

Proceso ejecutivo Club del Campo La Morada Vs. Bancolombia. Radiación 2019-474 - Recurso de Reposición

David Sandoval Sandoval <dsandoval@davidsandovals.com>

Jue 15/10/2020 11:40 AM

Para: Juzgado 02 Promiscuo Municipal - Valle Del Cauca - Jamundi <j02pmjamundi@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: notificaciones@rojasymartinezabogados.com <notificaciones@rojasymartinezabogados.com>; 'Cesar Augusto Parra Ortega' <cparra@davidsandovals.com>; 'Luis Fernando Viafara' <lviafara@davidsandovals.com>

 1 archivos adjuntos (197 KB)

Reposición Auto Niega Nulidad Bancolombia Vs. La Morada Parcelación 10-2020.pdf;

Cali, 15 de octubre de 2020

Señor

JUEZ SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE JAMUNDÍ.

REFERENCIA: Demanda ejecutiva instaurada por Parcelación Club del Campo la Morada contra Leasing Bancolombia S.A. Radicación No. 2019-474.

David Sandoval Sandoval, apoderado judicial de **Bancolombia S.A.**, sociedad comercial que absorbió a **Leasing Bancolombia S.A. Compañía De Financiamiento**, a través de éste canal de comunicaciones memorial presento **recurso de reposición** contra la providencia que rechazó la nulidad procesal y control de legalidad alegadas.

De acuerdo a las directrices impartidas por el gobierno nacional ante la declaratoria de emergencia sanitaria adoptada por el Ministerio de Salud y Protección Social de acuerdo con la Resolución 385 del 12 de marzo de 2020, al Decreto 491 de 2020, al artículo 28 del Acuerdo PCSJA20-11567 del 5 de junio de 2020 emanado del Consejo Superior de la Judicatura y **a los artículos 1, 2 y 3 del Decreto 806 del 4 de junio de 2020**, y con el ánimo de procurar el uso de las tecnologías de la información, comunicaciones de gestión (TIC) y trámites de los procesos judiciales, facilitando y agilizando así el acceso a la justicia y ampliando su cobertura en el sistema judicial, presento el memorial en formato PDF a través de éste mecanismo como medio idóneo, el que para todos los efectos legales se entiende presentado oportunamente.

REMISIÓN DE MEMORIAL.

Conforme a lo establecido en el artículo 3º del Decreto Legislativo 806 del 4 de junio del 2020, es deber de las partes suministrar a la autoridad judicial competente, y a todos los sujetos del proceso los canales digitales elegidos para los fines del proceso o trámite.

Por lo anterior, presento el memorial en formato PDF a través de este mecanismo como medio idóneo, con copia simultánea dirigida a la dirección de correo electrónico suministrada por la parte demandante notificaciones@rojasmartinezabogados.com.

Comendidamente solicitamos nos confirmen que el juzgado recibió éste correo y el memorial anexo anunciado.

