

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE BOLIVAR



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA

EJECUTIVO SINGULAR (MENOR CUANTIA)
RADICADO: 13001400300320190042801
DEMANDANTE: PUERTA DE LAS AMERICAS PARQUE RESIDENCIAL
DEMANDADOS: FIDUCIARIA BOGOTA S.A-FIDUBOGOTA y PROMOTORA PAV S.A.S
LITISCONSORTE: MARIA NELLY FLOREZ

Cartagena de Indias, D. T. y C., mayo doce (12) de dos mil veintidós (2022)

1. OBJETIVO

Se ocupa del Despacho de resolver el RECURSO DE APELACIÓN interpuesto por la parte ejecutante, contra la sentencia de fecha 30 de julio del 2021, proferida por el JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL de esta ciudad dentro del proceso EJECUTIVO (de menor cuantía), de la referencia.

2. ANTECEDENTES

Las pretensiones de la demanda se sustentan en los hechos que a continuación se sintetizan:

Mediante apoderado judicial la copropiedad, PUERTAS DE LAS AMERICAS PARQUE RESIDENCIAL, y allegando como instrumento base de recaudo el certificado expedido por la administración de la copropiedad, instauró proceso ejecutivo en contra de FIDUCIARIA BOGOTA S.A-FIDUBOGOTA S.A, como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO PAV-BLOQUE 11 FIDUBOGOTA, y contra PROMOTORA PAV S.A.S,a fin de obtener el recaudo judicial de: **1)** \$27.237.014.00 por concepto de cuotas de administración ordinarias de junio de 2014 a mayo de 2019; **2)** \$2.079.400 por cuotas de administración extraordinarias en los años 2015, 2016 y 2018; **3)** \$1.012.800.00 por multas de inasistencia a la asamblea ordinaria en los años 2018-2019; **4)** \$16.137.842.00 correspondientes intereses moratorios desde agostos de 2014 hasta mayo de 2019, y los que se sigan causando; **6)** \$16.300.00 por certificado de libertad y tradición y, **7)** las costas procesales.

Indicando que los demandados, en virtud del inciso segundo del artículo 29 de la Ley 675 de 2001 son solidariamente responsables de sufragar las expensas antes descritas por ser FIDUCIARIA BOGOTA S.A-FIDUBOGOTA S.A, como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO PAV-BLOQUE 11 FIDUBOGOTA, propietaria del bien inmueble identificado como apartamento 08-3E de dicha copropiedad, identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria 060-260185, y la PROMOTORA PAV S.A.S en calidad de tenedora del mismo.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE BOLIVAR**



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA**

Que las demandadas se encuentran en mora de pagar las expensas antes descritas, incumpliendo con ello el reglamento de propiedad horizontal, elevado a escritura pública N° 1467 del 16 de mayo de 2011, otorgado por la Notaria Segunda del Circulo de Cartagena.

3. PRETENSIONES

Con fundamento en los anteriores hechos solicitó lo siguiente:

1. Que se librara mandamiento de pago por la vía ejecutiva en contra de FIDUCIARIA BOGOTA S.A-FIDUBOGOTA S.A, como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO PAV-BLOQUE 11 FIDUBOGOTA, en calidad de propietario del inmueble identificado con FMI 060-260185 y contra PROMOTORA PAV S.A.S, en calidad de tenedora, por las sumas de dinero descritas en los anteriores hechos, correspondientes a las facturas impagas.
2. Por las sumas de las expensas comunes o extraordinarias que en lo sucesivo se causen a favor de la copropiedad.
3. Que se condenara en costas y gastos del proceso a los demandados.

4. ACTUACIONES PROCESALES RELEVANTES EN PRIMERA INSTANCIA

Mediante auto de fecha 26 de junio del 2019, por reunir los requisitos legales fue librado mandamiento de pago conforme lo solicitado en la demanda, y se decretaron medidas cautelares.

Por escrito del 19 de noviembre de 2019 la parte demandada PROMOTORA PAV S.A procedió a contestar la demanda proponiendo la siguiente excepción:

COBRO DE LO NO DEBIDO E INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION: al no haber un reconocimiento de las supuestas cuotas de administración ordinarias y extraordinarias que se cobran mediante esta acción ejecutiva, pues las mismas no existen pues dicho nacimiento está sujeto a una condición, se está cobrando algo que no se debe y que es inexistente.

La FIDUCIARIA BOGOTA S.A, actuando como representante y vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO PAV-BLOQUE 11-FIDUBOGOTA., a pesar de haber sido notificada no presentó excepciones.

Y como quiera que la demandada PROMOTORA PAV S.A en su contestación señaló a la Sra. MARIA NELLY FLOREZ RODRIGUEZ como la poseedora del inmueble causante de las expensas cobradas, la vocera judicial demandante solicitó al despacho su vinculación, al litigio como litisconsorte, y así integrar en debida forma el contradictorio, a lo cual accedería la juez a-quo, y mediante auto de fecha 16 de diciembre de 2020, ordenó la notificación de la antes citada en calidad de litisconsorte.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE BOLIVAR**



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA**

Luego de ser allegadas la constancia de notificación realizada a la Sra. FLOREZ RODRIGUEZ, y a pesar de su no comparecencia, mediante auto del 10 de mayo de 2021 se tuvo por notificada, fijándose de inmediato el día 4 de junio de 2021 como fecha para llevar a cabo la audiencia inicial.

