CONSTANCIA SECRETARIAL: Informo al señor juez que el día 31 de octubre de 2023, se recibió respuesta de la Alcaldía Municipal de Calarcá Quindío, informando que a la fecha el conjunto residencial chambranas no posee representación jurídica.

En virtud de que el presente proceso reúne requisitos para emitir sentencia anticipada se ingresa a despacho para proferir sentencia.

Calarcá Quindío, 18 de diciembre de 2023.

YESENIA JURADO GARCÍA
Secretaria

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD
Calarcá Quindío, Dieciocho (18) de diciembre de dos mil veintitrés.
Radicado: 63-130-4003-002-**2020-00043**-00
SENT. **109-2023**

DEMANDANTE	: CONJUNTO RESIDENCIAL CHAMBRANAS
DEMANDADO	: LUZ NERY GARCÍA GARCÍA Y WILSON GARCÍA PACHON
ASUNTO	: SENTENCIA ANTICIPADA

De conformidad con lo preceptuado en el artículo 278 inciso segundo numeral 2º del Código General del Proceso, se procede a proferir sentencia anticipada que en derecho corresponde dentro del presente proceso.

1. ANTECEDENTES:

La demanda se fundamenta en los siguientes;

2. HECHOS:

1º. Que por medio de la escritura pública Nro. 350 del 19 de abril de 1993 de la Notaria Segunda del Circulo de Calarcá Quindío, se protocolizó el reglamento de propiedad horizontal del conjunto residencial Chambranas dando cumplimiento a lo preceptuado por la Ley 16 de 1985, hoy 675 de 2001.

2º. Dicho reglamento fue inscrito el día 18 de junio de 1993 en el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 282-10586.

3º. Los demandados son propietarios inscritos del inmueble en mención.

4º. Los demandados adeudan expensas comunes de la copropiedad y no las han cancelado.

5º. De lo anterior se deduce la existencia de una obligación actual, clara, expresa y exigible.

6º. La administradora y representante legal del conjunto demandante en uso de sus facultades legales y reglamentarias ha certificado con valor o merito ejecutivo las obligaciones a cargo de los demandados.

3. PRETENSIONES:

Solicitó la parte demandante librar mandamiento de pago contra los demandados, por las sumas de dinero que quedaron consignadas en el mandamiento de pago de fecha 7 de julio de 2020.

4. ACTUACIÓN PROCESAL:

El demandante a través de apoderado judicial presentó demanda para iniciar proceso Ejecutivo, correspondiéndole a este Juzgado por reparto. El cual, mediante proveído del 7 de julio de 2023, libró mandamiento de pago en la forma implorada y reconoció personería al apoderado judicial de la entidad ejecutante.

La notificación de los demandados se surtió así:

La señora LUZ NERY GARCIA GARCIA, por conducta concluyente a través de auto de fecha 2 de diciembre de 2020, quien, dentro de la oportunidad legal, presentó escrito de contestación de la demanda y propuso excepciones de mérito, y excepciones previas las cuales fueron rechazadas por extemporáneas.

Encontrándose el proceso a despacho para proferir sentencia, observó este despacho judicial una falencia que impuso ejercer un control de legalidad, y mediante auto de fecha 15 de febrero de 2023, se decretó la nulidad de lo actuado a partir del auto de fecha 1 de febrero de 2021 inclusive pero solo en lo que respecta al traslado de la excepción de mérito presentada por la demandada LUZ NERY GARCÍA GARCIA, y toda la actuación que de allí se desprenda, con excepción de las pruebas decretadas y practicadas, y se tuvo al demandado señor WILSON GARCÍA PACHON, notificado por conducta concluyente, quien dentro del término otorgado presentó excepciones de mérito, mediante el proveído del 31 de marzo de 2023 obrante al PDF 59. Se corrió traslado de las excepciones propuestas.

Por auto del 4 de mayo del 2021 obrante al PDF 17, se decretaron pruebas, teniendo como tales las documentales aportadas, y se decretó una prueba documental de oficio, auto que se reitera no fue objeto de la nulidad decretada mediante auto de fecha 15 de febrero de 2023.