Atentamente,



David Sandoval Sandoval | Abogado

Av. 4N No. 6N - 67 Of. 709 Ed Siglo XXI | Cali - Colombia | Tel: 661 80 13

Cel. 315 284 25 70 | Fax: 661 80 14

dsandoval@davidsandovals.com

Este mensaje y/o sus anexos son para uso exclusivo de su destinatario. Este correo electrónico contiene información confidencial, por lo tanto, el destinatario tomará, con respecto a su personal y a sus sistemas de información, todas las medidas necesarias para asegurar, bajo su responsabilidad, el secreto y la confidencialidad de los documentos e informaciones aquí contenidos. Si usted no es el destinatario intencional del mensaje, por favor infórmenos de inmediato y elimine el mensaje y sus anexos de su computador y sistema de comunicaciones. Está prohibido el uso, retención, revisión no autorizada por el remitente, distribución, divulgación, reenvío, copia, impresión, reproducción y/o uso indebido de este mensaje y/o anexos. Al leer este correo, el destinatario reconoce y acepta que cualquier violación o incumplimiento a lo aquí estipulado y el uso de este mensaje y/o sus anexos que no sea para el beneficio exclusivo de DAVID SANDOVAL ABOGADOS, causará perjuicio irreparable las mismas, y por lo tanto estas estarán facultadas para reclamar su indemnización por las vías que la ley consagra. En este sentido, DAVID SANDOVAL ABOGADOS, sus colaboradores no se hacen responsables por las consecuencias y/o perjuicios generados directa y/o indirectamente por el uso de la información contenida en este mensaje y/o sus anexos. DAVID SANDOVAL ABOGADOS aclara que las opiniones expresadas a través de este mensaje y/o anexos son responsabilidad del remitente y no representan las políticas de la Compañía, por lo tanto, DAVID SANDOVAL ABOGADOS. Tampoco se hace responsable de su contenido. El tratamiento de los datos personales contenidos en este mensaje se realizará en cumplimiento con las leyes que nos obligan.

Señora

JUEZ SEGUNDA PROMISCOU MUNICIPAL DE JAMUNDÍ.

REFERENCIA: Demanda ejecutiva instaurada por Parcelación Club del Campo la Morada contra Leasing Bancolombia S.A. Radicación No. 2019-474.

David Sandoval Sandoval, mayor de edad, vecino de Cali, identificado como aparece al pie de mi firma, en mi condición de apoderado judicial de Bancolombia S.A., sociedad comercial que absorbió a Leasing Bancolombia S.A. Compañía De Financiamiento, parte demandada dentro del proceso de la referencia, por conducto del presente escrito y encontrándome dentro del término procesal oportuno para ello, interpongo **recurso de reposición y en subsidio de apelación** contra el numeral primero de la parte resolutive del auto No. 1071 del 7 de octubre del 2020, notificado por estado el día 9 del mismo mes, por medio del cual rechazó la nulidad procesal alegada y como consecuencia tomó las demás decisiones consecuenciales.

DE LA PROVIDENCIA RECURRIDA.

Por medio del auto No. 1071 del 7 de octubre del 2020, el juzgado a su cargo negó la solicitud impetrada por mi mandante de realizar el respectivo control de legalidad, toda vez que en el presente asunto, se había demandado a Leasing Bancolombia S.A. Compañía De Financiamiento, sociedad absorbida por Bancolombia S.A., sin que esta se encontrara legitimada en la causa para soportar las pretensiones de la demanda, toda vez que resulta ilegal el cobro realizado por la administración de la Parcelación Club del Campo La Morada, pues el bien de propiedad de mi mandante (-1. Lote Calle Los Samanes Parte de la Etapa 1 #) no se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de la Parcelación Club del Campo La Morada;

Argumentó el juzgado que *“los hechos que configuren excepciones previas, deberán alegarse mediante recurso de reposición en contra del mandamiento ejecutivo de pago, dentro del término del traslado de la demanda, o bien, formular las excepciones de mérito que se consideren, siendo claro el artículo 430 del C.G.P. en exponer, que no se admitirá controversia alguna respecto de los requisitos del título, que no haya sido planteada por medio de dicho recurso. No obstante, dicho término feneció, sin que la ejecutada haya realizado manifestación alguna. Así las cosas, como bien lo dispone el artículo 440 del C.G.P., que si el ejecutado, no*

propone excepciones oportunamente, el juez, para el caso concreto, ordenará seguir adelante la ejecución”.

