestos procesales (demanda en forma, competencia del juez, capacidad para ser parte y para comparecer al litigio) y no se advierte vicio que pueda invalidar la actuación surtida, por lo que corresponde emitir sentencia de fondo frente a los aspectos planteados por Daniella García Gutiérrez. Lo anterior, por cuanto la

⁵ Archivo 019.1 del repositorio (minutos 10:55 a 6:50 del tiempo cronometrado regresivamente por el programa de reproducción audiovisual).

⁶ Minutos 6:30 a 1:28 del prenombrado archivo audiovisual.

competencia del juzgador de segundo grado no es absoluta ni plena, de modo que le está vedado dirimir cuestiones ajenas a los reproches del apelante, o que no estén íntimamente ligadas con las eventuales modificaciones a lo decidido en la instancia inicial.

2. La revisión oficiosa del título ejecutivo y su incidencia de cara a la definición del caso concreto

De tiempo atrás, la Corte Suprema de Justicia⁷ asentó que, en los procesos ejecutivos, **todo juzgador está investido de la facultad-deber de revisar o controlar, aun de oficio, la documentación aportada como base del recaudo**, al momento de proferir sentencia de única, primera o segunda instancia, en aras de garantizar la igualdad real de las partes, la primacía y efectividad del derecho sustancial y la impartición de justicia material.

A continuación, el Despacho examinará si la certificación de deuda que el administrador de Condominio Campestre Sikasué P.H. expidió el 6 de septiembre de 2021, cumple o no a cabalidad las características exigidas por los artículos 48 de la Ley 675 de 2001 y 422 del C.G.P., para ostentar mérito ejecutivo respecto de los rubros allí contenidos, es decir: a) cuotas de administración (tanto ordinarias como retroactivas), b) cuotas ordinarias de agua y c) cuotas ordinarias de aseo.

Dispone el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 que **“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”** (énfasis intencional). Con apoyo en dicho precepto la jurisprudencia asentó que la certificación en comento, la cual constituye un título ejecutivo simple, debe satisfacer de cara al caso concreto los requisitos

⁷ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencias de tutela de 8 de noviembre de 2012, exp. 2012-02414-00; STC18432-2016 de 15 de diciembre de 2016, exp. 2016-00440-01; STC4053-2018 de 22 de marzo de 2018, exp. 2018-00044-01, y STC290-2021 de 27 de enero de 2021, exp. 2020-00357-01, entre muchas otras.

de claridad, expresividad y exigibilidad⁸.

Ahora bien, no puede perderse de vista que, en criterio de la doctrina, *“las expensas en la propiedad horizontal son erogaciones económicas forzosas aprobadas por la asamblea general a cargo del titular de dominio de un bien privado o del morador no propietario para determinados casos en favor de la persona jurídica que surge por el hecho del reglamento, destinadas al sostenimiento, reparación o reposición de los bienes comunes del edificio o conjunto o al pago de servicios comunes”*⁹, y serán ordinarias las que tienen *“como finalidad solventar los gastos comunes del edificio o conjunto en el día a día”*, cuyo gasto o proporción *“tiene casi una frecuencia anunciada de antemano en el presupuesto ordinario”*¹⁰.

Tales nociones resultan relevantes de cara a la definición de la alzada porque en el certificado aportado al plenario aparecen incluidas cuotas ordinarias de agua y aseo, conceptos que, al tenor de los artículos 3°, 38 y 51 de la Ley 675 de 2001, y en cuanto atañe a los servicios públicos esenciales relacionados con los bienes comunes, forman parte integral de las expensas comunes necesarias que, a su vez, están en el ámbito de cobertura de las cuotas de administración.

Y como toda unidad privada goza de independencia funcional, *“o sea, un espacio físico o material debidamente configurado y delimitado que lo diferencie con exactitud de los demás bienes privados, en el cual se ejercita además de su disponibilidad jurídica, un uso o aprovechamiento exclusivo por su titular”*¹¹, ello comporta en línea de principio que el pago de los servicios públicos esenciales de la unidad privada, como lo es el lote del que es propietaria la señora García Gutiérrez, corre por cuenta del propietario, o del morador que no lo sea -un arrendatario-, ante la respectiva empresa prestadora, conforme al catálogo previsto en el artículo 15 de la Ley 142 de 1994.

En ese panorama y a la luz de lo expresado por la ejecutada tanto en su escrito de excepciones como al impetrar la alzada, frente al recaudo de rubros ajenos a las cuotas de administración (servicios públicos), el Juzgado echa de menos en el certificado de deuda, la inclusión de *“la fecha del acta de la asamblea que decretó la expensa y su período de vigencia”*¹², acerca de las cuotas ordinarias de agua y aseo que fueron

⁸ CSJ, Casación Civil, sentencia STC12665-2017 de 18 de agosto de 2017, exp. 2017-00048-01.

⁹ VELÁSQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo. *Propiedad Horizontal*. Medellín: Librería Jurídica Comlibros, 4ª edición, 2012, pág. 407.

