

RECURSO DE REPOSICIÓN/ Proceso: Ejecutivo Radicado. 15001-31-53-002-2020-00170-00/ Ejecutante: VILLA TOSCANA P.H. / Ejecutado. CONSTRUCTORES S.A.S.

jenny carolina garcia corredor <je-car-80@hotmail.com>

Miércoles 6/04/2022 4:26 PM

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Boyacá - Tunja <j02cctotun@cendoj.ramajudicial.gov.co>;abg.felipe.ospina@gmail.com <abg.felipe.ospina@gmail.com>;JENNY CA GARCIA CORREDOR <juridicaraconstructoressas@gmail.com>

 1 archivos adjuntos (10 MB)

RECURSO DE REPOSICION CONTRA AUTO DE FECHA 31 DE MARZO DE 2022 PROCESO 2020-170.pdf;

Doctor (a):

HERNANDO VARGAS CIPAMOCHA
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE TUNJA
E. S. D.

Proceso: Ejecutivo
Radicado. 15001-31-53-002-2020-00170-00
Ejecutante: VILLA TOSCANA P.H.
Ejecutado: R.A. CONSTRUCTORES S.A.S.

JENNY CAROLINA GARCIA CORREDOR, persona mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Tunja, abogada en ejercicio, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando como Apoderada y Segunda Suplente del Representante Legal de la Constructora **R.A. CONSTRUCTORES S.A.S.**, la cual tiene domicilio en la ciudad de Tunja, y se encuentra inscrita en la Cámara de Comercio de Tunja desde el 16 de Febrero de 2007, bajo el número 00014722 del Libro IX; con NIT No. 900.135.028-0 según certificado de cámara de comercio, el cual se anexa, muy respetuosamente y encontrándome dentro del término establecido en el numeral 4 del artículo 93 del CGP, y en concordancia con lo estipulado en el numeral 5° del artículo 93 y en el numeral 3 del artículo 442 del Código General del Proceso, me permito interponer **RECURSO DE REPOSICION** en contra del auto de fecha 31 de marzo de 2022, por medio del cual se admitió la reforma de la demanda del proceso de la referencia, cual libró mandamiento de pago dentro del proceso de la referencia, pese a haberse radicado una solicitud de adición y aclaración del auto en mención, de la cual estamos a la espera que sea resuelta por su Honorable Despacho.

Para lo cual adjunto el recurso en quince (15) folios.

Atentamente,

JENNY CAROLINA GARCIA CORREDOR
C.C. No. 40.047.106 de Tunja

T.P. No. 136.314 del C.S.J.



CONSTRUCTORES
S.A.S.

Doctor (a):

HERNANDO VARGAS CIPAMOCHA
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE TUNJA
E. S. D.

Proceso: Ejecutivo

Radicado: 15001-31-53-002-2020-00170-00

Ejecutante: VILLA TOSCANA P.H.

Ejecutado: R.A. CONSTRUCTORES S.A.S.

JENNY CAROLINA GARCIA CORREDOR, persona mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Tunja, abogada en ejercicio, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando como Apoderada y Segunda Suplente del Representante Legal de la Constructora **R.A. CONSTRUCTORES S.A.S.**, la cual tiene domicilio en la ciudad de Tunja, y se encuentra inscrita en la Cámara de Comercio de Tunja desde el 16 de Febrero de 2007, bajo el número 00014722 del Libro IX; con NIT No. 900.135.028-0 según certificado de cámara de comercio, el cual se anexa, muy respetuosamente y encontrándome dentro del término establecido en el numeral 4 del artículo 93 del CGP, y en concordancia con lo estipulado en el numeral 5° del artículo 93 y en el numeral 3 del artículo 442 del Código General del Proceso, me permito interponer **RECURSO DE REPOSICION** en contra del auto de fecha 31 de marzo de 2022, por medio del cual se admitió la reforma de la demanda del proceso de la referencia, cual libró mandamiento de pago dentro del proceso de la referencia, por configuración de las causales establecidas en los numerales 4, 5 y 6 del artículo 100 del Código General del Proceso:

I. EXCEPCIONES PREVIAS

• CONFIGURACION DE CAUSALES ESTABLECIDAS EN LOS NUMERALES 4, 5 y 6 DEL ARTÍCULO 100 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO.

Por medio del presente recurso propongo las siguientes excepciones previas establecidas en el artículo 100 del Código General del Proceso:

4. Incapacidad o indebida representación del demandante o del demandado.

5. Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones.

6. No haberse presentado prueba de la calidad de heredero, cónyuge o compañero permanente, curador de bienes, administrador de comunidad, albacea y en general de la calidad en que actúe el demandante o se cite al demandado, cuando a ello hubiere lugar.

Con base en los siguientes argumentos:

Para la procedencia de las acciones ejecutivas respecto del cobro de cuotas de administración, es requisito esencial el cumplimiento de los criterios establecidos en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, que establece lo siguiente:

"Artículo 48. Procedimiento ejecutivo. En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias



CONSTRUCTORES
S.A.S.

derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior."

En este sentido, se entiende que para que se libere el mandamiento de pago deben anexarse los documentos mencionados en la norma *ibídem*, por lo que la procedencia del cobro ejecutivo de cuotas de administración no se limita sólo a la presentación de la certificación de la deuda expedida por la administración de la copropiedad, sino que existe el deber de aportar los anexos so pena de rechazo de la demanda; esto en armonía con el artículo 84 del Código General del proceso que indica:

"Artículo 84. Anexos de la demanda. A la demanda debe acompañarse:

1. El poder para iniciar el proceso, cuando se actúe por medio de apoderado.
2. La prueba de la existencia y representación de las partes y de la calidad en la que intervendrán en el proceso, en los términos del artículo 85.
3. Las pruebas extraprocesales y los documentos que se pretenda hacer valer y se encuentren en poder del demandante.
4. La prueba de pago del arancel judicial, cuando hubiere lugar.
5. Los demás que la ley exija."