DE LOS FUNDAMENTOS DEL RECURSO

El artículo 228 de la Constitución Política consagra el principio de prevalencia del derecho sustancial sobre las formas. Sobre este principio, la jurisprudencia ha establecido que el fin de la actividad estatal y de los procesos judiciales es garantizar el goce efectivo de los derechos constitucionales, por lo que las formas o las reglas procesales tienen como propósito otorgar garantías y certeza en la demostración de los hechos que conllevan al reconocimiento de los derechos sustanciales. Precisamente, en la Sentencia C-131 de 2002, La Corte Constitucional se refirió a la prelación del derecho sustancial como *“una nueva percepción del derecho procesal pues le ha impreso unos fundamentos políticos y constitucionales vinculantes y, al reconocerles a las garantías procesales la naturaleza de derechos fundamentales, ha permitido su aplicación directa e inmediata; ha generado espacios interpretativos que se atienen a lo dispuesto en los Tratados Internacionales de Derechos Humanos; ha tornado viable su protección por los jueces de tutela y ha abierto el espacio para que el juez constitucional, en cumplimiento de su labor de defensa de los derechos fundamentales, promueva la estricta observancia de esas garantías, vincule a ella a los poderes públicos y penetre así en ámbitos que antes se asumían como de estricta configuración legal”.*

Es así que, cuando en la aplicación de las normas se presenten ambigüedades o espacios de interpretación, el juez –como director del proceso – tiene el deber de preferir aquella norma que permita que opere de manera más eficiente la administración de justicia.

Dicho principio constitucional desarrollado en el artículo 228 de la carta magna, lo vemos plasmado en el artículo 11 del estatuto procesal civil, el cual reza:

“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.”

De esta forma, el ejercicio de la administración de justicia demanda de los operadores judiciales la aplicación de la norma en armonía con las estructuras jurídicas y principios del derecho, en defensa del derecho sustancial sobre el meramente formal

Si bien el artículo 430 del Código General del Proceso establece que los requisitos formales del título ejecutivo solo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo, por lo que no se admitirá ninguna controversia sobre los requisitos del título que no haya sido planteada por medio de dicho recurso, sin embargo, la doctrina y jurisprudencia en torno a dicha interpretación de la norma, ha delimitado el alcance de la misma, pues de su aplicación desbordada se desprendería que la ausencia de pronunciamiento por parte del ejecutado daría plena entidad para convalidar un título no idóneo, o proveniente de un negocio viciado, limitando la capacidad del juez.

La Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en Sentencia STC3298-2019 de marzo 14 de 2019, con ponencia del honorable Magistrado Luis Armando Tolosa Villabona, reafirmó el deber de los jueces de revisar oficiosamente los títulos que sirvan de base para el proceso ejecutivo, al tiempo que extendió tal deber a la revisión del negocio causal que dé lugar al título valor, cuando quiera que el título revista este carácter.

“3. Esta Corte ha insistido en la pertinencia y necesidad de examinar los títulos ejecutivos en los fallos, incluidos los de segundo grado, pues, se memora, los jueces tienen dentro de sus deberes, escrutar los presupuestos de los documentos ejecutivos, “potestad-deber” que se extrae no sólo del antiguo Estatuto Procesal Civil, sino de lo consignado en el actual Código General del Proceso.

Sobre lo advertido, esta corporación esgrimió:

“(…) [R]elativamente a específicos asuntos como el auscultado, al contrario de lo argüido por la (...) quejosa, sí es dable a los juzgadores bajo la égida del Código de Procedimiento Civil, y así también de acuerdo con el Código General del Proceso, volver, ex officio, sobre la revisión del “título ejecutivo” a la hora de dictar sentencia (...).”

“(…)”.

“Y es que sobre el particular de la revisión oficiosa del título ejecutivo esta Sala precisó, en CSJ STC18432-2016, 15 dic. 2016, rad. 2016-00440-01, lo siguiente:

“Los funcionarios judiciales han de vigilar que al interior de las actuaciones procesales perennemente se denote que los diversos litigios, teleológicamente, lo que buscan es dar prevalencia al derecho sustancial que en cada caso se disputa (arts. 228 de la Constitución Política y 11 del Código General del Proceso); por supuesto, ello comporta que a los juzgadores, como directores del proceso, legalmente les asiste toda una serie de potestades, aun oficiosas, para que las actuaciones que emprendan atiendan la anotada finalidad, mismas que corresponde observarlas desde la panorámica propia de la estructura que constituye el

sistema jurídico, mas no desde la óptica restricta derivada de interpretar y aplicar cada aparte del articulado de manera aislada (...)”.