5. PRONUNCIAMIENTO DE LAS PARTES:

1º**. Parte demandada.**

Inexistencia de la personería jurídica antes de junio de 2018: Señala las *evidentes fallas que contiene la escritura 350 del 19 de abril de 1993, mediante la cual se le reconoció personería jurídica a la urbanización las chambranas, indicando que en efecto la citada escritura debía cumplir con los parámetros establecidos en la ley 16 de 1985 la cual regulaba el tema de la propiedad horizontal, posteriormente la ley 675 de 2001 derogo la ley 16 de 1985 y estableció los parámetros para el reconocimiento de las propiedades horizontales en Colombia. Así se logra evidenciar dentro de la RESOLUCIÓN 442 DEL 10 DE JUNIO DE 2009 POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN DERECHO DE PETICIÓN, POR PARTE DE LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE CALARCÁ, quienes ante la solicitud de reconocimiento de la personería jurídica, planteada para esa fecha encontraron que:*

"la inexistencia de la escritura pública mediante la cual la urbanización las chambranas somete al régimen de propiedad horizontal registrada en la oficina de registro de instrumentos públicos, pues se determina que la escritura anexa por el

señor WILSON GARCIA PACHON, identificada con el número 350 se titula REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN CONJUNTO RESIDENCIAL LAS CHAMBRANAS, la cual es diferente a la exigida por la ley, pues una cosa es la constitución del régimen de propiedad horizontal como tal y otra es la acción de protocolizar el reglamento administrativo de un conjunto residencial mediante escritura, pues este último por sí solo no otorga personería jurídica."

"además se tiene que la escritura aportada (350) por el peticionario no puede tenerse como la constitución de la persona jurídica conjunto residencial chambranas toda vez que una vez analizada se concluye que esta no cumple con los requerimientos contemplados en el artículo 5 inciso 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, y con lo exigido en el artículo sexto de la ley de propiedad horizontal" ley 675 de 2001.

"Por ultimo a la fecha la urbanización chambranas no ha probado idóneamente que posee derechos de propiedad sobre bienes privados y bienes de copropiedad sobre los bienes comunes como requisito para constituirse como conjunto residencial" poder establecer porcentaje de copropiedad.

Téngase en cuenta que para haber adquirido la personería jurídica debió haber sido certificada la misma por la entidad reguladora o encargada de dar validez a las exigencias de la ley 16 de 1985 a la cual se hace alusión por parte de la parte demandante, por ello es claro que la escritura 350 de 1993 por sí sola no hace que nazca a la vida jurídica la personería jurídica de la urbanización las chambranas, pues la ley bajo la cual se emite la escritura 350 es la ley 16 la cual establece que.

Artículo 3º. Persona jurídica. La propiedad horizontal una vez constituida legalmente, forma una persona jurídica distinta de los propietarios de los bienes de dominio particular o exclusivo, individualmente considerados. Esta persona, que no tendrá ánimo de lucro, deberá cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal, administrar correcta y eficazmente los bienes de uso o servicio común y en general ejercer la dirección, administración y manejo de los intereses comunes de los propietarios de inmuebles en relación con el mismo.

Artículo 5°. Registro y certificación sobre existencia y representación legal. El registro y posterior certificación sobre existencia y representación legal de las personas jurídicas a que alude esta Ley, para todos los efectos, corresponde al funcionario o entidad que señale el Gobierno, previa comprobación de que la escritura de protocolización del reglamento y de la declaración municipal se halla debidamente registrada en la correspondiente oficina…

De igual manera obsérvese como en muchos de los documentos aportados como prueba, como lo son certificaciones de la administradora de turno, certificaciones de la junta de acción comunal de la urbanización las chambranas, y certificaciones de cámara de comercio donde se demuestra la existencia de la ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN LAS CHAMBRANAS sin ánimo de lucro, la cual se encontraba registrada bajo el nit 900165906 – 0 y registro de cámara de comercio S 0502699, documento con el cual se logra evidenciar la existencia de una asociación que buscaba el beneficio de la comunidad de las chambranas, la cual fue liquidada para el 16 de mayo de 2011 mediante acta de disolución 002. Con este se logra demostrar la inexistencia de la personería jurídica, y de la administración propiamente dicha, que hoy pretenden hacer valer como administración desde el año 1993, lo que evidencia de igual forma que no solo el reglamento de administración no ha sido usado en la urbanización, si no que el mismo uso implementado ha sido ilegal.

Por todo lo anteriormente señalado es claro que por parte de la administración de la urbanización las chambranas se ha realizado una gestión ilegal, al realizar una

ejecución de aportes voluntarios, como cuotas de administración, pues si la personería jurídica tan solo se le otorgo en el año 2018 de manera formal, porque bajo esta se realizan ejecución anteriores a su reconocimiento, y bajo que parámetros se le otorgo este mismo, ya que a la fecha no se ha realizado las correcciones a los incumplimientos presentados al artículo quinto de la ley 675 de 2001, donde al momento de su reconocimiento se le otorgo un plazo máximo de un año para la subsanación de las falencias, lo cual a la fecha no ha ocurrido y por ende se generaría la PERDIDA DE DICHA PERSONERÍA.