Una vez revisado el escrito de reforma de la demanda y los anexos, se recalca que no se ha aportado el certificado de existencia y representación legal de la Copropiedad, en el que se certifique que el señor RAFAEL EDUARDO RIVERA ostenta la calidad de Representante Legal del Conjunto Campestre Villa Toscana.

Es importante resaltar que el documento anexado en la reforma de la demanda es la resolución 206 del 12 de mayo de 2017 expedida por el Alcalde del Municipio de Ramiriquí, tiene como objeto "Por la cual se modifica el artículo primero de la resolución No. 195 de fecha 8 de mayo de 2017", la cual no cumple con la exigencia establecida por la norma respecto al certificado de existencia y representación legal de la copropiedad por las siguientes razones:

1. En ninguna parte de la resolución se está certificando la Representación Legal de la propiedad horizontal, por lo tanto, en dicha resolución no se puede identificar con exactitud la razón social de la copropiedad, ni su número de identificación tributaria, ni la fecha de constitución de la persona jurídica. Cabe resaltar que una cosa es una resolución y otra cosa es una certificación, y en el caso en concreto, esta resolución sólo está inscribiendo los miembros del Consejo de Administración y del Revisor Fiscal en el libro de Registro de Personas Jurídicas del Conjunto de Vivienda Villa Toscana.
2. Dicha resolución tiene fecha de expedición del 12 de mayo de 2017, por lo tanto la información que contiene se encuentra desactualizada lo que



CONSTRUCTORES
S.A.S.

impide que sea un documento idóneo que certifique el estado actual de la administración de la copropiedad.

- Además, haciendo un análisis del artículo 48 de la Ley 675 de 2001, se establece de forma específica la obligación de anexar EL CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN DEL DEMANDANTE, que en este caso es el Conjunto Campestre Villa Toscana, anexo con el que no se cumplió ya que de conformidad con las pruebas documentales allegadas por la parte ejecutante, no se allegó dicha certificación, sino que se aportó fue la resolución 206 del 12 de mayo de 2017 expedida por el Alcalde del Municipio de Ramiriquí *Por la cual se modifica el artículo primero de la resolución No. 195 de fecha 8 de mayo de 2017*, en cuyo texto no certifica la existencia y representación de legal de la propiedad horizontal, por lo cual se concluye que no se cumplió con el requisito exigido por la norma.
- Si bien en el artículo primero de la parte resolutive ordena inscribir a los dignatarios del consejo de administración y el revisor fiscal en el libro de registro de personas jurídicas del CONJUNTO DE VIVIENDA VILLA TOSCANA y se relaciona al señor RAFAEL EDUARDO RIVERA ACEVEDO como ADMINISTRADOR, también dicho artículo señala que **la vigencia del consejo de administración será por el periodo de un año contados a partir del día nueve (9) de mayo de 2017 y hasta el ocho (8) de mayo de 2018.**

Teniendo en cuenta lo anterior y comoquiera que la demanda se presentó el día 18 de noviembre de 2020, ejerciendo como parte activa el señor RAFAEL EDUARDO RIVERA ACEVEDO en calidad de ADMINISTRADOR del Conjunto Campestre Villa Toscana, se concluye que no se acreditó dicha calidad, puesto que la resolución que anexó indica que el cargo de administrador ejercido por él tenía vigencia hasta el 8 de mayo de 2018, y pasó la etapa procesal sin que la parte ejecutante hubiese subsanado dicho error siendo que era su carga demostrar la legitimación en la causa por activa.

Por otro lado, el apoderado de la parte ejecutante señala en el escrito de reforma de la demanda que instaura DEMANDA EJECUTIVA POR OBLIGACIÓN DE DAR en contra del constructor primario RA CONSTRUCCIONES SAS, asimismo en el poder otorgado por el administrador del Conjunto Campestre Villa Toscana se señala que ese poder es para adelantar un trámite de PROCESO EJECUTIVO POR OBLIGACIÓN DE DAR en contra de RA CONSTRUCCIONES SAS., igualmente en los Fundamentos de Derecho de la Demanda en cuanto a los procesales propios de ese negocio jurídico señala la parte demandante los artículos 426 al 428 del CGP.

El artículo 426 del CGP señala la EJECUCIÓN POR OBLIGACIÓN DE DAR, indicando lo siguiente:

"ARTÍCULO 426. EJECUCIÓN POR OBLIGACIÓN DE DAR O HACER. Si la obligación es de dar una especie mueble o bienes de género **distinto de dinero**, el demandante podrá pedir, conjuntamente con la entrega, que la ejecución se extienda a los perjuicios moratorios desde que la obligación se hizo exigible hasta que la entrega se efectúe, para lo cual estimará bajo juramento su valor mensual, si no figura en el título ejecutivo.
De la misma manera se procederá si demanda una obligación de hacer y pide perjuicios por la demora en la ejecución del hecho."

Asimismo el Código General del Proceso señala en su artículo 432 respecto a la obligación de dar lo siguiente:



CONSTRUCTORES
S.A.S.

"ARTÍCULO 432. OBLIGACIÓN DE DAR. Si la obligación es de dar especie mueble o bienes de género distintos de dinero, se procederá así:

1. En el mandamiento ejecutivo el juez ordenará al demandado que entregue al demandante los bienes debidos en el lugar que se indique en el título, si ello fuere posible, o en caso contrario en la sede del juzgado, para lo cual señalará un plazo prudencial. Además ordenará el pago de los perjuicios moratorios si en la demanda se hubieren pedido en debida forma.