“Entre ellas, y en lo que atañe con el control que oficiosamente ha de realizarse sobre el título ejecutivo que se presenta ante la jurisdicción en pro de soportar los diferentes recaudos, ha de predicarse que si bien el precepto 430 del Código General del Proceso estipula, en uno de sus segmentos, en concreto en su inciso segundo, que “[l]os requisitos formales del título ejecutivo sólo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo. No se admitirá ninguna controversia sobre los requisitos del título que no haya sido planteada por medio de dicho recurso. En consecuencia, los defectos formales del título ejecutivo no podrán reconocerse o declararse por el juez en la sentencia o en el auto que ordene seguir adelante la ejecución, según fuere el caso”, lo cierto es que ese fragmento también debe armonizarse con otros que obran en esa misma regla, así como también con otras normas que hacen parte del entramado legal, verbigracia, con los cánones 4º, 11, 42-2º y 430 inciso 1º ejúsdem, amén del mandato constitucional enantes aludido (...)”.

“Por ende, mal puede olvidarse que así como el legislador estipuló lo ut supra preceptuado, asimismo en la última de las citadas regulaciones, puntualmente en su inciso primero, determinó que “[p]resentada la demanda acompañada de documento que preste mérito ejecutivo, el juez librará mandamiento ordenando al demandado que cumpla la obligación en la forma pedida, si fuere procedente, o en la que aquel considere legal” (...)”.

“De ese modo las cosas, todo juzgador, no cabe duda, está habilitado para volver a estudiar, incluso ex officio y sin límite en cuanto atañe con ese preciso tópico, el título que se presenta como soporte del recaudo, pues tal proceder ha de adelantarlo tanto al analizar, por vía de impugnación, la orden de apremio impartida cuando la misma es de ese modo rebatida, como también a la hora de emitir el fallo con que finiquite lo atañadero con ese escrutinio judicial, en tanto que ese es el primer aspecto relativamente al cual se ha de pronunciar la jurisdicción, ya sea a través del juez a quo, ora por el ad quem (...)”.

“Y es que, como la jurisprudencia de esta Sala lo pregonó en plurales oportunidades relativamente a lo al efecto demarcado por el Código de Procedimiento Civil, lo cual ahora también hace en punto de las reglas del Código General del Proceso, para así reiterar ello de cara al nuevo ordenamiento civil adjetivo, ese proceder es del todo garantista de los derechos sustanciales de las partes trabadas en contienda, por lo que no meramente se erige como una potestad de los jueces, sino más bien se convierte en un “deber” para que se logre “la igualdad real de las partes” (CGP, arts. 4º y 42-2º) y “la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial” (art. 11 ibídem) (...)”.

“Ese entendido hace arribar a la convicción de que el fallador mal puede ser un convidado de piedra del litigio, sino que, en cambio, antes que otra cosa, tiene que erigirse dentro del juicio en un defensor del bien superior

de la impartición de justicia material. Por tanto, así la cita jurisprudencial que a continuación se transcribe haya sido proferida bajo el derogado Código de Procedimiento Civil, la misma cobra plena vitalidad para predicar que del mismo modo, bajo la vigencia del Código General del Proceso: [T]odo juzgador, sin hesitación alguna, [...] sí está habilitado para estudiar, aun oficiosamente, el título que se presenta como soporte del pretense recaudo ejecutivo, pues tal proceder ha de adelantarlo tanto al analizar, por vía de impugnación, la orden de apremio dictada cuando la misma es rebatida, y ello indistintamente del preciso trasfondo del reproche que haya sido efectuado e incluso en los eventos en que las connotaciones jurídicas de aquel no fueron cuestionadas, como también a la hora de emitir el fallo de fondo con que finiquite lo atañadero con ese escrutinio judicial, en tanto que tal es el primer tópico relativamente al cual se ha de pronunciar a fin de depurar el litigio de cualesquiera irregularidad sin que por ende se pueda pregonar extralimitación o desafuero en sus funciones, máxime cuando el proceso perennemente ha de darle prevalencia al derecho sustancial (art. 228 Superior) (...)”.