¹⁰ VELÁSQUEZ JARAMILLO, *ob. cit.*, pág. 409.

¹¹ VELÁSQUEZ JARAMILLO, *ob. cit.*, pág. 239.

¹² VELÁSQUEZ JARAMILLO, *ob. cit.*, pág. 436.

parcamente referidas en dicha certificación y que, se insiste, por regla general están incluidas en las cuotas de administración para el pago de expensas comunes, en cuanto tiene que ver con la prestación de tales servicios a favor de los bienes comunes.

Dicho de otro modo: a la copropiedad ejecutante le incumbía acreditar la regularidad del cobro de las mencionadas cuotas ordinarias de agua y aseo, de tal manera que no quedara duda sobre su claridad, expresividad y exigibilidad, pues si en las cuotas de administración está incluida la contraprestación por la dispensa de tales servicios a los bienes comunes, y no se desvirtuó que el pago de los servicios dispensados a la unidad privada de la ejecutada se realizara a favor de la empresa prestadora de éstos, carecería de sentido y justificación realizar un nuevo cobro por el suministro de agua y aseo a la señora García Gutiérrez.

Sobre el particular la doctrina apuntó: *“si el administrador se limita a describir una obligación general en forma seca o ‘inglesa’ seguramente la calidad de título ejecutivo recibirá la misma sequedad en el juez de turno para negar la admisión y habrá necesidad de recurrir a otros documentos como lo sería por ejemplo el acta de la asamblea general que la decreta”*, precisando en seguida que *“si el administrador observa que la obligación puede generar dudas con la mera certificación, la ley no se opone a que el acervo probatorio se extienda por su voluntad, puesto que los requisitos exigidos constituyen un mínimo legal para el juez que en su presencia no puede negar el mandamiento de pago”*¹³.

Por las anteriores razones y teniendo en cuenta que *“toda confesión admite prueba en contrario”* (artículo 197 del C.G.P.), incluyendo la ficta o presunta proveniente tanto de la falta de pronunciamiento expreso y concreto de la ejecutada frente a los hechos de la demanda, como de su inasistencia injustificada a la audiencia inicial (artículos 96 numeral 2°, 97, 205 y 372 numeral 4° del C.G.P.), se excluirán de la ejecución los rubros de *“cuotas ordinarias de agua”* y *“cuotas ordinarias de aseo”*, y ello impone modificar la sentencia recurrida.

3. Definición de los demás reparos del apelante

3.1 Precluyó la oportunidad para alegar la indebida representación del Condominio ejecutante, porque: *a)* no se propuso por vía del recurso de reposición contra el mandamiento de pago, como correspondía al tenor del numeral 3° del artículo 442 del C.G.P.; *b)* la parte convocada no recurrió el auto de 21 de julio de 2022, que se abstuvo de tramitar

¹³ VELÁSQUEZ JARAMILLO, *ob. cit.*, pág. 437.

la excepción previa por la razón anteriormente comentada; y c) en todo caso, si ello configurara algún vicio procesal, sólo podría alegarlo el indebidamente representado (artículo 135 inciso tercero del C.G.P.).

Por idénticas razones tampoco es atendible el reparo consistente en la falta de decreto y práctica de la prueba solicitada en el escrito de excepciones con el fin de demostrar las inconsistencias aritméticas que tendría la certificación de deuda, pues frente a la negativa expresada al respecto por el *a quo* en la audiencia inicial de 15 de diciembre de 2022, no expresó ninguna inconformidad la convocada, ni el compareciente que afirmó ser autorizado suyo para intervenir en ese acto procesal (el señor Néstor Augusto García Correal).

Recuérdese que el principio de preclusión o eventualidad impone que los actos procesales “*deben efectuarse en el tiempo permitido, so pena de ser intempestivos, pues las etapas procesales acontecen en forma sucesiva y ordenada, de manera que rebasada una, queda cerrada para dar paso a la siguiente, sin poderse retrotraer la actuación, en atención a la necesidad de mantener la seguridad y certeza que reclama la administración de justicia, que con particular énfasis tiene lugar cuando se trata de la ejecutoria de las providencias*”. Ello es así, por cuanto “*la organización de los trámites judiciales reside en la necesidad de evitar que los actos procesales puedan ejecutarse a discreción de las partes en cualquier época, porque de ser así habría desmedro para los derechos del debido proceso y la defensa*”¹⁴.

El comentado principio, a su vez, es entendido por un autorizado expositor “*como ‘la pérdida, extinción o consumación de una facultad procesal’, [que] resulta ordinariamente, de tres situaciones procesales: a) por no haberse acatado el orden u oportunidad establecido por la ley para la ejecución de un acto; b) por haberse realizado una actividad incompatible con el ejercicio de otra; c) por haberse ejercido ya, anterior y válidamente esa facultad*”¹⁵.

3.2 El pregonado cobro de intereses sobre intereses (anatocismo) que en forma bastante escueta esgrimió la ejecutada al replicar los hechos y pretensiones de la demanda compulsiva, carece de fundamentación que lo respalde y, al fin de cuentas, quedó indemostrado.