INEXISTENCIA DE LA PERSONERÍA JURÍDICA PARA LA FECHA, LO CUAL CONFIGURA UNA FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA

Indica que *si bien es cierto la ley en Colombia establece unos parámetros que deberán ser cumplidos por las partes, dentro del presente caso existe una inconsistencia puntual que impediría el normal desarrollo del proceso, pues bajo la luz de la resolución 161 del 19 de junio de 2018, se reconoce una personería jurídica a la urbanización las chambranas en el entendido que los documentos aportados cumplen con los requisitos del artículo 5 de la ley 675 de 2001, otorgando de esta manera derechos, pero a su vez obligaciones, lo cual debió ser analizado por el despacho previa la admisión y mandamiento de pago del presente proceso…*

Nótese como la administración municipal dentro de la resolución 161 de junio 19 de 2018, reconoce la personería jurídica, pero impone una serie de obligaciones puntuales a subsanar para el reconocimiento de la misma para el siguiente año, como lo es el porcentaje de copropiedad, el cual no existe y a la fecha no se ha realizado, motivo por el cual no se cumple con el artículo quinto de la ley 675 de 2001, donde si bien es cierto no se ha realizado dicha división, o regulación, se inició un proceso que efectivamente fue presentado a finales del año 2019 el acta de reconocimiento de la personería jurídica es de 2018, razón por la cual debieron ser subsanadas las falencias establecidas en la resolución 161 de 2018, para el año 2019, pero tan solo se aporta una certificación la resolución 107 de mayo 15 de 2019 por medio de la cual se certifica la existencia de la personería jurídica conjunto residencial las chambranas, pero que extrañamente no evidencia la subsanación de JUAN CARLOS RUBIO HIDALGO Abogado Titulado Celular. 3182348438 Email: jucaruhi9@hotmail.com las falencias presentadas al momento de su reconocimiento, pero no se le otorga una ampliación para dicha subsanación hasta el 31 de agosto de 2019, pero dicha subsanación no se ha realizado, motivo más que suficiente para que tanto la ratificación de la personería jurídica de la urbanización las chambranas para el año 2019 sea nula e inexistente para el año 2020, esto conforme a la documentación aportada en la demanda…

Entiéndase que en primer término para el año 2019 la administración debió subsanar las falencias presentadas en la documentación aportada para el reconocimiento de la personería jurídica, para lo cual tendría un año conforme se estableció en el parágrafo primero del artículo primero de la resolución 161 de junio 18 de 2018, término que fue ampliado gracias a la resolución 107 del 15 de mayo de 2019 donde dicha resolución en su artículo cuarto estableció "para dar cumplimiento a lo dispuesto mediante el parágrafo primero del artículo primero de la resolución 161 de junio 19 de 2018 respecto de la actualización de la respectiva propiedad horizontal, se le otorga un plazo MAXIMO hasta el 31 de agosto de 2019" por lo que es claro que la administración no realizó ninguna de las acciones pertinentes para la subsanación de estas, por lo que se configura un DECAIMIENTO DEL ACTO ADMINISTRATIVO, por la inexistencia de los documentos convalidantes o necesarios para validar la resolución 161, por tal razón la personería jurídica para el año 2019 no pudo haber sido ratificada para el mes de agosto no lo fue, y por lo tanto no se tendrían facultades para iniciar el presente proceso por parte de la administradora de la urbanización, donde a su vez para el año 2020 no tendría ningún tipo de validez

sus actuaciones. (Anexo resolución 107 de 15 de mayo de 2019)

INEXISTENCIA DE LA COPROPIEDAD

Indica que: *"Es claro que el fin propio del régimen de propiedad horizontal es organizar una comunidad en torno a unos bienes colectivos, los cuales se encuentran en cabeza de la administración de la copropiedad, pero en el presente caso no existe una razón por la cual se deba aceptar el criterio de los hoy demandantes donde hablan del conjunto residencial las chambranas como un conjunto cerrado sometido al régimen de propiedad horizontal, lo cual no es adecuado, ya que como se evidencia en la escritura 350 de 1993 (reglamento de administración) la urbanización las chambranas no cuenta con áreas comunes, razón por la cual no existe un coeficiente de copropiedad mediante el cual se puedan establecer de manera adecuada los respectivos coeficientes de copropiedad, y el valor correspondiente a cada vivienda, lo cual analizado bajo los requisitos de la ley 675 de 2001 es aún más grave ya que este hace parte de los requisitos esenciales para la constitución de la propiedad horizontal y como tal esencial para el nacimiento de la personería jurídica.*

TITULO EJECUTIVO SIN EL LLENO DE LOS REQUISITOS LEGALES AL NO SER CLARO UNO DE LOS REQUISITOS DEL TITULO (EXPRESO CLARO Y EXIGIBLE).