“(...)”.

“En conclusión, la hermenéutica que ha de dársele al canon 430 del Código General del Proceso no excluye la “potestad-deber” que tienen los operadores judiciales de revisar “de oficio” el “título ejecutivo” a la hora de dictar sentencia, ya sea esta de única, primera o segunda instancia (...), dado que, como se precisó en CSJ STC 8 nov. 2012, rad. 2012-02414-00, “en los procesos ejecutivos es deber del juez revisar los términos interlocutorios del mandamiento de pago, en orden a verificar que a pesar de haberse proferido, realmente se estructura el título ejecutivo (...) Sobre esta temática, la Sala ha indicado que “la orden de impulsar la ejecución, objeto de las sentencias que se profieran en los procesos ejecutivos, implica el previo y necesario análisis de las condiciones que le dan eficacia al título ejecutivo, sin que en tal caso se encuentre el fallador limitado por el mandamiento de pago proferido al comienzo de la actuación procesal (...)”.

Como se puede observar de la jurisprudencia citada, la alta corporación limita la aplicación del artículo 430 del Código General del Proceso, en armonía con el espíritu que informa al Código General del Proceso, tutelando el interés de las partes, así como el interés público en los procesos judiciales.

Por lo anterior, la revisión oficiosa de los títulos base de la ejecución no se erige meramente como una potestad de los jueces, sino más bien se convierte en un “deber” para que se logre “la igualdad real de las partes”. Como lo dijo la Alta corporación, el fallador mal puede ser un convidado de piedra del litigio, sino que, en cambio, antes que otra cosa, tiene que erigirse dentro del juicio en un defensor del bien superior de la impartición de justicia material.

En el caso que nos ocupa, mi mandate solicitó que conforme a lo establecido en el artículo 132 del Código General del Proceso, se

realizara el respectivo control de legalidad para corregir o sanear los vicios que configuren nulidades u otras irregularidades, como lo es en este caso, haberse librado mandamiento ejecutivo de pago contra Leasing Bancolombia hoy Bancolombia S.A., con base en el cobro realizado por la Parcelación Club del Campo La Morada, contra mi mandante por ser el propietario del “1) Lote Calle Los Samanes Parte de la Etapa 1 # Urbanización Campestre Club del Campo La Morada Lote 1 Los Samanes”.

Esta solicitud la fundamentó mi mandante en:

1. Por medio del auto sin número del 25 de julio del 2019, el juzgado a su cargo libró mandamiento de pago a favor de la Parcelación Club del Campo La Morada, identificada con NIT 900.197.070-6, contra Leasing Bancolombia S.A., entidad absorbida por Bancolombia S.A.
2. Como título ejecutivo la Parcelación Club del Campo La Morada exhibió certificación expedida por la Administradora (María Fernanda Muñoz López), en la que se discriminan el valor de supuestas expensas comunes adeudadas por mi mandante.
3. Sustenta el cobro la administración de la Parcelación Club del Campo La Morada, en que el inmueble sobre el cual mi mandante detenta el título de dominio, se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal, por lo tanto está obligado 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, en un porcentaje equivalente a su coeficiente de copropiedad.
4. Sin embargo, resulta **ILEGAL** el cobro realizado por la administración de la Parcelación Club del Campo La Morada, pues el bien de propiedad de mi mandante (-1. Lote Calle Los Samanes Parte de la Etapa 1 #) no se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de la Parcelación Club del Campo La Morada.
5. Por medio de la Escritura Pública No. 2343 del 14 de julio del 2009 (anotaciones 11 y 12), se realizaron los actos constitutivos de la cancelación de comodato y compraventa del inmueble, por medio del cual mi mandante Leasing Bancolombia hoy Bancolombia S.A., adquirió a título de compraventa el dominio del “1. Lote Calle Los Samanes Parte de la Etapa 1 #”, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-749292 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

6. De la simple lectura del certificado de tradición del inmueble en cuestión, es fácil establecer que este no ha sido sometido al régimen de propiedad horizontal.