La vinculada, Sra. FLOREZ RODRIGUEZ, el día 3 de junio de 2021 mediante apoderado judicial presentó solicitud de nulidad por indebida notificación; arguyendo en síntesis que solo se enteró de la existencia del proceso hasta la remisión del correo de fecha 1 de junio de 2021 por el Juzgado Tercero Civil Municipal en el cual la convocaban a la audiencia inicial, manifestando con ello que su representada no había recibido a su dirección física o electrónica correo alguno que el permitirá el enteramiento con antelación del litigio.

Llegada la fecha programada e instalada la audiencia, la Juez puso de presente a las partes el contenido del incidente antes mencionado, y luego de correrles traslado y escuchar el pronunciamiento de los apoderados presentes, y con apoyo de las pruebas netamente documentales obrantes en el expediente decidió negar la solicitud de nulidad.

Contra el auto proferido se interpuso recurso de reposición en subsidio apelación, sin embargo, la Juez mantuvo su decisión, concediendo la alzada. Finalizando así la diligencia otorgándole al recurrente un tiempo prudencial a fin que pudiera hacer un análisis de la demanda de cara a las siguientes etapas procesales.

El 18 de junio de 2021, la vocera judicial de PROMOTORA PAV y FIDUCIARIA BOGOTA S.A, presentó solicitud de control de legalidad, señalando lo siguiente:

Que el inmueble con FMI 060-260185, le pertenece al patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO PUERTA DE LA AMERICAS PARQUE RESIDENCIAL FIDUBOGOTA S.A, por lo cual se debió llamar al proceso a FIDUCIARIA BOGOTA SA como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO PUERTA DE LA AMERICAS PARQUE RESIDENCIAL FIDUBOGOTA S.A y no a como representante del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO PAV-BLOQUE 11 FIDUBOGOTA.

Que el inmueble apto 08-3E del CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTA DE LAS AMERICAS PARQUE RESIDENCIAL no fue construido por PROMOTORA PAV SAS sino que fue construido por PARQUE COMERCIAL Y EMPRESARIAL PUERTA DE LAS AMERICAS SA, aduciendo como prueba la promesa de venta celebrada entre PROMOTORA PARQUE COMERCIAL Y EMPRESARIAL PUERTA DE LAS AMERICAS SA como promitente vendedor y la señora MARIA NELLY FLORES como promitente comprador, por lo que consideran que su representada no es la llamada a responder por la obligación perseguida en el proceso.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE BOLIVAR**



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA**

Por último manifiesta que el certificado contentivo de la obligación perseguida aportado con la demanda no coincidía con el aportado el día 17 de junio de 2021, subrayando que en el primero se indica como propietaria a FIDUCIARIA BOGOTA SA como vocera del patrimonio autónomo FIDEICOMISO PUERTA DE LA AMERICAS PARQUE RESIDENCIAL FIDUBOGOTA SA, mientras que el segundo no tiene ni fecha de expedición ni firma del representante legal e indica como propietaria del inmueble a la sociedad FIDUCIARIA BOGOTA S.A-FIDEICOMISO CAPELLA.

Mediante escrito del 20 de junio de 2021 la parte demandante procedería a pronunciarse sobre cada una de las excepciones propuestas.

El día 30 de julio de 2021 se llevó a cabo la audiencia de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso, en la cual, entre otras se realizó el interrogatorio obligatorio de parte, se fijó el litigio y se decretaron como pruebas las documentales obrantes en el expediente, y por no existir demás pruebas que prácticas y con el beneplácito de todos los intervinientes procedió la Juez a desarrollar lo concerniente a la audiencia de instrucción y juzgamiento, dictando sentencia en la misma, declarando probada las excepciones y por consiguiente ordenando no seguir adelante con la ejecución, fincando su decisión en lo siguiente:

4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

Para resolver la excepción propuesta manifestó la Juez a-quo que ninguno de los demandados ostentaba la calidad de propietario del inmueble causante de las expensas cobradas en el proceso, como quiera que, al echar un vistazo al FMI: 060-260185 del bien, dicha posición la ostentaba FIDUBOGOTA como vocera del FIDEICOMISO PUERTA DE LAS AMERICAS PARQUE RESIDENCIAL, expresando entre otras cosas lo siguiente:

“ Como se observa entonces de las pruebas de oficio allegadas al plenario se extrae varios aspectos a saber 1)que el propietario real del inmueble y que consecuentemente en estos momentos adeuda las expensas cobradas dentro del presente asunto es FIDUCIARIABOGOTÁ como vocera del patrimonio autónomo FIDEICOMISO PUERTA DE LAS AMÉRICAS PARQUE RESIDENCIAL, quien valga señalar no ha sido demandado dentro el presente asunto, a contrario sensu para el despacho de acuerdo a las pruebas que aquí se arrimas los dos entes demandados inicialmente no son propietarios del inmueble dentro del presente proceso...”