Aduce que: *"los títulos ejecutivos deben concordar con los presupuestos establecidos en la ley, uno de ellos es que todo titulo ejecutivo debe ser o contener una obligación EXPRESA, CLARA Y EXIGIBLE, conforme a la ley civil, pero en el presente caso no se cumple este precepto, ya que como se ha dicho, no solo el titulo debe ser ajustado a la ley 675 de 2001, si no que este debe ajustarse a su vez a los parámetros de la ley civil, por lo que en este caso no lo es, ya que el titulo mediante el cual se pretende realizar el cobre dentro del presente proceso, lo anterior basado en las informaciones dadas por la parte demandante previo al inicio del proceso, y dentro del mismo, pues la demanda presenta un título que a la luz de la realidad no es claro, ya que en primer lugar presenta una numeración o facturación que no existe o no es real, ya que el numero utilizado para la ejecución concuerda con los números utilizados cuando la administración voluntaria de la urbanización, así como por la asociación de propietarios de la urbanización las chambranas es consecutivo y concuerda con la numeración utilizada por la nueva administración quien ejerce la personería jurídica de las chambranas, por lo que al iniciar la personería jurídica debía iniciar una nueva numeración, por que la administración de la asociación de propietarios era sin ánimo de lucro y donde los aportes eran voluntarios razón por la cual los consecutivos utilizados no debían ser los mismos.*

…

Así las cosas el título que se ejecuta dentro del presente proceso no se ajusta a la ley dado que se cobran sumas no adeudadas, y a su vez se están ejecutando sumas de dinero que no pueden ser cobradas dado que al momento de la emisión del título la administradora no contaba con las facultades para la emisión de mencionado título".

LAS OBLIGACIONES EMANADAS DESDE EL RECONOCIMIENTO DE LA PERSONERÍA JURÍDICA SE ENCUENTRAN PAGAS. "PAGO DE LA OBLIGACIÓN"

Invoca esta excepción, teniendo en cuenta que: *"a la fecha se certifican, y ejecutan valores de cuotas o aportes voluntarios desde el reconocimiento de la personería jurídica (junio 19 de 2018), pero dichas obligaciones, han sido canceladas de manera oportuna por parte de mis mandantes toda vez que se aportan cada uno de los*

recibos las cuales dan cuenta del cumplimiento del deber de mis mandantes para con la administración y la comunidad, pues entendamos que esto no es una obligación de la comunidad, considerando que dichos aportes desde el año 1993 siempre han sido voluntarios y el hecho de que los pagos realizados sean aplicados a saldos anteriores nos muestra por qué se generan los procesos judiciales por cuotas de administración de la urbanización las chambranas, ya que estos con la personería dada en junio de 2018 pretende realizar ejecuciones por cuotas anteriores a su reconocimiento…".

2°. **Parte demandante.** Guardo silencio absoluto respecto al traslado de las excepciones.

CONSIDERACIONES:

4.1. PROBLEMA JURÍDICO:

Corresponde al despacho determinar si, de acuerdo con los preceptos legales vigentes, es viable seguir adelante con la ejecución en los términos registrados dentro del mandamiento de pago o, en su defecto, declarar probadas las excepciones de mérito planteadas por el extremo ejecutado denominadas INEXISTENCIA DE LA PERSONERÍA JURÍDICA ANTES DE JUNIO DE 2018, INEXISTENCIA DE PERSONERÍA JURÍDICA PARA LA FECHA, LO CUAL CONFIGURA UNA FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA, INEXISTENCIA DE LA COPROPIEDAD, TITULO EJECUTIVO SIN EL LLENO DE LOS REQUISITOS LEGALES AL NO SER CLARO UNO DE LOS REQUISITOS DEL TITULO (EXPRESO CLARO Y EXIGIBLE), LAS OBLIGACIONES EMANADAS DESDE EL RECONOCIMIENTO DE LA PERSONERÍA JURÍDICA SE ENCUENTRAN PAGAS "PAGO DE LA OBLIGACIÓN".

4.2. FUNDAMENTOS DE DERECHO

4.2.1. Sobre la normativa que regula las excepciones de fondo o mérito.

Las excepciones de fondo le ofrecen al demandado la posibilidad de atacar el derecho sustantivo con la intención de convencer al juez sobre el derecho que pretende se declare en su favor, las cuales se tramitarán de conformidad al artículo 442 de la Ley 1564 de 2012 que reza:

> «***Artículo 442. Excepciones.*** *La formulación de excepciones se someterá a las siguientes reglas:*
>
> *1. Dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación del mandamiento ejecutivo el demandado podrá proponer excepciones de mérito. Deberá expresar los hechos en que se funden las excepciones propuestas y acompañar las pruebas relacionadas con ellas.*
>
> *(…)*»

4.2.2. Sobre el procedimiento para proponer excepciones de fondo o mérito en los procesos ejecutivos

> «***Artículo 443. Trámite de las excepciones.*** *El trámite de excepciones se sujetará a las siguientes reglas:*
>
> *1. De las excepciones de mérito propuestas por el ejecutado se correrá traslado al ejecutante por diez (10) días, mediante auto, para que se pronuncie sobre ellas, y adjunte o pida las pruebas que pretende hacer valer.*
>
> *2. Surtido el traslado de las excepciones el juez citará a la audiencia prevista en el*

artículo 392, cuando se trate de procesos ejecutivos de mínima cuantía, o para audiencia inicial y, de ser necesario, para la de instrucción y juzgamiento, como lo disponen los artículos 372 y 373, cuando se trate de procesos ejecutivos de menor y mayor cuantía.