7. Conforme a lo establecido en el artículo 1494 del Código Civil, *“las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convenciones; ya de un hecho voluntario de la persona que se obliga, como en la aceptación de una herencia o legado y en todos los cuasicontratos; ya a consecuencia de un hecho que ha inferido injuria o daño a otra persona, como en los delitos; ya por disposición de la ley, como entre los padres y los hijos de familia”*

“La razón de lo anterior estriba en que “si bien la autorización para recaudar cuotas de administración para el pago de las expensas comunes necesarias y demás gastos de sostenimiento de la copropiedad encuentra soporte en la Ley de Propiedad Horizontal, el sometimiento de un determinado edificio, conjunto o unidad a dicha ley, así como el reglamento que habrá de regir a la propiedad horizontal creada, nacen del acuerdo de voluntades de los propietarios de áreas individuales, plasmado en un contrato que al elevarse a escritura pública e inscribirse en el Registro de Instrumentos Públicos constituye una persona jurídica (artículo 4, Ley 675 de 2001). De allí que las cuotas de administración no pueden ser consideradas una obligación de fuente legal, por cuanto es el reglamento de propiedad horizontal “el concurso real de las voluntades de dos o más personas” (artículo 1494 del C.C.) de someterse a las disposiciones de dicha ley y a la regulación plasmada por ellas en lo atinente a la nueva persona jurídica, incluyendo derechos y deberes de los copropietarios”. (Auto de 23 de febrero de 2009, exp. No. 2008-02009-00)” Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia.

La Ley 675 del 2001, por medio de la cual se expidió el régimen de propiedad horizontal, determina que los bienes privados o de dominio particular, deberán ser identificados en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos del edificio o conjunto. En el artículo 25 ibídem, se establece la obligatoriedad respecto que en todos los reglamentos de propiedad horizontal deberán señalarse los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio

También menciona el artículo que tales coeficientes determinarían entre otras, el índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración.

Como se puede observar, es imperativa la existencia y sometimiento al régimen de propiedad horizontal para que con base a los coeficientes de copropiedad, se origine y determine la obligación de contribuir a las expensas comunes.

Al no existir convención o norma en la que pueda fundamentarse la Parcelación Club del Campo La Morada, para fijar el monto de contribución, se encuentra impedida para pretender de mi mandante el pago de las expensas comunes de administración. Por consiguiente, resulta completamente ilegal el cobro que se le realiza, y una vez advertida por el juez tal irregularidad insanable, deberá corregir los efectos nocivos que el trámite del proceso ha generado a mi mandante y a sus bienes.

De esta forma, la irregularidad manifestada no representaba un mero reproche sobre el monto base de la ejecución, sino una censura referente al origen de título, que demanda de la juzgadora una actividad diligente al fin de averiguar la veracidad de la situación manifiesta, tal como lo establece la jurisprudencia citada.

Era deber de la honorable juez en este proceso ejecutivo, revisar los términos interlocutorios del mandamiento de pago, en orden a verificar que a pesar de haberse proferido, realmente se estructura el título ejecutivo, pues como bien lo ha dicho la Corte Suprema de Justicia, la orden de impulsar la ejecución, objeto de las sentencias que se profieran en los procesos ejecutivos, implica el previo y necesario análisis de las condiciones que le dan eficacia al título ejecutivo, sin que en tal caso se encuentre el fallador limitado por el mandamiento de pago proferido al comienzo de la actuación procesal, situación que de haberlo hecho la JUEZ SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DE JAMUNDÍ, hubiera podido constar que la emisión o constitución del título valor base de la ejecución, no tiene origen legal ni convencional, pues el administrador de la copropiedad solo se encuentra habilitado para certificar deudas de los copropietarios, condición que no tienen mi mandante.