En cuanto a la calidad de tenedor del inmueble achacada a la PROMOTORA PAV, y con ello su calidad de deudor solidario frente al pago de las expensas comunes ordinarias, no encontró la juez de instancia merito sufriente para declararlo de esa manera, consideró que de las pruebas arrimadas no se podría concluir a ciencia cierta que esta demandada sí fuera la poseedora del inmueble, argumentando lo siguiente:

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE BOLIVAR**



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA**

“ miremos desde la perspectiva del mero tenedor quien, si hay alguno quien funja con esa calidad dentro del presente asunto, para el despacho de acuerdo a los documentos que se arriman no existe claridad de que FIDUCIARIABOGOTA como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO PAV BLOQUE 11 FIDUBOGOTA sea en realidad tenedor del inmueble que adeuda las cuotas de administración que se cobran dentro del presente asunto, porque como quedo visto de acuerdo a la documentación que se solicitó, estos son entes autónomos e independientes unos de otros aun cuando se identifiquen con el mismo NIT cada uno debe cumplir una función diferente, ahora en cuanto a la PROMOTORA PAV S.A.S tampoco le queda claro al despacho que ella en estos momentos tenga alguna calidad de tenedora respecto del bien inmueble cuyas cuotas se cobran dentro del presente asunto por cuanto es un ente desarrollador mas no considera el despacho que como tal se le asigne como tal la tenencia del bien, ahora respecto de la señora MARÍA NELLY FLOREZ debemos señalar que obra en el plenario un acta de fecha 24 de julio de 2013... hay que señalar que aparentemente allí la promotora, solos se dice que es la promotora no se identifica cual promotora presuntamente le hace entrega de la unidad inmobiliaria b8 13-06 a la señora MARÍA NELLY FLOREZ a quien le había sido prometida en venta sin embargo oteada esa acta no se evidencia que en efecto, haya sido firmada por la señora MARÍA NELLY, tampoco obra ninguna escritura donde se le transfiera la propiedad, o algún otro documento que denote que ella lo está ocupando en calidad de tenedora.. luego entonces no podríamos decir que en estos momentos la señora MARÍA NELLY ostente la calidad de tenedora de dicho bien y si bien existe una promesa de compraventa esta promesa de compraventa por sí sola no le otorga tal calidad (...)”

En consecuencia, de lo anterior, sentenció que ninguna de las demandadas estaba llamada en este proceso a responder ni a título de propietarias ni de tenedoras del inmueble, por el pago de las expensas comunes, ordinarias, extraordinarias y demás estipendios que se persiguen en este proceso.

“Quiero resaltar que aun cuando la señora MARÍA NELLY no propuso excepciones dentro del caso a que a nosotros nos ocupa y que tampoco en estricto sentido la FIDUCIARIABOGOTA como vocera del patrimonio autónomo PAV BLOQUE 11 FIDUBOGOTA las propuso porque cuando se propusieron dichas excepciones la vocera judicial actuó solo como apoderada de la PROMOTORA PAV dadas las circunstancias procesales que han rodeado esta situación no puede el despacho pasar por alto que conforme a la normativa del artículo 422 del código general del proceso... no se encuentra probado de manera fehaciente que aquí los dos entes demandados y al señora MARÍA NELLY estén detentando la calidad de tenedores y respecto a ellos se desprenda una obligación clara expresa y exigible no se podrá seguir adelante la ejecución en su contra respecto a los emolumentos que se cobran dentro del presente asunto...”

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE BOLIVAR**



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA**

5. RECURSO DE APELACION:

La parte ejecutante inconforme con tal determinación, interpuso recurso de apelación, en la cual efectuó en la misma audiencia los siguientes reparos concretos: *“ no estoy de acuerdo con que se desestimen las pretensiones, más allá de lo que es el artículo 29 de la ley 679 del 2001 en donde en ningún lugar se distingue cuando es propietario inicial o constructor simplemente hablan propietario o tenedor, en este caso que el propietario para todos los efectos del folio de matrícula independientemente de la vocería que habla de un patrimonio autónomo es FIDUCIARIA BOGOTA, eso lo dijo la oficina de registro de instrumentos públicos, lo comprobamos con el certificado y así mismo lo dijo la administración, por ende era virtud del despacho podía hacerlo en virtud del control de legalidad enmendar esa parte así no lo haya querido hacer”*

“Está demostrado en las contestaciones, jamás se manifestó esto, tanto es que la vocera de la parte demandada simplemente se limitó a indicar que era constructora que hacía parte del proyecto inicial, más nunca puso de presente lo que antes había manifestado, entonces considero que estaba aclarado tanto el punto de la tenencia como el punto de la propiedad, también está claro que la parte demandada conoció desde siempre de los negocios jurídicos que involucro el inmueble...”

6. TRAMITE DE LA SEGUNDA INSTANCIA:

El proceso fue repartido a través de la plataforma de Tyba correspondiéndole el conocimiento de la alzada a este despacho judicial, en el cual se ha desplegado las siguientes actuaciones:

El 31 de agosto de 2021, la parte ejecutante presentó la sustentación de sus reparos concretos, el cual se dio traslado el día 23 de noviembre de 2021, sin que la parte contraria se pronunciara al respecto.

Mediante proveído de fecha 15 de diciembre de 2021 y con fundamento en lo dispuesto en el art.121 inciso 5, se dispuso la prorroga por el termino de 6 meses para emitir decisión en referencia a los recursos de apelación que cursan en esta instancia.