Cuando se advierta que la práctica de pruebas es posible y conveniente en la audiencia inicial, el juez de oficio o a petición de parte, decretará las pruebas en el auto que fija fecha y hora para ella, con el fin de agotar también el objeto de la audiencia de instrucción y juzgamiento de que trata el artículo 373. En este evento, en esa única audiencia se proferirá la sentencia, de conformidad con las reglas previstas en el numeral 5 del referido artículo 373.

3. La sentencia de excepciones totalmente favorable al demandado pone fin al proceso; en ella se ordenará el desembargo de los bienes perseguidos y se condenará al ejecutante a pagar las costas y los perjuicios que aquel haya sufrido con ocasión de las medidas cautelares y del proceso.

4. Si las excepciones no prosperan o prosperan parcialmente, en la sentencia se ordenará seguir adelante la ejecución en la forma que corresponda».

4.2.3. Sobre la sentencia

Para resolver lo planteado debe tenerse de presente que el legislador ha establecido el contenido de la sentencia, dentro del cual establece que la motivación de la misma deberá limitarse al examen crítico de las pruebas con una explicación razonada de las conclusiones sobre ellas, para ello el artículo 280 del estatuto procesal dispone:

*«…**ARTÍCULO 280. CONTENIDO DE LA SENTENCIA.** La motivación de la sentencia deberá limitarse al examen crítico de las pruebas con explicación razonada de las conclusiones sobre ellas, y a los razonamientos constitucionales, legales, de equidad y doctrinarios estrictamente necesarios para fundamentar las conclusiones, exponiéndolos con brevedad y precisión, con indicación de las disposiciones aplicadas. El juez siempre deberá calificar la conducta procesal de las partes y, de ser el caso, deducir indicios de ella.*

La parte resolutiva se proferirá bajo la fórmula "administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley"; deberá contener decisión expresa y clara sobre cada una de las pretensiones de la demanda, las excepciones, cuando proceda resolver sobre ellas, las costas y perjuicios a cargo de las partes y sus apoderados, y demás asuntos que corresponda decidir con arreglo a lo dispuesto en este código.

Cuando la sentencia sea escrita, deberá hacerse una síntesis de la demanda y su contestación…»

Respecto a este tema ha mencionado la Corte Constitucional en sentencia T-107 /12, que:

«…Cuando se trata de cuestionar el fundamento de la pretensión del demandante, los demandados tienen como mecanismo de defensa, las excepciones perentorias o de fondo, las cuales pueden proponerse dentro de los cinco días siguientes a la notificación del mandamiento ejecutivo, expresando los hechos en que se fundamentan. Sobre ellas se pronuncia el juez en la sentencia.

Es entonces a través de la proposición de excepciones que el demandado en el proceso ejecutivo puede controvertir las obligaciones emanadas del título ejecutivo, generando a su vez en el juez, de acuerdo con el artículo 96 del C. de

P.C., el deber de evaluar los argumentos presentados por esta parte procesal así como las pruebas allegadas con el escrito de excepciones...»

Igualmente, esta misma corporación en sentencia T-656/12, citando la Sentencia SU-429 de 1998, hizo mención a que:

«…Es a través del análisis del escrito de demanda, del escrito de excepciones, de las pruebas allegadas por las partes y practicadas por el despacho judicial, y de los alegatos de conclusión que el juez adquiere la certeza que se requiere para tomar una decisión que comprenda todos los elementos del debate jurídico.

Esto significa que a través de la proposición de excepciones el demandado en el proceso ejecutivo ejerce su derecho de defensa y de contradicción, pues es a través de éstas que es posible que la parte pasiva controvierta las obligaciones emanadas del título ejecutivo. Por tanto, se deriva un deber del juez de evaluar los argumentos presentados por esta parte procesal así como las pruebas allegadas con el escrito de excepciones…»

A su turno, los artículos 281 y 306 del Código General del Proceso en sus incisos primeros, señalan:

*«…**ARTÍCULO 281. CONGRUENCIAS.** La sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley.*

(…)

***ARTÍCULO 282. RESOLUCIÓN SOBRE EXCEPCIONES.** En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda...»* (Negrita y subrayado fuera de texto original).