C A R G O S

1. Si bien a la luz del artículo 48 de la Ley 675 del 2001, el título ejecutivo contentivo de la obligación lo constituye el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional; esto no significa que el administrador deliberadamente pueda certificar obligaciones inexistentes para configurar el título ejecutivo que les permite iniciar el proceso de ejecución. Precisamente la Ley en cuestión permite tal facultad al administrador, pero limitándolo única y

exclusivamente, como es apenas lógico, a los bienes que se encuentran sometidos al régimen de propiedad horizontal.

2. El artículo 422 del Código General del proceso dispone que pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante; de lo que se concluye que en nuestra legislación es posible que por voluntad de las partes se creen títulos ejecutivos o que el legislador le otorgue dicho carácter a ciertos documentos, como es el caso de la certificación expedida por el administrador, en el que la voluntad de someterse al régimen de propiedad horizontal, le hace oponible tal certificación.

Así lo menciona la Corte Constitucional en la Sentencia C-929/07, que resolvió la Demanda de Inconstitucionalidad contra el artículo 48 (parcial) de la Ley 675 de 2001, “Por medio de la cual se expidió el régimen de propiedad horizontal.”; en la cual se citó el concepto de la Universidad Sergio Arboleda, respecto a la legalidad de la certificación expedida por el administrador de una propiedad horizontal para el cobro ejecutivo de expensa comunes:

“Evidentemente la obligación que se certifica deberá cumplir con las exigencias del artículo 488 del Código de Procedimiento Civil, esto es, deberá ser clara, expresa y exigible. En este sentido y en cuanto al requisito exigido en la norma señalada relacionado con la necesidad de que el documento provenga del deudor, el interviniente sostiene que el hecho de que una persona se haga propietaria de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal y acepte el correspondiente reglamento, implica que está aceptando que la certificación expedida por el administrador presta mérito ejecutivo y que ésta constituye plena prueba en su contra en eventuales procesos^[1], situación que no es extraña a nuestro ordenamiento jurídico^[2].”

Como se puede observar, la base para que la certificación expedida por el administrador sea considerado como título ejecutivo, es el sometimiento al régimen de propiedad horizontal, ya sea por la compra de inmueble sometido a él, o por la constitución que realiza su dueño, lo que implica la aceptación de la certificación que expida el administrador cuando incumpla con el pago de expensa comunes, situación completamente disímil al caso que nos ocupa, donde es claro que no ha existido tal aceptación por parte de mi mandante, por lo que no existe base legal ni contractual en que se sustente que la certificación es un documento proveniente de mi mandante, o aceptado por este.

El documento base para la vinculación de **Bancolombia S.A.** al proceso en éste asunto en particular, transgrede por completo los requisitos establecidos en el artículo 422 del Código General del Proceso, pues el sustento para que este se entienda que proviene del deudor, es la aceptación de sometimiento de su propiedad al régimen de propiedad horizontal, vicio este insanable, que no solo ilegítima en la causa por activa a la Parcelación Club del Campo La Morada, y por pasiva a mi mandante, sino que además transgrede la norma especial, el estatuto procesal civil y la Constitución Política de Colombia, más específicamente en su artículo 29 en relación con la garantía de que *“nadie podrá ser juzgado sino conforme a leyes preexistentes y con observancia de la plenitud de las formas propias de cada juicio.”*

Resulta apenas lógico que si la ley que regula el régimen de propiedad horizontal haya establecido normas especiales referentes a la forma en que deben ser cobradas ejecutivamente las obligaciones derivadas de las multas y expensas ordinarias y extraordinarias, estas única y exclusivamente sean aplicables a los bienes que encuentran sometidos a dicha ley.