2. Presentados los bienes, si el demandante no comparece o se niega a recibirlos sin formular objeción, el juez nombrará un secuestre a quien se le entregarán por cuenta de aquel y declarará cumplida la obligación; igual declaración hará cuando el demandante reciba los bienes.

La ejecución proseguirá por los perjuicios moratorios, si fuere el caso.

3. Si el demandante comparece y en la diligencia objeta la calidad o naturaleza de los bienes, el juez decidirá inmediatamente, salvo que considere necesario un dictamen pericial, en cuyo caso se entregarán a un secuestre que allí mismo designará.

Dentro de los veinte (20) días siguientes a la diligencia el ejecutante deberá aportar dictamen pericial para demostrar la objeción. Presentado el dictamen, se correrá traslado al ejecutado por el término de tres (3) días, dentro del cual podrá solicitar que se convoque a audiencia para interrogar al perito.

Vencido el término para aportar el dictamen, o el de su traslado al ejecutado, o surtida su contradicción en audiencia, según el caso, el juez resolverá la objeción. Si considera que los bienes son de la naturaleza y calidad debidas, ordenará su entrega al acreedor; la ejecución continuará por los perjuicios moratorios, si se hubiere ordenado su pago. Cuando prospere la objeción y se hubiere dispuesto subsidiariamente el pago de los perjuicios, continuará el proceso por estos; en caso contrario se declarará terminado por auto que no tiene apelación.

En el supuesto de que los bienes no se presenten en la cantidad ordenada el juez autorizará su entrega, siempre que el demandante lo solicite en la diligencia, por auto que no tendrá recurso alguno, y seguirá el proceso por los perjuicios compensatorios correspondientes a la parte insoluta de la obligación, si se hubiere pedido subsidiariamente en la demanda y ordenado su pago."

Si se observa el texto de la normas esta ejecución hace referencia a dar una especie mueble o bienes de género **distinto de dinero**, pero en las pretensiones de la reforma de la demanda, la parte demandante solicita se ordene el mandamiento ejecutivo en contra del constructor primario RA CONSTRUCCIONES SAS por **conceptos de capital** en la suma de \$676.069.725, **por intereses** en la suma de \$763.994.959 de conformidad al certificado expedido por el administrador a fecha 31 de julio de 2021, y por las cuotas de administración que se sigan causando junto con los intereses; siendo las pretensiones totalmente contrarias a lo que señala la ejecución por obligación de DAR ya que están solicitando un mandamiento de pago por sumas de dinero y no por dar una especie mueble o bienes de género distinto de dinero.



CONSTRUCTORES
S.A.S.

De esta forma en el caso en cuestión, se trataría es de una ejecución por sumas de dinero como lo establece el artículo 424 del CGP que indica:

"ARTÍCULO 424. EJECUCIÓN POR SUMAS DE DINERO. Si la obligación es de pagar una cantidad líquida de dinero e intereses, la demanda podrá versar sobre aquella y estos, desde que se hicieron exigibles hasta que el pago se efectúe.

Entiéndase por cantidad líquida la expresada en una cifra numérica precisa o que sea liquidable por operación aritmética, sin estar sujeta a deducciones indeterminadas. Cuando se pidan intereses, y la tasa legal o convencional sea variable, no será necesario indicar el porcentaje de la misma."

Es así como interpretándose las normas y dándoseles su verdadera aplicación, el legislador hizo la diferenciación cuando se trata de obligaciones de pagar cantidades líquidas de dinero e intereses y cuando la obligación es de dar una especie mueble o bienes de género distinto de dinero, por lo que esa obligación de DAR no es lo que persigue el ejecutante en el presente proceso y debe en consecuencia ajustar el escrito de la reforma con las disposiciones normativas que aplican en el presente caso.

Por lo anteriormente enunciado, se evidencia la omisión del aporte del certificado de existencia y representación legal de la copropiedad incumpliendo con las exigencias normativas, así como el señalamiento errado del trámite de proceso ejecutivo por obligación de dar, siendo lo correcto impartir el trámite de un proceso ejecutivo por sumas de dinero; configurándose de esta manera las excepciones establecidas en los numerales 4, 5 y 6 del artículo 100 del Código General del Proceso.

II. FALTA DE REQUISITOS FORMALES DEL TÍTULO EJECUTIVO

Teniendo en cuenta que el artículo 430 del Código General del proceso, en su inciso 2º establece que "Los requisitos formales del título 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", es procedente invocar, por medio de este recurso, la ausencia del cumplimiento de los requisitos del nuevo título ejecutivo presentado en la reforma de la demanda, a efectos de que sea objeto de estudio por parte de este Despacho.

En este sentido, es requisito esencial el cumplimiento de los criterios establecidos en el artículo 422 del Código General del Proceso, esto es, que el documento contentivo de la obligación sea claro, expreso y exigible; así como el cumplimiento de las exigencias enunciadas en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, que en especial establece lo siguiente:

"Artículo 48. Procedimiento ejecutivo. En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será



CONSTRUCTORES
S.A.S.

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."

De igual manera, si bien el título ejecutivo es el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional, es obligación que dicha certificación sea congruente con la realidad, en el sentido de que en todo caso la certificación expedida debe contener una obligación existente, además de ser clara, expresa y exigible.