6. RESPUESTA AL PROBLEMA JURÍDICO

Observado el acervo probatorio arrimado al plenario, el suscrito Juez menciona que el problema jurídico planteado debe ser resuelto en sentido de negar seguir con la ejecución y declarar probada la excepción de mérito denominada **INEXISTENCIA DE LA PERSONERÍA JURÍDICA PARA LA FECHA, LO CUAL CONFIGURA UNA FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA** conforme pasa a verse del siguiente estudio de los,

7. PRESUPUESTOS PROCESALES:

Conocidos los requisitos esenciales para que el proceso se desarrolle en debida forma y pueda tomarse una decisión de fondo por parte del administrador de justicia,se pasa a examinarlos dentro del presente asunto, de la siguiente manera:

a.) La competencia para conocer de la litis, se radica en el despacho, de un lado, por el factor territorial, derivado del domicilio de los demandados, y del otro, por el factor objetivo, dada la cuantía de las pretensiones; el libelo introductor se atempera a las prescripciones consagradas en los artículos 82 y 83 del Ordenamiento Procesal Civil, y viene acompañado de los anexos generales y especiales a que aluden en su orden, los artículos 84 y 422 de la misma normatividad.

b.) Capacidad para ser parte. Observa este despacho judicial, que, respecto a este presupuesto procesal para dictar sentencia, se debe realizar un análisis a la

capacidad para ser parte del demandante CONJUNTO RESIDENCIAL CHAMBRANAS, pues obran pruebas en la actuación, que ponen en duda su representación jurídica, tal y como pasa a explicarse:

El 17 de febrero de 2020, el conjunto residencial chambranas representado legalmente por la señora SANDRA MILENA DIAZ VACA, a través de apoderado judicial radicó la presente demanda EJECUTIVA con miras a obtener el recaudo de unas cuotas de administración adeudadas por los señores WILSON GARCÍA PACHON y LUZ NERY GARCIA GARCIA, para cuyo efecto acreditó su representación legal, con la resolución Nro. 107 del 15 de mayo de 2019, expedida por el secretario de planeación municipal de esta urbe, motivo por el cual mediante auto de fecha 7 de julio de 2020 se libró la orden de pago, por lo que inicialmente podríamos inferir que la parte demandante si ostentaba la capacidad para ser parte dentro del proceso, a través de su representante legal.

Sin embargo, y en atención a las excepciones y manifestaciones realizadas por la parte demandada, este despacho judicial mediante auto de fecha 4 de mayo de 2021, decretó las siguientes pruebas de oficio:

"Líbrense oficios al Municipio de Calarcá- Secretaría de Planeación Municipal y a la Gobernación del Quindío, a fin de que en el término de cinco (5) días contados a partir del recibo de la comunicación que para el efecto se les remita, se sirvan certificar desde qué fecha le fue reconocida la personería jurídica al CONJUNTO RESIDENCIAL LAS CHAMBRANAS, de la ciudad de Calarcá Quindío, identificado con Nit. N° 901.206.688-0.

Adicionalmente, requiérase al Municipio de Calarcá- Secretaría de Planeación Municipal, a fin de que, dentro del mismo término, se sirvan informar si el Representante Legal y/o quien haga sus veces del Conjunto Residencial Las Chambranas, ya dio cumplimiento a lo ordenado en el parágrafo primero de la Resolución 161 del 19 de junio de 2018 y el artículo 4° de la Resolución 107 del 15 de mayo de 2019, respectivamente, en cuanto a la obligación de realizar la actuación de la propiedad horizontal en los términos de la Ley 675 de 2001 y las normas que lo modifiquen o complementen".

Pruebas de las cuales se obtuvo las siguientes respuestas:

La ALCALDÍA MUNICIPAL DE CALARCÁ QUINDÍO, el 25 de noviembre de 2021, informó que "*concerniente a su solicitud de informar desde que fecha fue reconocida la personería jurídica al CONJUNTO RESIDENCIAL CHAMBRANAS de la ciudad de Calarcá (Q), me permito comunicar que a través de Resolución No. 447 del quince (15) de julio de 1993, la administración municipal de la época ordenó el registro y certificación sobre la existencia y representación legal de la persona jurídica denominada "CONJUNTO RESIDENCIAL LAS CHAMBRANAS", sin embrago, es preciso señalar que desde el año dos mil veinte (2020), no se le otorga personería al citado conjunto residencial.*

Referente a si en la actualidad el representante legal y/o quien haga sus veces del Conjunto Residencial las Chambranas, dio cumplimiento a lo ordenado por parte de la administración municipal a través de las resoluciones No. 161 de junio 19 de 2018 y Nro. 107 de mayo de 2019, concerniente a la actualización de la propiedad horizontal, según lo consagrado en el artículo 86 de la ley 675 de 2001, es preciso señalar que a la fecha no se ha dado cumplimiento con la condición y/o exigencia interpuesta por parte de la administración municipal; en tal sentido, este despacho a través de Resolución Nro. 110 del 22 de abril de 2021, negó la certificación de la existencia de representación legal de la personería jurídica Conjunto residencial las chambranas".