Señalado lo anterior, y estando en debido término entra el Despacho a desatar la alzada, previas las siguientes:

7. SUSTENTACION DE LOS REPAROS CONCRETOS

En este punto, se deja claro desde ya que solo se tendrán en cuenta los argumentos relacionados con los reparos concretos esbozados por la recurrente en primera instancia, quedando vedada la inclusión de nuevos reparos a la sentencia.

Dicho lo anterior, se tiene que, respecto al primer reparo, relacionado con la calidad de propietaria del inmueble que afirma esta en cabeza de FIDUBOGOTA,

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE BOLIVAR**



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA**

en síntesis, sostuvo que: *“De acuerdo con el punto anterior, vale la pena indicar que la parte demandada al momento de contestar la demanda y durante el curso del proceso nunca insinuó no estar legitimada para actuar, por el contrario, actuó como vocera del patrimonio autónomo correspondiente a sabiendas de sus facultades legales para ello. Solo lo hizo cuando solicitó a la juez de primera instancia ejercer un control de legalidad que, dicho sea de paso, fue pasado por alto pues lo mínimo que se debía hacer era la integración del litisconsorcio según lo ordena el artículo 42 del CGP en su numeral 5.”*

Manifestó también que conforme lo disponen los artículos 53 y 54 del Código General del Proceso en cuanto a que los patrimonios autónomos comparecen al proceso representados por el representante legal de la respectiva fiduciaria, y obviamente, representado por el apoderado que la representante legal designe, en el presente caso *según se observa, el poder que faculta a la Dra. LINA MARIA MEJIA GOMEZ, para actuar dentro de este proceso, fue otorgado por parte de la señora ANA ISABEL CUERVO ZULUAGA, EN SU CONDICIÓN DE REPRESENTANTE LEGAL DE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. y no como que la señora ANA ISABEL CUERVO ZULUAGA, fuera la representante legal del patrimonio autónomo FIDEICOMISO PAV BLOQUE 11, no, la mentada señora es representante legal de la sociedad fiduciaria vocera de los múltiples patrimonios autónomos que ha constituido, por lo tanto, el patrimonio autónomo fideicomiso puertas de las américas parque residencial siempre ha estado representado dentro del proceso por su vocero natural.*

De otro lado, manifestó que en la demanda se cumplieron con todos los presupuestos de la acción ejecutiva para el cobro de expensas comunes de una copropiedad, resaltando que *“fue anexado el poder debidamente otorgado para demandar ejecutivamente a FIDUBOGOTÁ S.A. como propietaria del inmueble identificado con FMI 060-260185, así como también se aportó el certificado de existencia y representación legal de la demandante y la demandada, y el título ejecutivo contentivo de la obligación expedido por el administrador donde claramente se expresa que el propietario del inmueble es FIDUBOGOTÁ S.A. como vocera del patrimonio autónomo Fideicomiso Puertas de las Américas Parque Residencial.”*

Expreso también que la juez bien pudo integrar el litisconsorcio ahora con FIDUBOGOTÁ S.A. como vocera del patrimonio autónomo Fideicomiso Puertas de las Américas Parque Residencial, pero no lo hizo, sin embargo, no lo hizo, faltando a sus deberes de conformidad con lo dispuesto en el artículo 42 numeral 3 del Código General del Proceso.

Que lo que realmente se definió en el proceso fue una falta de legitimación pasiva sin que esta nunca se hubiese propuesto.

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE BOLIVAR



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA**

En cuanto al segundo reparo, sobre la calidad de tenedor de PROMOTORA PAV sostuvo que dentro del proceso estaba totalmente claro la calidad de tenedora en cabeza de PROMOTORA PAV, argumentando que *“aunque hace referencia a una entrega material de este a la señora MARIA NELLY FLOREZ, según lo resuelto por la juez en primera instancia, esa señora no posee el inmueble, de hecho, en el certificado de libertad no existe anotación alguna sobre la compraventa que afirman se realizó.”* Que además en la contestación de la demanda la promotora habría expresado que: *“NO es tenedor como erróneamente pretende hacer ver el demandante, su tenedor desde el día 19 de septiembre de 2013 es a título de POSEEDORA es la SRA MARIA NELLY FLOREZ, quien recibió el inmueble y lo está usando (se aporta acta de entrega) ...”*

Por lo anterior, manifiesta la recurrente que, una vez desvirtuada la calidad de poseedora a favor de la señora MARIA NELLY FLOREZ *sencillamente las cosas deben volver al estado previo a dicha entrega, es decir, a concluir que PROMOTORA PAV NUNCA ENTREGÓ EL INMUEBLE, POR LO TANTO, SIGUE SIENDO SU TENEDOR.*

8. CONSIDERACIONES:

Este Despacho es competente para pronunciarse sobre la apelación propuesta contra la sentencia de primera instancia, siendo imperativo antes de dictar decisión de fondo, entrar a constatar el cumplimiento de los presupuestos procesales de **capacidad para ser parte**, capacidad procesal, demanda en forma y competencia del juez de primera instancia, los cuales se hallan satisfechos, sin que se avisten motivos de nulidad alguna.

En este orden, corresponde a este despacho, examinar la sentencia de primera instancia de fecha 30 de julio del 2021, proferida por el JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGENA.