Al respecto la sentencia de la Corte Constitucional C-929 de 2007 precisó:

"En ese contexto, el artículo 48 demandado se ocupa de regular lo referente a la acción ejecutiva dirigida a obtener judicialmente el pago de las expensas por los deudores morosos o retardados, y dispone que en tales procesos sólo podrán exigirse por el juez competente, como anexos a la respectiva demanda: (i) el poder debidamente otorgado; (ii) el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad; (iii) el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y (iv) 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.

En la actualidad, el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, norma parcialmente acusada, modifica la modalidad de título ejecutivo complejo por un título ejecutivo único o simple, en el sentido que éste lo constituye "solamente el certificado expedido por el administrador, sin ningún requisito ni procedimiento adicional."

*De lo anterior se infiere que (i) los títulos ejecutivos pueden tener origen legal y en el presente caso, el legislador, dentro de la libertad de configuración legislativa, ha diseñado un sistema normativo que a su juicio resulta pertinente y conveniente para desarrollar las relaciones de las personas que adquieren la condición de propietarios, tal como lo señaló esta Corporación en la sentencia C- 127 de 2004; **(ii) Es evidente que la norma acusada busca facilitar la expedición del documento que preste mérito ejecutivo, el cual deberá, en todo caso, contener una obligación realmente existente.***

*El correcto entendimiento de la norma, entonces, lleva a concluir **que lo que se pretendió fue permitir que sólo el certificado expedido por el administrador constituyese título ejecutivo, lo que no implica que esa certificación pueda versar sobre hechos ajenos a la realidad**, sino que responde al deseo del legislador de simplificar el procedimiento para efectuar el cobro ejecutivo de las multas y obligaciones derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, tal y como consta en los antecedentes legislativos de la norma acusada.*

***Los apartes acusados no conceden licencia al administrador para que certifique situaciones contrarias a la realidad, como lo entiende el accionante, sino que busca facilitar la expedición de un documento que debe corresponder con la verdad de los hechos.** Así las cosas, el legislador acudió al principio de racionalidad, en aras de simplificar el cobro ejecutivo de las deudas por expensas*



CONSTRUCTORES
S.A.S.

comunes, sin que por esa razón se afecte el derecho a la defensa de los deudores, quienes cuentan con el escenario del proceso ejecutivo para controvertir la validez del mismo y, por tanto, el verdadero monto de lo debido."

Lo anterior es fundamental al momento de entrar a revisar el nuevo certificado de deuda expedido por el administrador de la copropiedad que deja sin efectos el presentado inicialmente con el escrito de la demanda, a la luz de los requisitos de existencia del título ejecutivo contentivos en el artículo 442 del Código General del Proceso, los cuales, de conformidad con la sentencia de la Corte Suprema de Justicia STC3298-2019 *"consiste en que el documento que la contenga sea inteligible, inequívoco y sin confusión en el contenido y alcance obligacional de manera que no sea oscuro con relación al crédito a favor del acreedor y la deuda respecto del deudor. Que los elementos de la obligación, sustancialmente se encuentren presentes: Los sujetos, el objeto y el vínculo jurídico. Tanto el préstamo a favor del sujeto activo, así como la acreencia en contra y a cargo del sujeto pasivo."*

En el caso en concreto, luego de verificar el contenido del nuevo certificado de deuda expedido por el administrador del conjunto, se evidencian las siguientes irregularidades que lo desvirtúan de ostentar la calidad de título ejecutivo, por no ser claro ni expreso:

1. La certificación de deuda no hace referencia ni identifica los inmuebles sobre los cuales se están cobrando las cuotas de administración.
2. La liquidación de las cuotas de administración adeudadas se realizaron sin discriminar el periodo mensual que se debía a pesar de que su causación es mensual, así como no se tiene claridad respecto del valor de la cuota de administración que regía cada año así como de la contabilización del inicio de cobro de los intereses de mora por cada cuota vencida respecto de cada inmueble, sino que establece una liquidación de carácter general para varios inmuebles la cual impide saber con certeza los periodos que se encuentran vencidos y el interés de cada uno de ellos junto con la fecha de inicio de su causación.
3. Así mismo, no existe claridad respecto a los abonos efectuados, comoquiera que no se relacionan en el certificado de deuda expedido, por lo que el contenido de dicho documento no refleja la situación real del estado de cuenta respecto de cada inmueble (local comercial).
4. De igual manera, conforme a los folios de matrícula de cada uno de los locales comerciales sobre los cuales el demandante pretende cobrar las cuotas de administración, se tiene que el Conjunto Campestre Villa Toscana P.H. fue desarrollado en cuatro etapas, siendo la manzana comercial en la cual se identifican y delimitan las unidades comerciales correspondientes a los locales 1 a 15, la última etapa construida, la cual se integró a la propiedad horizontal mediante **Escritura Pública de cierre No. 1565 de fecha 17 de junio de 2019 otorgada por la Notaría Segunda del Círculo de Tunja**, y la fecha de apertura de las matrículas inmobiliarias de los locales comerciales por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ramiriquí fue el **29 de octubre de 2019**, teniendo como fecha de registro de la anotación 001 de la Escritura de Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal (**Escritura Pública de cierre No. 1565 de fecha 17 de junio de 2019 otorgada por la Notaría Segunda del Círculo de Tunja**) el **15 de octubre de 2019**, lo cual puede constatarse igualmente al examinar las anotaciones del folio matriz con matrícula inmobiliaria No. 090-34154, y las anotaciones de los folios de matrícula inmobiliaria de cada local



CONSTRUCTORES
S.A.S.

comercial, por lo que sólo es oponible el Reglamento de Propiedad Horizontal para efectuar el cobro de la cuota de administración a partir de esa fecha, situación que evidencia la falta de claridad de la certificación de deuda en cuanto al inicio de la obligación.