Por su lado, la GOBERNACIÓN DEL QUINDÍO informó que *"conforme a la respuesta entregada por la Secretaría Jurídica a través de la Dirección de Asuntos Jurídicos Conceptos y Revisiones, se estableció que no reposa información acerca del Conjunto Residencial las Chambranas, información que puede ser obtenida en la Alcaldía Municipal de Calarcá".*

Igualmente, mediante auto de fecha 21 de julio de 2023, se decretó nuevamente como prueba de oficio, librar oficio al Municipio de Calarcá- Secretaría de Planeación Municipal, a fin de que se sirvieran certificar si a la fecha el CONJUNTO RESIDENCIAL LAS CHAMBRANAS, de la ciudad de Calarcá Quindío, identificado con Nit. N° 901.206.688-0, cuenta con reconocimiento de persona jurídica como propiedad horizontal y si tiene registrada Representación Legal de dicho ente conforme a los requisitos de la Ley 675 de 2001, en caso positivo, nos deberá indicar desde que fecha le fue reconocida y allegar el acto administrativo que le reconoció la misma, a lo que respondió que a la fecha no contaba con reconocimiento de personería jurídica.

Así las cosas, corresponde a este despacho, hacer una análisis minucioso y exhaustivo de los actos administrativos resoluciones No. 161 de junio 19 de 2018 y Nro. 107 de mayo de 2019, visible a Pdf. 13 y 14 de la actuación.

La Resolución 161 de junio 19 de 2018, a través del cual el Secretario De Planeación Municipal De Calarcá, en uso de funciones públicas, certificó la existencia, en el municipio, de la persona jurídica denominada Conjunto Residencial Las Chambranas, en el parágrafo del artículo 1º de dicha certificación se determinó que debía actualizar esa propiedad horizontal a lo reglado por la Ley 675 de 2001, como condición para expedir la siguiente personería jurídica, pues, ello, teniendo en cuenta que las zonas comunes son propiedad del municipio de Calarcá. por lo que **no habrá cobro alguno por su mantenimiento hasta tanto sea subsanada esa condición.**

A su vez, la resolución 107 del 15 de mayo de 2019, en su ARTICULO CUARTO indicó que para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo Primero de la resolución Nro. 161 de junio 19 de 2018, respecto a la actualización de la respectiva propiedad horizontal se otorgaba un plazo máximo hasta el 31 de agosto de 2019.

Plazo que, en respuesta dada por la Alcaldía Municipal de Calarcá Quindío, no fue cumplido, derivando que a través de Resolución Nro. 110 del 22 de abril de 2021, el Municipio de Calarcá negara la certificación de la existencia de representación legal de la personería jurídica Conjunto residencial Las Chambranas.

Al respecto de la perdida de la fuerza de ejecutoria de un acto administrativo, cabe la pena resaltar que el numeral 4 del artículo 91 de la ley 1437 de 2011, establece que:

"PÉRDIDA DE EJECUTORIEDAD DEL ACTO ADMINISTRATIVO. *Salvo norma expresa en contrario, los actos administrativos en firme serán obligatorios mientras no hayan sido anulados por la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo. Perderán obligatoriedad y, por lo tanto, no podrán ser ejecutados en los siguientes casos:*

4. Cuando se cumpla la condición resolutoria a que se encuentre sometido el acto".

Así las cosas, cuando un acto administrativo se encuentra sometido al cumplimiento de una condición, en este evento la resolución Nro. 107 del 15 de mayo de 2019, otorgó para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo Primero de la resolución Nro. 161 de junio 19 de 2018, respecto a la actualización de la respectiva propiedad

horizontal un plazo máximo hasta el 31 de agosto de 2019, es decir al cumplimiento de un hecho futuro, que si no es realizado dentro de los plazos establecidos, pierde su obligatoriedad, y por lo tanto no puede ser ejecutado, tal y como aconteció con la resolución Nro. 107 del 15 mayo de 2019.

Conforme a lo anterior, y centrándonos en el caso que ahora ocupa la atención del despacho, en lo atinente a la capacidad para ser parte del demandante CONJUNTO RESIDENCIAL CHAMBRANAS, tenemos, que la demanda fue presentada a reparto el día 17 de febrero del año 2020, que la Resolución Nro. 107 del 15 de mayo de 2019, con la cual se acreditó la representación legal de dicho conjunto estaba sometida a un plazo que vencía el 31 de agosto de 2019, para la actualización de la respectiva propiedad horizontal, que está demostrado en el plenario, que dicha condición no fue cumplida, y por tal motivo para la presentación de la demanda se reitera 17 de febrero del año 2020, dicho acto administrativo había perdido obligatoriedad y por ende su ejecutoria, al no subsanar lo ya advertido en la resolución 161 de junio 19 de 2018 en la cual se determinó que debían actualizar la propiedad horizontal a lo reglado por la Ley 675 de 2001, como condición para expedirles la siguiente personería jurídica, y en la cual además se advirtió que teniendo en cuenta que las zonas comunes son propiedad del municipio de Calarcá, no habría cobro alguno por su mantenimiento hasta tanto sea subsanara esa condición, es decir que para la fecha de presentación de la demanda el conjunto no contaba con representación jurídica, situación que posteriormente dio lugar al decaimiento del acto administrativo y así lo declaró el Municipio de Calarcá a través de la resolución Nro. 110 del 22 de abril de 2021, que negó la certificación de existencia de representación legal de la persona jurídica Conjunto Residencial las Chambranas.