De entrada, habrá que indicar, que de conformidad con el artículo 322 numeral 3 inciso segundo, en armonía con lo dispuesto en el artículo 328 del CGP, los contornos de la presente alzada, estarán erigidos ÚNICAMENTE por los **reparos concretos** formulados por el apelante ante el juez de primera instancia y sustentados en esta instancia, sin que pueda entrar a estudiarse ningún otro punto de la sentencia que no haya sido objeto de impugnación.

Se debe dejar claro que en el presente asunto, la acción que presenta la demandantes, es la ejecutiva prevista en el artículo 422 del CGP, en virtud de la cual la copropiedad, PUERTAS DE LAS AMERICAS PARQUE RESIDENCIAL, pretende obtener el recaudo por vía judicial de las siguientes expensas comunes: 1) \$27.237.014.00 por concepto de cuotas de administración ordinarias de junio de 2014 a mayo de 2019; 2) \$2.079.400 por cuotas de administración extraordinarias en los años 2015, 2016 y 2018; 3) \$1.012.800.00 por multas de

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE BOLIVAR**



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA**

inasistencia a la asamblea ordinaria en los años 2018-2019; 4) \$16.137.842.00 correspondientes intereses moratorios desde agostos de 2014 hasta mayo de 2019, y los que se sigan causando; 6) \$16.300.00 por certificado de libertad y tradición. Las cuales afirma estar a cargo de los demandados FIDUCIARIA BOGOTA S.A-FIDUBOGOTA S.A, como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO PAV-BLOQUE 11 FIDUBOGOTA propietaria del bien inmueble identificado como apartamento 08-3E de dicha copropiedad, identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria 060-260185, y la PROMOTORA PAV S.A.S en calidad de tenedora del dicho inmueble.

Siendo entonces imperativo, para la prosperidad de las pretensiones que el juzgador tenga la convicción de que el instrumento base de ejecución constituya un verdadero título ejecutivo, en cuyo caso es menester para respaldar el mandamiento ejecutivo, que se reúnan en su integridad los requisitos exigidos por el artículo 422 del Código General del Proceso, es decir debe constar en un documento del deudor o de su causante, que contenga una obligación clara, expresa y exigible y que constituya plena prueba en su contra.

En el caso bajo estudio se aportó como base de la ejecución certificado de deuda emanado por la administradora de la copropiedad PUERTA DEL SOL PARQUE RESIDENCIAL, documento que conforme lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, que en su parte pertinente indica: *“(...) 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”,* goza entonces de total idoneidad para procurar el cobro de las obligaciones liquidas en él incorporadas, toda vez que se ajusta a las especificaciones ya reseñadas.

Luego entonces, una vez estudiado el titulo arrimado no queda duda que el mismo presta merito ejecutivo, pues en él se contienen obligaciones claras, expresas y exigibles, constituidas a favor del demandado, en contra de FIDUCIARIA BOGOTA S.A. como vocera del patrimonio autónomo FIDEICOMISO PUERTA DE LA AMERICAS PARQUE RESIDENCIAL FIDUBOGOTA S.A.

Y es precisamente aquí donde se generan los problemas jurídico en la presente apelación, pues afirma la parte ejecutante que aun cuando FIDUCIARIA BOGOTA S.A. como vocera del patrimonio autónomo FIDEICOMISO PUERTA DE LA AMERICAS PARQUE RESIDENCIAL FIDUBOGOTA S.A., no fue llamada al proceso, sino como vocera del patrimonio autónomo denominado PAV BLOQUE 11 FIDUBOGA, a su juicio la FIDUCIARIABOGOTA S.A., es titular de dominio del inmueble según consta en el FMI 060-260185 y por ello, está en la obligación de sufragar las expensas por administración que se persiguen en ese proceso, en definitiva, teniendo en cuenta los reparos concretos realizados a la sentencia en esta instancia habrá que resolver si ¿Es dable seguir adelante con la ejecución en contra FIDUCIARIA BOGOTA S.A a título propio o como vocera del patrimonio autónomo FIDEICOMISO PUERTA DE LA AMERICAS PARQUE RESIDENCIAL

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE BOLIVAR**



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA**

FIDUBOGOTA S.A., dentro de este proceso aun cuando fue demandada solo como vocera del patrimonio autónomo denominado PAV BLOQUE 11 FIDUBOGOTA?

Ahora, en atención a lo dispuesto en el inciso final del artículo 29 de la Ley 675 referente a la solidaridad existente entre el propietario del bien y el tenedor a cualquier título del mismo y como quiera que la ejecutante considera que PROMOTORA PAV ostenta esta calidad, se deberá resolver también el siguiente problema jurídico ¿ se puede afirmar, de acuerdo a las pruebas arrimadas al expediente que PROMOTORA PAV ostenta la calidad de tenedora del inmueble causante de las expensas cobradas en el proceso y por ende solidariamente responsable en el pago de las expensas comunes ordinarias causadas?

Primero que todo se referirá al Despacho frente a la obligación de pagar expensas comunes tomando como presupuesto normativo, en lo pertinente la Ley 625 de 2001.

Tenemos entonces que el artículo 29 de la Ley 675 de 2001, dispone que *"Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal. "Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado.*

(...)

Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.

En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad.

En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad."