LOCAL	NUMERO MATRICULA INMOBILIARIA	FECHA DE APERTURA DEL FOLIO	FECHA DE REGISTRO DE CONSTITUCION DE REGLAMENTO P.H.
LOCAL 1 (UNIDAD 321)	090-61401	29-10-2019	15-10-2019
LOCAL 2 (UNIDAD 322)	090-61402	29-10-2019	15-10-2019
LOCAL 3 (UNIDAD 323)	090-61403	29-10-2019	15-10-2019
LOCAL 4 (UNIDAD 324)	090-61404	29-10-2019	15-10-2019
LOCAL 5 (UNIDAD 325)	090-61405	29-10-2019	15-10-2019
LOCAL 6 (UNIDAD 326)	090-61406	29-10-2019	15-10-2019
LOCAL 7 (UNIDAD 327)	090-61407	29-10-2019	15-10-2019
LOCAL 8 (UNIDAD 328)	090-61408	29-10-2019	15-10-2019
LOCAL 9 (UNIDAD 329)	090-61409	29-10-2019	15-10-2019
LOCAL 10 (UNIDAD 330)	090-61410	29-10-2019	15-10-2019
LOCAL 11 (UNIDAD 331)	090-61411	29-10-2019	15-10-2019
LOCAL 12 (UNIDAD 332)	090-61412	29-10-2019	15-10-2019
LOCAL 13 (UNIDAD 333)	090-61413	29-10-2019	15-10-2019
LOCAL 14 (UNIDAD 334)	090-61414	29-10-2019	15-10-2019
LOCAL 15 (UNIDAD 335)	090-61415	29-10-2019	15-10-2019

e aspecto cabe resaltar que una unidad privada se somete al régimen de propiedad horizontal sólo a partir del momento del registro en el folio de matrícula inmobiliaria de la escritura de constitución de propiedad horizontal, tal como lo estipula el artículo 4º de la Ley 675 de 2001:

Artículo 4º. Constitución. *Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley.*

Sólo a partir del registro de la escritura en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria es que se hace imperativo su cumplimiento por parte del propietario, comoquiera que el registro de propiedad inmueble tiene como fundamento dar publicidad a las limitaciones y afectaciones, coeficientes, entre otros, sobre los bienes inmuebles, revistiendo de mérito probatorio los actos sujetos a inscripción; esto de conformidad con la Ley 1579 de 2012. Es así como el artículo 7º de la Ley 675 de 2001 establece el protocolo a seguir cuando un conjunto se desarrolla por etapas, el cual estipula que, a medida en que se desarrollen las etapas se deberá integrar al conjunto mediante la respectiva escritura pública que incluya los inmuebles construidos y modifique los coeficientes de copropiedad asignándole un coeficiente de copropiedad a cada nuevo inmueble, la cual debe quedar debidamente registrada en los nuevos inmuebles para que sea oponible a terceros, esto al tenor de lo normado en el artículo 4º ibídem, y 7º de la Ley 675 de 2001:

Artículo 7º. Conjuntos integrados por etapas. *Quando un conjunto se desarrolle por etapas, la escritura de constitución deberá indicar esta circunstancia, y regular dentro de su contenido el régimen general del mismo, la forma de integrar las etapas subsiguientes, y los coeficientes de copropiedad de los bienes privados de la etapa que se conforma, los cuales tendrán carácter provisional.*



CONSTRUCTORES
S.A.S.

Las subsiguientes etapas las integrará el propietario inicial mediante escritura s adicionales, en las cuales se identificarán sus bienes privados, los bienes comunes localizados en cada etapa y el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto, los cuales tendrán carácter provisional.

En la escritura pública por medio de la cual se integra la última etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el conjunto se determinarán con carácter definitivo.

Tanto los coeficientes provisionales como los definitivos se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley.

Parágrafo. *En todo caso, la autoridad urbanística solo podrá aprobar los desarrollos integrados por etapas de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, cuando estas permitan el uso y goce del equipamiento ofrecido para su funcionalidad. "*

En este sentido, se tiene que dentro del proyecto inmobiliario se efectuaron las siguientes escrituras públicas de constitución de propiedad horizontal que se anexan al presente recurso, a través de las cuales se fueron integrando las etapas del proyecto con los nuevos inmuebles y se modificaron los coeficientes de copropiedad de cada unidad privada a medida en que se fueron desarrollando y escriturando dentro del reglamento de propiedad horizontal las manzanas:

No. ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN	ETAPA	MANZANAS QUE LA INTEGRAN
1035 de fecha 14 de diciembre de 2010 otorgada por la Notaría Segunda del Círculo de Ramiriquí	1	MANZANAS A y B
1121 de fecha 31 de diciembre de 2010 otorgada por la Notaría Segunda del Círculo de Ramiriquí	2	MANZANAS C,D y E
381 de fecha 18 de abril de 2011 otorgada por la Notaría Segunda del Círculo de Ramiriquí	3	MANZANAS F,G,H,I y J
1565 de fecha 17 de junio de 2019 otorgada por la Notaría Segunda del Círculo de Tunja	4	MANZANA COMERCIAL Y DE SERVICIOS

La manzana comercial en la que se encuentran los locales 1 a 15 sobres los que se pretende efectuar el cobro de la administración, construida en la etapa 4, sólo se incluyó a la propiedad horizontal mediante **Escritura Pública No. 1565 de fecha 17 de junio de 2019 otorgada por la Notaría Segunda del Círculo de Tunja**, y sólo hasta dicha escritura se le asignó **un coeficiente de copropiedad**, lo cual se corrobora al examinar las escrituras Nos. 1035 de fecha 14 de diciembre de 2010, 1121 de fecha 31 de diciembre de 2010 y 381 de fecha 18 de abril de 2011; en las que **NO** se hace mención alguna de los coeficientes de los locales correspondientes a la manzana comercial y de servicios.