Por lo anterior fácil es concluir que la demandante no acompañó a su demanda los documentos que provengan del Banco demandado y que constituyan plena prueba contra él de pagar cantidades líquidas de dinero a favor de la supuesta acreedora.

No existiendo título ejecutivo alguno que obligue a Bancolombia S.A. a pagar cantidades líquidas de dinero a favor de la supuesta o aparente acreedora, el juzgado inducido en error libró la orden compulsiva de pago en su contra, decisión que deberá enmendarse a través del mecanismo del control de legalidad solicitado.

Por lo anterior, elevo las siguientes

PETICIONES:

1. Sírvase señora Juez, revocar el auto No. 1071 del 7 de octubre del 2020, notificado por estado el 9 del mismo mes y año, por medio del cual rechazó la nulidad procesal alegada y como consecuencia tomó las demás decisiones consecuenciales.

2. Como consecuencia de lo anterior, sírvase realice el respectivo control de legalidad para corregir o sanear los vicios que configuren nulidades u otras irregularidades, como lo es en este caso, haberse librado mandamiento ejecutivo de pago contra Leasing Bancolombia hoy Bancolombia S.A., con base en el cobro realizado por la

Parcelación Club del Campo La Morada, contra mi mandante por ser el propietario del “1) Lote Calle Los Samanes Parte de la Etapa 1 # Urbanización Campestre Club del Campo La Morada Lote 1 Los Samanes”.

3. Para el supuesto e improbable evento en que el juzgado considere que la actuación surtida reviste de legalidad, subsidiariamente y en aplicación al numeral 3º del artículo 278 del Código General del Proceso, ante la evidente irregularidad aquí manifestada, desde ya solicito se profiera sentencia anticipada, pues se encuentra más que probada la falta de legitimación en la causa por actividad de la demandante y por pasiva de mi mandante.

4. Condenar en costas a la parte demandante.

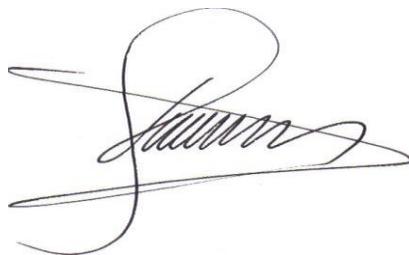
5. En caso de no acceder a ninguna de las peticiones anteriores, sírvase señor juez, conceder de manera subsidiaria **EL RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto.

REMISIÓN DE MEMORIAL.

Conforme a lo establecido en el artículo 3º del Decreto Legislativo 806 del 4 de junio del 2020, es deber de las partes suministrar a la autoridad judicial competente, y a todos los sujetos del proceso los canales digitales elegidos para los fines del proceso o trámite.

Por lo anterior, presento el memorial en formato PDF a través de este mecanismo como medio idóneo, con copia simultánea dirigida a la dirección de correo electrónico suministrada por la parte demandante notificaciones@rojasymartinezabogados.com.

Atentamente,



DAVID SANDOVAL SANDOVAL

C. C. No. 79.349.549 de Bogotá

T. P. No. 57.920 del C. S. J

Octubre 15 de 2020

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL
j02pmjamundi@cendoj.ramajudicial.gov.co

REF. PROCESO EJECUTIVO
DTE. PARCELACION CLUB DEL CAMPO LA MORADA
DDO. LEASING BANCOLOMBA S.A.
RAD. 2019-00474

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 110 del C.G.P., se corre traslado a la parte DEMANDANTE del escrito contentivo de RECURSO DE REPOSICION que antecede, presentada por el apoderado de la demandada, por el término de tres (03) días. En consecuencia, Se Fija en lista de traslado hoy **19 de Febrero de 2021** y su término comienza a correr el día siguiente.

DIEGO ALEJANDRO PULIDO
SECRETARIO AD-HOC