El artículo 48 de citada norma enseña que, el título ejecutivo para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias o extraordinarias, lo constituye *"el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional"*.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE BOLIVAR**



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA**

De lo anterior se observa que la apresurada obligación que le pretende endilgar la recurrente a la Juez de primera instancia, de no integrar el contradictorio en debida forma es infundada, pues como se observa para efecto de las expensas comunes ordinarias, existe solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado, lo que trae como consecuencia la inexistencia de un litisconsorcio necesario en este caso, pues esta figura conlleva que no se pueda decidir de fondo sin la comparecencia de quienes lo integran, por el contrario, al existir una obligación solidaria es facultad del acreedor para exigir la totalidad del pago a uno solo de los obligados solidarios o a todos, a su arbitrio, pues así los disponen los artículos 1568 y 1571 del Código Civil. Es decir que era responsabilidad del demandante y no del juez integrar en debida forma el extremo pasivo del proceso.

También queda claro que si los obligados, sea el propietario o el tenedor del inmueble a cualquier título, no atienden su compromiso, queda legalmente facultada la copropiedad sometida al régimen de propiedad horizontal, para el recaudo por la vía ejecutiva del valor de las expensas causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes; y para tal fin basta para cobrar por la vía del proceso de ejecución la certificación del administrador de la Propiedad Horizontal, título que fue allegado en el presente proceso, basta entonces en el caso específico analizar si los llamados a este litigio se encuentran o no en la obligación de cancelar la deuda.

Siguiendo entonces que con la resolución de los problemas jurídicos planteados, tenemos que tal como dispone el artículo 1226 del Código de Comercio la *fiducia mercantil es un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario.*

Dentro de las características mas importantes que tienen este negocio mercantil esta la separación de bienes fideicomitidos, que consiste en que *para todos los efectos legales, los bienes fideicomitidos deberán mantenerse separados del resto del activo del fiduciario y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios, y forman un patrimonio autónomo afecto a la finalidad contemplada en el acto constitutivo. (Código de Comercio, art. 1233)*

Continuando con la lectura de nuestra norma mercantil, el artículo 1234 nos enseña que son deberes indelebles del fiduciario además de los previstos en el acto constitutivo y otros, el mantener los bienes objeto de la fiducia separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios

Con lo reseñado hasta aquí se desprende sin lugar a dudas que, dentro del negocio fiduciario, si bien el fiduciante se desase de la titularidad de los bienes fideicomitidos estos no entran de ninguna manera a las arcas del fiduciario, sino

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE BOLIVAR**



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA**

que constituyen un patrimonio independiente, representado si por este último, además no forman parte de la garantía general de los acreedores del fiduciario por el contrario solo garantizan las obligaciones contraídas en cumplimiento de las finalidad contraídas descritas en el acto de constitución.

Del mismo modo, el numeral 7 del artículo 146 del estatuto orgánico del sistema financiero señala que *“Toda sociedad fiduciaria que reciba fondos en fideicomiso deberá mantenerlos separados del resto del activo de la entidad”*, evitando entonces que exista una confusión entre haberes del fiduciario ni con los de otros patrimonios autónomos constituidos.

Al respecto de la separación de patrimonios la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC5438-2014, estableció: *“(...) No puede pasarse por alto que los únicos compromisos que a la fiduciaria le es dable asumir como vocera de los bienes fideicomitidos, son aquellos derivados del ejercicio o el cumplimiento de los propósitos para los cuales fue constituida la fiducia. En esa dirección, no hay, entonces, posibilidad de fusionar o entremezclar los patrimonios (entendido a plenitud como los activos y pasivos de una persona), de uno cualquiera de los contratantes. Siguiendo esa orientación, dada la separación existente, a la fiduciaria le corresponderá enfrentar, con sus propios recursos, las consecuencias derivadas de aquellas conductas dañinas realizadas respecto a su condición de empresa y, lo mismo en lo que hace al patrimonio autónomo, que sobrevendrán las que atañan a su objetivo, es decir, para lo que fue constituido (...)”*

Establecido lo anterior, resulta claro para el Despacho que no existe motivo alguno para que en este proceso se deba seguir adelante con la ejecución en contra de FIDUBOGOTA S.A en nombre propio como lo pretende la apelante, pues de la simple revisión del FMI 060-260185 se observa que la titular del dominio es FIDUBOGOTA S.A como vocera del patrimonio autónomo FIDEICOMISO PUERTA DE LA AMERICAS PARQUE RESIDENCIAL FIDUBOGOTA S.A, y no por cuenta propia, es decir que dicho inmueble no hace parte de su dominio sino del FIDEICOMISO PUERTA DE LAS AMERICAS PARQUE RESIDENCIAL FIDUBOGOTA S.A, por lo tanto no resulta ser la obligada dentro del presente proceso ejecutivo, pues no existe confusión entre quien es el propietario del inmueble que ha venido causando las expensas que aquí se persiguen.

En este punto es importa recordar que FIDUBOGOTA S.A fue llamada al proceso única y exclusivamente como vocera del PATRIMONIO AUTONOMO PAV BLOQUE 11 FIDUBOGOTA S.A, quien según las leyes que rigen este tipo de ejecución al no ser ni propietario ni tenedor del inmueble no le asiste obligación para el pago, por lo cual además mal se haría en condenarla como vocera del patrimonio autónomo FIDEICOMISO PUERTA DE LA AMERICAS PARQUE RESIDENCIAL FIDUBOGOTA S.A., ya que se insiste en esa calidad no fue demandada.