¹⁴ CSJ, Casación Civil, AC2206-2017, 4 de abril de 2017, exp. 2017-00264; AC6255-2017 de 22 de septiembre de 2017, exp. 2017-02286-00; AC4098-2018 de 25 de septiembre de 2018, exp. 2018-02131-00; AC1388-2019 de 23 de abril de 2019, exp. 2019-00483-00, y AC2824-2020 de 26 de octubre de 2020, exp. 2020-02565-00.

¹⁵ MORALES MOLINA, Hernando. *Curso de Derecho Procesal Civil. Parte General*. Bogotá: Editorial ABC, 8ª edición, 1983, págs. 194 y 195.

Conviene memorar que “*si la excepción es todo hecho en virtud de cual las leyes desconocen la existencia de la obligación o la declaran extinguida si alguna vez existió*”, es ineludible “*alegar el hecho en que la excepción se funda y demostrarlo en el curso del proceso, para de esa manera poner de manifiesto el derecho que venga a destruir lo alegado y probado por el actor*”¹⁶. De allí que “*cuando el demandado dice que excepciona sin traer al debate hechos que le den sentido y contenido a esa denominación, no está en realidad -repítase- oponiendo ninguna excepción o planteando una contraprestación, ni por lo mismo colocando al juez en la obligación de hacer pronunciamiento alguno al respecto*”¹⁷.

3.3 Finalmente, el alegado entremezclamiento de disposiciones de raigambre civil y mercantil (las primeras en torno al cómputo del lapso prescriptivo de la acción ejecutiva, y las segundas acerca del cobro de intereses), tiene pleno respaldo en los principios de especialidad normativa y seguridad jurídica.

Se dice lo anterior porque, en torno a los réditos moratorios, el artículo 30 del régimen de propiedad horizontal (Ley 675 de 2001), prevé que “*el retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente*” certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Y en cuanto atañe al término de prescripción extintiva, el artículo 789 del Código de Comercio aplica exclusivamente en materia cambiaria o de títulos-valores, la cual resulta completamente ajena a este asunto porque aquí no se reclama la ejecución de un documento que ostente tal naturaleza. Así las cosas, nada obsta para aplicar al caso el régimen general de prescripción contenido en el artículo 2536 del Código Civil: “*la acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años*”.

4. **Conclusión**

La apelación en estudio prospera parcialmente en cuanto concierne a la exclusión de las “*cuotas ordinarias de agua*” y “*cuotas ordinarias de aseo*” contenidas en la certificación de deuda, por no avenirse a los parámetros de revisión oficiosa del título ejecutivo, ni a lo preceptuado en la normatividad pertinente (artículos 48 de la Ley 675 de 2001 y 422 del C.G.P.). Sin embargo, los demás reproches resultan inatendibles, en atención a las razones precedentemente desarrolladas.

El veredicto opugnado será modificado, y no habrá lugar a imponer

¹⁶ CSJ, Casación Civil, G.J. t. LXXX, pág. 711, conforme sentencias de 11 de junio de 2001, exp. 6343, y 7 de febrero de 2007, exp. 2002-00004-01.

¹⁷ CSJ, Casación Civil, G.J. t. CCXXV, pág. 217, conforme los anteriores fallos.

condena en costas de la instancia, dado el éxito apenas parcial de la alzada y la continuidad del compulsivo en su parte más significativa.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado 37 Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

Primero.- MODIFICAR el numeral segundo de la parte resolutive de la sentencia de 1° de febrero de 2023, emitida por el Juzgado Promiscuo Municipal de La Calera, dentro del proceso ejecutivo singular de Condominio Campestre Sikasué P.H. contra Daniella García Gutiérrez, cuyo texto quedará así:

*“**SEGUNDO: ORDENAR** seguir adelante la ejecución como se dispuso en el mandamiento de pago de 3 de febrero de 2022, únicamente respecto de los rubros contenidos en los literales A y D del numeral primero del mencionado proveído (cuotas de administración ordinarias y retroactivas). En consecuencia, se excluyen de la ejecución los literales B y C del numeral primero del auto de apremio (cuotas ordinarias de agua y aseo), por las razones que a espacio expresó el Superior”.*

Segundo.- En todo lo demás, **CONFIRMAR** el fallo de fecha y origen previamente anotados.

Tercero.- Sin costas en la instancia, dadas las resultas de la alzada y de la ejecución en general.

Cuarto.- DEVOLVER el expediente al despacho judicial de origen para lo de su cargo, previas las constancias de rigor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



HERNANDO FORERO DÍAZ

Juez

(2)

JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
SECRETARIA

Bogotá, D.C. 20 de octubre de 2023
Notificado por anotación en ESTADO No. 165 de esta misma fecha.

El Secretario,

JAIME AUGUSTO PEÑUELA QUIROGA

D.A.

Firmado Por:
Hernando Forero Díaz
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 037
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: **0ce4b16930927f9fa14cf21918e65200f35ef4a2b3c448d6996824edc4fe3280**

Documento generado en 20/10/2023 05:01:31 AM

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