Los coeficientes de los locales comerciales solo aparecen con el artículo 21 de la Escritura Pública No. 1565 de fecha 17 de junio de 2019 otorgada por



CONSTRUCTORES
S.A.S.

la Notaría Segunda del Círculo de Tunja, artículo en donde se establecieron los coeficientes de copropiedad para cada local comercial y los otros bienes inmuebles que determinan la proporción de los derechos de cada propietario del bien privado en la participación y toma de decisiones.

Así mismo en el artículo 23 de la Escritura Pública No. 1565 de fecha 17 de junio de 2019 otorgada por la Notaría Segunda del Círculo de Tunja se establecieron los siguientes módulos de contribución para cada local comercial así:

ARTÍCULO 23.- MODULOS DE CONTRIBUCION. *Conforme al artículo 27 de la Ley 675/2001, conforme a la naturaleza mixta de la copropiedad, se determina el área sobre la cual se liquida, la expensa común a cargo de cada unidad privada (cuota de administración), esta se consolida según el área de propiedad privada y el área común de uso exclusivo, asignada para cada una de las unidades privadas de la copropiedad, ponderándolas de forma apropiada, de acuerdo con el goce, uso y disfrute de las áreas comunes, quedando establecidas conforme a la tabla que sigue:*

No.	INTERIOR	UNIDAD	AREA PRIVADA CONSTRUIDA	AREA COMÚN USO EXCLUSIVO	AREA PRIVADA LIBRE	FACTOR DE PONDERACION - AREA PRIVADA CONSTRUIDA	FACTOR DE PONDERACION - AREA PRIVADA LIBRE	FACTOR DE PONDERACION - AREA COMÚN USO EXCLUSIVO	AREAS PONDERADAS	CONTRIBUCION
ZONA COMERCIAL Y DE SERVICIOS										
321	LOCAL	1	599.62	54,85	0	0,10	0,25	0,125	66,82	0,309%
322	LOCAL	2	158.05	23,03	0	0,10	0,25	0,125	18,56	0,087%
323	LOCAL	3	91,59	23,95	217,2	0,10	0,25	0,125	66,45	0,307%
324	LOCAL	4	444.16	43,03	0	0,10	0,25	0,125	49,79	0,230%
325	LOCAL	5	134.46	22,31	56,98	0,10	0,25	0,125	30,48	0,141%
326	LOCAL	6	159.31	22,86	0	0,10	0,25	0,125	18,79	0,088%
327	LOCAL	7	151.30	23,45	56,98	0,10	0,25	0,125	32,31	0,150%
328	LOCAL	8	147.28	25,60	136,8	0,10	0,25	0,125	52,13	0,241%
329	LOCAL	9	131.92	22,02	136,8	0,10	0,25	0,125	50,15	0,232%
330	LOCAL	10	131.92	24,59	136,8	0,10	0,25	0,125	50,47	0,234%
331	LOCAL	11	131.92	20,55	0	0,10	0,25	0,125	15,76	0,074%
332	LOCAL	12	117.09	19,46	0	0,10	0,25	0,125	14,14	0,066%
333	LOCAL	13	51.85	14,78	0	0,10	0,25	0,125	7,03	0,033%
334	LOCAL	14	71,02	16,20	0	0,10	0,25	0,125	9,13	0,043%
335	LOCAL	15	255.65	32,90	167,7	0,10	0,25	0,125	71,60	0,330%

PARÁGRAFO: *la tabla que antecede determina los porcentajes, con que cada unidad privada del **CONJUNTO CAMPESTRE VILLA TOSCANA P.H.**, debe participar y cancelar las expensas comunes necesarias*



CONSTRUCTORES
S.A.S.

causadas por la administración, para la prestación de los servicios esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes conforme el presente reglamentó de propiedad horizontal.

Así las cosas, y atendiendo a que de conformidad con el Art. 3 inciso 15° de la Ley 675 de 2001 los Coeficientes de Copropiedad son "Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto", no se explica cómo la Copropiedad expide una certificación de deuda por la suma capital de SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES SESENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS VEINTICINCO PESOS M/CTE (\$676.069.725), puesto que no se discrimina a qué locales corresponde la deuda ni se establece una fecha de inicio del periodo de cuotas de administración adeudadas, y tal como se evidencia en los documentos enviados por la administración del Conjunto Campestre Villa Toscana correspondientes a la liquidación de las cuotas de administración de cada unidad privada, sólo se hizo la liquidación de las cuotas de administración de los locales de propiedad de la Constructora hasta el año 2020, siendo cercano a la fecha en que en efecto se constituyó el reglamento de propiedad horizontal sobre los locales de la zona comercial; por lo que se evidencia la falta de claridad de la certificación deuda aportada en la reforma de la demanda, siendo esta inclusive más ambigua que la aportada con la demanda inicial.

Por lo anterior, la obligación de pago de las expensas comunes necesarias a través de la fijación de una cuota de administración sólo está a cargo de los inmuebles que hacen parte de la copropiedad, los cuales se encuentran determinados en las respectivas escrituras de constitución de propiedad horizontal y las escrituras de integración que se encuentren debidamente registradas en los folios de matrícula inmobiliaria de las unidades inmobiliarias por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, en las cuales se encuentran establecidos los coeficientes de copropiedad. Por lo anteriormente mencionado, las etapas siguientes de la propiedad horizontal constituida al no estar integradas todavía a la propiedad horizontal, ni siquiera son objeto de apertura de folios de matrícula inmobiliaria o pago de impuestos y mucho menos tienen asignado un coeficiente de copropiedad, no son sujeto pasivo de la obligación de pago de las cuotas de administración.