No se puede pasar por alto que FIDUBOGOTA S.A, según certificado aportado presta servicios relacionados con la celebración, realización y ejecución de todas

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE BOLIVAR**



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA**

las operaciones autorizadas relacionadas con contratos de fiducias, por lo cual en el transcurso de su ejercicio comercial ha de tener a su cargo varios patrimonios, estos autónomos entre si e independientes frente a su representante, por lo tanto, al momento de llamar a juicio a un patrimonio autónomo para el resarcimiento de alguna obligación a su cargo, su vocero solo estará legitimado para la representación de este y no en representación de todos, sin que se pueda entender que al ser representante de varios patrimonios bastara con su vinculación para tenerse por surtido la vinculación de todos, o peor aun se entienda incluso inmiscuida su responsabilidad a título propio como pretende la impugnante, sin haber sido convocada en dicha calidad

Sobre este tópico la Corte Constitucional en providencia A-204 de 2017 señaló: *«[E]l artículo 54 del Código General del Proceso, establece la forma de comparecencia al proceso, así: En cuanto a los patrimonios autónomos, el mismo artículo dispone: ‘los patrimonios autónomos comparecerán al proceso por medio de sus representantes, con arreglo a lo que disponga la Constitución, la ley o los estatutos. En el caso de los patrimonios autónomos constituidos a través de sociedades fiduciarias, comparecerán por medio del representante legal o apoderado de la respectiva sociedad fiduciaria, quien actuará como su vocera’».*

Dicho lo anterior, yerra la recurrente al indicar que “Para el caso que nos ocupa, según se observa, el poder que faculta a la Dra. LINA MARIA MEJIA GOMEZ, para actuar dentro de este proceso, fue otorgado por parte de la señora ANA ISABEL CUERVO ZULUAGA, EN SU CONDICIÓN DE REPRESENTANTE LEGAL DE FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.” pues al revisar el poder otorgado se observa lo siguiente: en primer lugar que la FIDUBOGOTA suscribió el poder como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO PAV-BLOQUE 11-FIDUBOGOTA, y no a título propio como lo indica la recurrente, veamos:

Atentamente,

ANA ISABEL CUERVO ZULUAGA
C.C. No. 30.295.441 de Manizales.

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PAV – BLOQUE 11 – FIDUBOGOTÁ.**

2017-07-27

Fiduciaria Bogotá
VICEPRESIDENCIA
JURÍDICA

ACEPTO:

LINA MARIA MEJIA GOMEZ
C.C. No. 45.593.6060 de Cartagena.

T.P. No. 120.220 del C.S. de la Judicatura.

Es por ello que, se itera, en el presente proceso fue demandada únicamente la sociedad FIDUBOGOTA S.A en representación del patrimonio autónomo PAV BLOQUE 11 FIDUBOGOTA S.A., y no en calidad de representante de FIDEICOMISO PUERTA DE LA AMERICAS PARQUE RESIDENCIAL FIDUBOGOTA S.A., ni mucho menos a título personal, por lo cual, entendiendo que cada patrimonio autónomo, aunque sean representados por el mismo vocero se constituyen en entelequias diferentes, con personerías jurídicas diferentes, con

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE BOLIVAR**



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA**

obligaciones, objetos y patrimonios propios, conformado en la mayoría de los casos por sujetos diferentes, luego entonces no se puede confundir ni los haberes ni obligaciones de uno con el otro.

Para concluir sobre este reproche, solo resta decir que lo que pretende la demandada es simplemente que FIDUBOGOTA S.A responda en este proceso, a título personal frente al pago de expensas de administración causadas por un inmueble que como esta debidamente acreditado no le pertenece, sino que hace parte del patrimonio del FIDEICOMISO PUERTA DE LAS AMERICAS PARQUE RESIDENCIAL, ente que a la postre no ha sido demandado en el presente proceso, pretensión que no podrá salir victoriosa, por lo menos en este tipo de proceso, donde no se está verificando que tipo de responsabilidad ha podido tener FIDUBOGOTA como vocera frente a las responsabilidades del negocio que dio origen al FIDEICOMISO PUERTA DE LAS AMERICAS PARQUE RESIDENCIAL, sino que se trata de un proceso ejecutivo, con obligaciones claras expresas y exigibles a cargo de un deudor que será según lo dispone la Ley 765 de 2001 será para todos los eventos el propietario y solidariamente el tenedor a cualquier título y como se observa FIDUBOGOTA no es la propietaria del inmueble identificado con FMI 060-260185 bien inmueble causante de las expensas comunes cobradas en el proceso.

Decantado lo anterior deberá establecer el Despacho que si por el contrario a lo expresado por la juez de primera instancia de los elementos probatorios recaudador en el proceso se puede inferir que PROMOTORA PVA es la actual poseedora del inmueble y por ello le asiste la obligación solidaria al pago de las expensas comunes reclamadas en el proceso, eso sí, solo frente a las cuotas ordinarias, ello por disposición expresa de la ley.

