



Tunja, siete (7) de octubre de dos mil veintiuno (2021)

CLASE DE PROCESO:	EJECUTIVO
RADICADO No	15001 31 53 002 2021– 00170-00
DEMANDANTE:	VILLA TOSCANA PH
DEMANDADO:	R.A. CONSTRUCTORES S.A.S.

ASUNTO

El despacho pasa a decidir el recurso de reposición interpuesto por la apoderada de la parte demandada, en contra de la providencia de fecha quince (15) de Julio de dos mil veintiuno (2021) con la cual se decide

SUSTENTO FÁCTICO

Encontrándose en trámite el presente proceso, el demandado a través de apoderada presenta escrito en que solicita “ Se reponga el auto que libró mandamiento de pago de fecha 15 de julio de 2021, por configuración de las causales establecidas en los numerales 3, 5 y 7 del artículo 100 del Código General del Proceso; esto de conformidad con el artículo 430 del Código General del Proceso. Por las siguientes razones:

I) Causal No. 3. Inexistencia Del Demandante O Del Demandado: El cobro de la obligación es del 01 de mayo de 2013. Sin embargo, de conformidad con el Registro Único Tributario expedido por la DIAN se obtiene que la copropiedad tiene personería jurídica a partir del 06 de agosto de 2013, tal como se encuentra estipulado en la página 2 del certificado en el acápite “Constitución, Registro y última Reforma”, por lo que, el cobro de cuotas de administración con anterioridad a esa fecha no tienen sustento alguno, como quiera que la persona jurídica de la propiedad horizontal no había nacido jurídicamente. Por este motivo, se configura la causal tercera del artículo 100 del C.G.P.

ii)Causal No. 5. Ineptitud De La Demanda Por Falta De Los Requisitos Formales: 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 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...., luego de verificar el contenido del 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: La liquidación de las cuotas de administración adeudadas se realizaron sin discriminar el periodo mensual que se debía por cada local comercial 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 el 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. Así mismo, y de conformidad con lo manifestado por la parte demandante en el hecho No. 7, 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.

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 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.

....Frente a este 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 4° de la Ley 675 de 2001.

... El artículo 7° 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 4° ibídem, y 7° de la Ley 675 de 2001:

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 a los locales correspondientes a la manzana comercial y de servicios.

...no se explica cómo la Copropiedad se atreve a efectuar el cobro de periodos en los que ni siquiera existía una asignación de ese coeficiente respecto de los locales de la manzana comercial y de servicios, así como no se explica en base a qué porcentaje es que procede con la liquidación de la cuota de administración con anterioridad al registro de la escritura No. 1565 de fecha 17 de junio de 2019 otorgada por la Notaría Segunda del Círculo de Tunja.

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

Respecto al cobro de cuotas de administración del local 14 (unidad 334), no

existe claridad respecto a las cuotas de administración que se están exigiendo por medio del presente proceso; esto al hacer la comparación entre la certificación de deuda aportada al proceso, y la certificación dada por el mismo administrador del Conjunto Campestre Villa Toscana el día 6 de septiembre de 2021, en la que indica que se ha efectuado el pago de la suma de TRESCIENTOS QUINCE MIL PESOS M/CTE (\$315.000.00) los cuales se han aplicado a la deuda de las cuotas de administración de los meses de enero a diciembre de 2020 y una parte de intereses adeudados a enero de 2021. Teniendo en cuenta que los abonos siempre se aplican primero a intereses y luego al capital, de conformidad con el artículo 1653 del Código Civil

Respecto del cobro de las cuotas de administración correspondientes al local 11 (unidad 331), no existe claridad sobre los períodos que están pendientes de pago, ya que no se relaciona en dicho título de qué manera se fueron aplicando los abonos realizados a esa cuenta en mención, ya que hacen es una liquidación general que impide identificar los siguientes pagos que se efectuaron y cuyos soportes se anexan al presente recurso, demostrándose que existe también un pago parcial sobre las cuotas de administración de ese local:

El día 12 de julio de 2021 a la administración del Conjunto Campestre Villa Toscana, se les solicitó la entrega de la liquidación discriminada mensual de las cuotas de administración adeudadas respecto de los locales comerciales 1 a 15; se indicara el fundamento jurídico por el cual determinan la fecha de inicio de la liquidación de pago de las cuotas de administración; y que nos indicaran el coeficiente de copropiedad de cada uno de los 15 locales comerciales y el número de la escritura pública que indica el coeficiente de copropiedad de los 15 locales con los cuales están liquidando las cuotas de administración que están cobrando por dichos inmuebles; sin que existiera una respuesta oportuna dentro del término legal establecido de 15 días hábiles siguientes por parte del administrador del conjunto, motivo por el cual se procedió a radicar la Acción de Tutela No. 2021-063 en el Juzgado Tercero Penal Municipal con Funciones de Conocimiento de Tunja- Boyacá.

....se deja de presente que una cosa es una certificación de deuda que presta mérito ejecutivo, y otra cosa es el estado de cuenta discriminado, el cual es necesario obtener para poder tener claridad respecto de las obligaciones que están siendo cobradas por la Propiedad Horizontal. Por lo cual, el hecho de que esté en curso el presente proceso judicial, no exime al administrador de su obligación de expedir los estados de las obligaciones a los propietarios de los inmuebles. Respecto de la segunda solicitud consistente en que se indicara el fundamento jurídico por el cual determinan la fecha de inicio de la obligación de pago de las cuotas de administración, manifiestan que es con base en el artículo 3° de la Ley 675 de 2001, por la que la generación del derecho parte de la causación de un hecho jurídico y no de un acto jurídico, por lo que la fuente es de carácter legal contenido en esa norma. Además indican que el artículo 79 de la ley 675 de 2001 indica que para iniciar un proceso ejecutivo la obligación debe estar vencida, pero que no indica que se requiera fecha de inicio de la obligación para su eventual ejecución.

....Así las cosas, esta respuesta prueba que ni siquiera la administración tiene conocimiento de la fecha de inicio de la obligación que pretende cobrar vía ejecutiva en el presente proceso judicial, y se basa en que el certificado de deuda que expide es título suficiente para establecer una fecha de inicio de la obligación que no es cierta.

Respecto de la tercera y última petición en la que le solicitamos indicara el coeficiente de copropiedad de cada uno de los 15 locales comerciales y el número de la escritura pública que contiene el Reglamento de Propiedad Horizontal en la cual se encuentran estipulados dichos coeficientes con los cuales están haciendo la liquidación de las cuotas de administración que están cobrando, indican que les parece “extraña” esta solicitud ya que la Constructora al ser el constructor primario, dichos documentos reposan en nuestro archivo histórico por lo cual se abstienen de suministrar los

documentos, indicando que el solicitar esa información es un abuso claro del Derecho de Petición.

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

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”

iii)Causal No. 7. Habérsele Dado A La Demanda El Trámite De Un Proceso Diferente Al Que Corresponde.

“se evidencia que las obligaciones que datan desde el 01 de mayo de 2013 hasta el 24 de septiembre de 2019, fecha en la que se efectuó el requerimiento, llevan más de 5 años, y que en el caso concreto la interrupción del término de prescripción ocurrió después de transcurrido dicho periodo de tiempo. Por este motivo, se comprueba que ha operado el tiempo necesario para que prescriba el derecho del acreedor para efectuar el cobro de las cuotas de administración de los locales comerciales 1 a 15 dentro del periodo anteriormente mencionado.

CONSIDERACIONES

Encuentra este Juzgado que, conforme a las disposiciones procesales, hay lugar a modificar la providencia objeto del recurso, toda vez que por configuración de las causales establecidas en los numerales 3, 5 y 7 del artículo 100 del Código General del Proceso, pues al proceder a revisar minuciosamente los argumentos impetrados por la apoderada petente, de los cuales aduce que el título no es idóneo en la medida que no llena los requisitos del artículo 422 del CGP.