Al respecto el Tribunal Superior Distrito Judicial de Medellín en sentencia T-028 de 2020 indica:

*"De la anterior definición, se sigue, indefectiblemente, que es el dueño o los copropietarios quienes están facultados por la ley para constituir por escritura pública el reglamento de propiedad horizontal, reglamento que si bien en principio -por contener una voluntad unilateral de propietario-, podría estimársele apenas como un acto unilateral de adhesión, ya que es la ley la que obliga a su conformación, no obstante, **una vez el reglamento es registrado, pasa a conformar un mandato imperativo que se incorpora de pleno derecho en todos los actos jurídicos que tienen que ver con el ejercicio y capacidad de disposición de cada unidad privada**, lo que lleva a aceptarla tesis de un verdadero "Contrato de Adhesión", puntal cual se refiere el autor Luis*



CONSTRUCTORES
S.A.S.

Guillermo Velásquez*: "En su obra *La propiedad de casas por pisos*", Zamón Masoeu, de la editorial Ariel Barcelona 1964, al citar a Castán expresó: *"..Los reglamentos de propiedad son contratos normativos o sea que tienen como función, no el disciplinar directamente relaciones concretas entre los contratantes, sino fijar una uniforme reglamentación general y abstracta para que se acomoden a ella quienes en el futuro contraten."*

De igual manera, la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil mediante sentencia proferida el 18 de abril de 2012 dentro del proceso No. 1100102030002012-00733-00 indicó lo siguiente:

"la parte del predio que ocupa no es susceptible de individualizarse al carecer de folio de matrícula inmobiliaria independiente y corresponder sólo a un piso de una edificación no sometida al régimen de propiedad horizontal. En tal sentido, expuso "un piso de un edificio que no se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal no puede ser considerado como un bien inmueble determinado, pues no solo carece de matrícula o cédula inmobiliaria que lo haga único e inconfundible con la edificación misma y con el terreno que ocupa, sino que tampoco permite segregarlo de todo el conjunto conformado por suelo y edificio, haciéndose imposible que se ordene un desenglobe que permita registrarlo como una propiedad independiente, pues, antes de eso, necesariamente se impone que previamente el dueño deba someter voluntariamente la edificación al régimen de propiedad horizontal...""

5. Así mismo, en la certificación de deuda que se aporta como título ejecutivo, se está realizando el cobro de sumas de dinero por concepto de "OTRAS DEUDAS" respecto del servicio de agua y de "tarjeta Bancolombia", los cuales **NO** constituyen expensas necesarias que se incluyen al momento de efectuar la tasación del valor de la cuota de administración ordinaria, las cuales se encuentran definidas en el inciso 11° de la Ley 675 de 2001:

"Artículo 3°. Definiciones. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:

(...)

Inciso 11° Expensas comunes necesarias: Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.

En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca.

Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley."

De igual manera, el artículo 78 *ibídem* indica la obligación de establecer cuotas periódicas de administración y sostenimiento a cargo de los propietarios:



"Artículo 78. Cuotas de administración y sostenimiento. Los reglamentos de las Unidades Inmobiliarias Cerradas establecerán cuotas periódicas de administración y sostenimiento a cargo de los propietarios de los inmuebles."

Además, dichas sumas tampoco pueden ser consideradas como expensas extraordinarias ni que provienen de alguna sanción pecuniaria al propietario, por lo que dicha liquidación no se ajusta a lo contemplado en los artículos 48 y 79 de la Ley 675 de 2001, comoquiera que sólo se pueden demandar la ejecución de las expensas ordinarias y extraordinarias comunes fijadas en cuotas de administración, cuyo valor se fija con base en el presupuesto anual de la copropiedad y los coeficientes de copropiedad de cada unidad inmobiliaria privada, por lo que en la liquidación presentada se están cobrando dos veces las expensas necesarias:

"Artículo 48. Procedimiento ejecutivo. En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior."

"Artículo 79. Ejecución de las obligaciones. Los Administradores de Unidades Inmobiliarias Cerradas podrán demandar la ejecución de las obligaciones económicas y de las sanciones pecuniarias impuestas a propietarios y moradores.

En tales procesos de liquidación de las obligaciones vencidas a cargo del propietario o morador, realizada por el Administrador, prestará mérito ejecutivo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48 de la presente ley, sin necesidad de protesto ni otro requisito adicional.

Parágrafo. En todo caso el copropietario de cada inmueble responderá solidariamente por todas las obligaciones ordinarias y extraordinarias y por las sanciones pecuniarias impuestas a los moradores de su inmueble."

Ahora bien, si dicho cobro hace referencia al pago de servicio de agua de las unidades privadas y no al servicio correspondiente a zonas comunes, entonces lo que existe es una ausencia de legitimación por parte activa, comoquiera que las únicas entidades encargadas de hacer el cobro por concepto de servicio público son las empresas prestadoras de servicios públicos debidamente constituidas que se rigen por las disposiciones de la Ley 142 de 1994, o la Alcaldía Municipal, teniendo como título ejecutivo las correspondientes facturas y no el certificado de deuda expedido por el administrador que no tiene la facultad para ello. Por lo



CONSTRUCTORES
S.A.S.

anteriormente expuesto no es procedente librar mandamiento de pago por las sumas correspondientes al rubro de otras deudas.