Pues bien, manifiesta la apelante desde la presentación de la demanda que PROMOTORA PAV se encuentra en uso y disfrute del bien inmueble en calidad de tenedora, de conformidad con las facturas de la firma contable DSA, contratada por la copropiedad a quien representa, no obstante, lo cierto es que existe una marcada orfandad probatoria respecto a este supuesto de hecho, es decir con la demanda no fue arrimado ningún documento o cualquier otro medio de prueba que diera cuenta de la calidad de tenedor que se le pretende imputar a la sociedad en mención. Lo que también es cierto es que dicha empresa fincó su defensa en el hipotético que la tenencia la ostentaba a título de poseedora la Sra., MARIA NELLY FLOREZ y así lo expone a lo largo de la contestación de la demanda, incluso en los alegatos finales, suceso que dicho sea de paso nunca fue comprobado, tanto por la materia documental arrimado que dan cuenta de los requerimientos realizados por la Sra. FLOREZ a la promotora para le entrega del inmueble, lo cual desvirtúa la tenencia que en su momento se le pretendió endilgar, como por las afirmaciones realizadas por el representante legal de la copropiedad demandante, quien afirmó categóricamente que ese apartamento siempre ha estado desocupado.

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE BOLIVAR**



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA**

No se puede pasar por alto que la PROMOTORA PAV, como prueba de su dicho aporta un acta de entrega del 19 de septiembre de 2013, en la cual si bien no aparece su nombre y al ser usada en su defensa lo menos es pensar que cuando en ella se refieren a “*LA PROMOTORA*” indiscutidamente se trate de aquella pero en tercera persona, lo cual nunca puso en tela de juicio a lo largo del proceso, como tampoco lo desmintió en esta instancia, pudiéndose afirmar entonces que ella *como sociedad vendedora* es quien hiciera la supuesta entrega del inmueble 8-3E a la señora MARIA NELLY FLOREZ, no obstante lo anterior, al revisar todos los documentos obrantes en el expediente de manera sistemática, al observar el requerimiento que hace la Sra. FLOREZ RODRIGUEZ en el año 2017, para la entrega del inmueble, el mismo va dirigido a PROMOTORA PARQUE COMERCIAL Y EMPRESARIAL PUERTA DE LAS AMERICAS S.A, en donde además le exige el pago total de los gastos por administración, servicios públicos e impuesto total a cargo del apartamento 8-3E objeto del presente proceso, en general solicita en dicho documento el saneamiento completo de la vivienda, instrumento muy diciente en la medida que aclara que el contrato de promesa de compraventa fue realizado con PROMOTORA PARQUE COMERCIAL Y EMPRESARIAL PUERTAS DE LAS AMERICAS S.A, por lo cual se puede concluir que es esta sociedad quien ostenta hasta hoy la tenencia del inmueble y no la PROMOTORA PAV, como quiera que dicha venta nunca se llevó a buen término, es decir, nunca se concluyó con la tradición adecuada tal como se observa en el folio de matrícula, donde hasta la fecha la propiedad la ostenta FIDUBOGOTA S.A., como vocera del patrimonio autónomo FIDEICOMISO PUERTA DE LA AMERICAS PARQUE RESIDENCIAL FIDUBOGOTA S.A. Se deja constancia que en dicho requerimiento se anexó el acta de entrega de fecha 19 de septiembre de 2013, situación de la cual se puede afirmar que cuando se habla en dicha acta de la PROMOTORA no se trata de la aquí encartada, sino de la PROMOTORA PARQUE COMERCIAL Y EMPRESARIAL PUERTAS DE LAS AMERICAS S.A., pues según el contrato de promesa de compraventa esa era su obligación.

Con lo anterior se concluye que, tal como lo expuso la Juez de Primera instancia no existe certeza en este proceso, a la luz de las pruebas recaudadas que PROMOTORA PAV en este momento sea quien ostente la calidad de tenedora del inmueble, por lo cual este reparo tampoco este llamado a prosperar.

Así las cosas, y al no existir, adicionales reparos a la sentencia de primera instancia que deban ser analizado, teniendo en cuenta las consideraciones antes expuestas y en virtud de que las pruebas arrimadas al proceso son suficientes, por lo que no encuentra este despacho, mérito para amparar las censuras elevadas por el apelante contra la misma, motivo por el cual se impone confirmar la sentencia de fecha 30 de julio del 2021, emitida por el Juzgado Tercero Civil Municipal de Cartagena.

En consecuencia, se condenará en costas al apelante, de conformidad al artículo 365 N° 1 inciso 2 del C.G.P. fijándose como agencias en derecho la suma de un (01) salario mínimo mensual legal vigente.

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE BOLIVAR



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA

En mérito a lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cartagena, administrando justicia, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

R E S U E L V E :

PRIMERO: CONFIRMAR, el fallo apelado de fecha 30 de julio del 2021, proferida por el JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGENA, de conformidad con las consideraciones develadas en la presente sentencia.

SEGUNDO: COSTAS a cargo de la parte apelante (demandante). Liquidense por la secretaría del juzgado de primer grado. Para la segunda instancia se señalan como agencias en derecho la suma equivalente a 1 salario mínimo mensual legal vigente.

TERCERO: DEVUELVASE, el expediente al JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL, para lo de su competencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


NOHORA GARCÍA PACHECO
JUEZ

Firmado Por:

Nohora Eugenia Garcia Pacheco
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 002
Cartagena - Bolivar

Código de verificación: **f7232ef7e9e15d2f2d58ff7ec53a7db4999a51f75df1f460c3b63505bf2762fa**

Documento generado en 12/05/2022 01:36:41 PM

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

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