Al respecto, cabe aclarar que el análisis aquí efectuado es respecto, a la pérdida de fuerza de ejecutoria del acto administrativo resolución Nro. 107 del 15 de mayo de 2019, para la fecha de presentación de la demanda, pues su decaimiento no aconteció hasta el día 22 de abril de 2021, fecha en la cual hubo un pronunciamiento de fondo de la autoridad competente.

Consecuente con lo anterior, no cabe duda que la parte demandante CONJUNTO RESIDENCIAL CHAMBRANAS, carece de capacidad para ser parte, ciertamente, porque no posee representación jurídica, es decir, no es un sujeto de derechos y obligaciones.

En virtud de lo anterior, debe salir avante la excepción de mérito denominada **INEXISTENCIA DE LA PERSONERÍA JURÍDICA PARA LA FECHA, LO CUAL CONFIGURA UNA FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA** que fuera invocada por el ejecutado WILSON GARCÍA PACHÓN, y en virtud de que esta excepción enerva todas las suplicas planteadas, corresponde al suscrito operador judicial abstenerse de estudiar los demás medios exceptivos que fueron postulados, según lo normado por el Inciso Tercero del Articulo 282 del C.G.P, menciona que:

> "***Si el juez encuentra probada una excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, debe abstenerse de examinar las restantes***. *En este caso si el superior considera infundada aquella excepción resolverá sobre las otras, aunque quien la alegó no haya apelado de la sentencia". (Negrilla fuera de texto)*

Finalmente, se debe mencionar que habrá condenarse en costas y agencias en derecho a la parte vencida del proceso, siendo en este caso el extremo ejecutante.

Las agencias en derecho se calculan en la suma de CIENTO SETENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE ($175.640) correspondiente al cinco por ciento (5%) de las pretensiones de conformidad con el Artículo 5° Numeral 4° Literal A del Acuerdo PSAA 16-10554 de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura.

Por lo expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CALARCÁ, QUINDÍO**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de laley,

RESUELVE

PRIMERO: SE DECLARA PROBADA LA EXCEPCIÓN DE MÉRITO denominada **INEXISTENCIA DE LA PERSONERÍA JURÍDICA PARA LA FECHA, LO CUAL CONFIGURA UNA FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA** que fuera invocada por el ejecutado **WILSON GARCÍA PACHÓN.**

SEGUNDO: En consecuencia, **SE ORDENA NO SEGUIR** adelante con la ejecución librada en el mandamiento de pago dictado mediante auto interlocutorio 679 adiado al siete (07) de julio de 2020 por los razonamientos consignadas en la parte motiva de ésta providencia, en su lugar se termina el proceso y se procede con el levantamiento de las medidas cautelares decretadas mediante proveído interlocutorio 680 de siete (07) de julio de 2020.

No habrá lugar a expedir oficios de levantamiento de medidas cautelares, por cuanto en el expediente no se observa que se hayan retirado por el ejecutado.

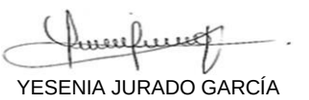
TERCERO: SE CONDENA a la parte ejecutante en **agencias en derecho** en la suma de CIENTO SETENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE ($175.640) *y en* **costas,** que serán liquidadas por secretaria. Liquídense en su debida oportunidad.

CUARTO: Una vez efectuado lo anterior, ARCHÍVESE el expediente previas las anotaciones de rigor en los libros de radicación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

DIEGO ALEJANDRO ARIAS SIERRA
JUEZ

LA PROVIDENCIA ANTERIOR QUEDA NOTIFICADA POR FIJACIÓN EN ESTADO N° 171 DEL 19 DE DICIEMBRE DE2023



YESENIA JURADO GARCÍA
SECRETARIA

Clg

Firmado Por:

Diego Alejandro Arias Sierra

Juez

Juzgado Municipal

Civil 002

Calarca - Quindío

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: **86a93f80d06edf471dcecbe6cf244a65d0a20158ddf016e80b52ce5e20a01914**

Documento generado en 18/12/2023 03:17:01 PM

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