Por las imprecisiones anteriormente mencionadas respecto de la certificación de deuda aportado por el demandante, se hace imposible determinar con exactitud cuál es el monto de la obligación que la Constructora debe por concepto de pago de obligaciones pecuniarias a la propiedad horizontal, por lo que no es claro su contenido, y a la fecha por más peticiones que se le han realizado a la Propiedad horizontal, no se sabe con certeza el monto que la Constructora debe por concepto de administración, teniendo en cuenta las características que determinó la Corte Suprema de Justicia en *sentencia STC3298-2019*:

"La claridad de la obligación, consiste en que el documento que la contenga sea inteligible, inequívoco y sin confusión en el contenido y alcance obligacional de manera que no sea oscuro con relación al crédito a favor del acreedor y la deuda respecto del deudor. Que los elementos de la obligación, sustancialmente se encuentren presentes: Los sujetos, el objeto y el vínculo jurídico. Tanto el préstamo a favor del sujeto activo, así como la acreencia en contra y a cargo del sujeto pasivo.

La expresividad, como característica adicional, significa que la obligación debe ser explícita, no implícita ni presunta, salvo en la confesión presunta de las preguntas asertivas. No se trata de que no haya necesidad de realizar argumentaciones densas o rebuscadas para hallar la obligación, por cuanto lo meramente indicativo o implícito o tácito al repugnar con lo expreso no puede ser exigido ejecutivamente. Tampoco de suposiciones o de formulación de teorías o hipótesis para hallar el título. Y es exigible en cuanto la obligación es pura y simple o de plazo vencido o de condición cumplida."

Lo anterior, permite concluir con certeza que la certificación presentada no presta merito ejecutivo, por no cumplir las características que de un título ejecutivo se exigen, debido a las contradicciones a las que ampliamente nos hemos referido y que no dan veracidad y/o claridad de lo realmente debido, y como lo dijo la Corte en la sentencia C-929 de 2007, al referirse a la constitucionalidad del artículo 48 de la Ley 675 de 2001 "El correcto entendimiento de la norma, entonces, lleva a concluir que lo que se pretendió fue permitir que sólo el certificado expedido por el administrador constituyese título ejecutivo, lo que no implica que esa certificación pueda versar sobre hechos ajenos a la realidad, sino que responde al deseo del legislador de simplificar el procedimiento para efectuar el cobro ejecutivo de las multas y obligaciones derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, tal y como consta en los antecedentes legislativos de la norma acusada. Los apartes acusados no conceden licencia al administrador para que certifique situaciones contrarias a la realidad (...)"

III. PETICIONES

Por lo anteriormente expuesto, solicito lo siguiente:

PRIMERO: Se reponga el auto que admitió la reforma de la demanda de fecha 31 de marzo de 2022, y el auto que libró mandamiento de pago de fecha 15 de julio de 2021, por configuración de las causales establecidas en los numerales 4, 5 y 6 del artículo 100 del Código General del Proceso, y por no ser un título claro, expreso y exigible al tenor de lo estipulado en el artículo 422 del Código General del Proceso.



CONSTRUCTORES
S.A.S.

SEGUNDO: Que como consecuencia de lo anterior, se rechace la demanda.

TERCERO: En caso de no ser procedente lo solicitado en el numeral segundo, solicito de manera subsidiaria se inadmita la reforma de la demanda y se ordene a la parte demandante lo siguiente:

1. Aportar el certificado de existencia y representación legal del Conjunto Campestre Villa Toscana, so pena de rechazo de la demanda.
2. Ajustar el escrito de la reforma de la demanda de conformidad con las normas del proceso ejecutivo por sumas de dinero.
3. Modificar la certificación deuda a 31 de julio de 2021, indicando los inmuebles a los que corresponde la deuda, discriminando el periodo de inicio de la mora en el pago de las cuotas de administración, y la discriminación mensual de la cuota de administración adeudada por cada inmueble.

III. FUNDAMENTOS DE DERECHO.

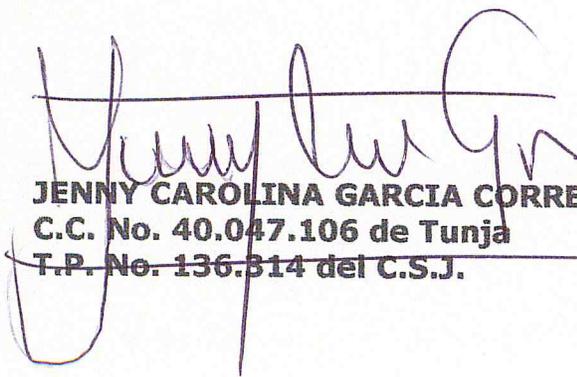
Artículos 93 y 442 de la Ley 1564 de 2012 *"Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones"*.

Ley 675 de 2001 *"Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal"*

IV. PRUEBAS.

Comedidamente solicito al señor Juez, se sirva decretar y tener como pruebas las obrantes en el proceso visibles a PDF 076 Fls.362-524, PDF 077 Fls. 525-560, PDF 078 Fls. 561-600, PDF 079 Fls. 601-640, PDF 080 Fls. 641- 660, PDF 081 Fls. 661-689, PDF 082 Fls. 690-700 , y en especial la Resolución 206 del 12 de mayo de 2017 expedida por el Alcalde del Municipio de Ramiriquí *Por la cual se modifica el artículo primero de la resolución No. 195 de fecha 8 de mayo de 2017*, aportada por la parte demandante en el escrito de la demanda visible a PDF 009 Fls. 63-66, y la certificación deuda a 31 de julio de 2021 aportada por la parte demandante en el escrito de reforma de la demanda visible a PDF 060 Fls. 267-299.

Atentamente,


JENNY CAROLINA GARCIA CORREDOR
C.C. No. 40.047.106 de Tunja
T.P. No. 136.314 del C.S.J.