Al respecto la Corte en sentencia STC14595-2017 ha establecido que:

“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 adelantarlos 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 atañedor 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 (...).” (Subrayado y cursiva del Despacho)

Pues en este caso, una vez revisado el mentado título ejecutivo, el Despacho, en resumen se determina que:

El cobro de la obligación es del 01 de mayo de 2013 y la copropiedad tiene personería jurídica a partir del **06 de agosto de 2013**.

El título ejecutivo, no es claro ni expreso, pues las cuotas de administración adeudadas se realizaron sin discriminar el periodo mensual que se debía por cada local comercial a pesar de que su causación es mensual, y no se encuentra claramente el valor de la cuota de administración que regía para cada año, así por ende, el inicio de cobro de los intereses de mora por cada cuota vencida respecto de cada inmueble, la liquidación allegada por el apoderado de la parte demandante

es de carácter general no permite saber con certeza los periodos que se encuentran vencidos y el interés de cada uno de ellos junto con la fecha de inicio de la obligación

Los locales 1 a 15 sobre los que se realiza el cobro de la administración pertenecen a la última etapa construida, la cual se fue otorgada por la Notaría Segunda del Círculo de Tunja el **15 de octubre de 2019** y sólo hasta dicha escritura se le asignó un coeficiente de copropiedad.

Los documentos allegados por la parte demandante correspondientes a la liquidación de las cuotas de administración de cada unidad privada, sólo se incluyeron dentro de esa lista hasta el 2020; por lo que no existe claridad respecto del inicio de las obligaciones.

Es evidente que ni el demandante tiene claro que es lo que la parte demandada adeuda , por lo tanto, y ciñéndonos al rigor de lo establecido para librar mandamiento de pago, se configuran la excepciones previas citadas por la parte demandada, pues se tiene entonces que no basta solamente con presentar la Certificación de deuda expedida por el Representante Legal del Conjunto Campestre, pues esto, no exime al administrador de su obligación de expedir los estados de las obligaciones ya que se debió demostrar claramente, fecha de inicio de la deuda, coeficientes de propiedad para determinar realmente el monto, abonos realizados, circunstancia que no demostró el demandante a este Despacho, en debida forma, condición *sine qua non* para que sea exigible la obligación, dadas estas circunstancias este despacho advierte que en la presente causa, no existe un título ejecutivo idóneo, a favor de la parte demandante, tal y como se pretenden en la demanda, por lo que se dispondrá negar el mandamiento ejecutivo.

En vista de lo anterior, se

RESUELVE:

PRIMERO: DEJESE SIN EFECTOS, la providencia de fecha quince (15) de Julio de dos mil veintiuno (2021), en su integridad y todo lo que se ordenó allí, de acuerdo con lo estipulado supra.

SEGUNDO: NEGAR EL MANDAMIENTO DE PAGO solicitado por VILLA TOSCANA PH en contra de R.A. CONSTRUCTORES S.A.S., por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia

TERCERO: Sin condena en costas.

CUARTO: Surtido lo anterior, **ARCHÍVENSE** definitivamente las presentes diligencias.

(Original firmado por)

HERNANDO VARGAS CIPAMOCHA

Juez Segundo Civil Del Circuito De Oralidad De Tunja ¹

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE TUNJA.

El anterior auto fue notificado por Estado No 37 hoy ocho (8) de octubre de dos mil veintiuno (2021)

(Original firmado por)

CRISTINA GARCÍA GARAVITO

Secretaria

¹ (El presente documento se suscribe de conformidad con lo previsto en el artículo II del Decreto Legislativo 491 de 28 de marzo de 2020, por cuya virtud se autoriza la “*firma autógrafa mecánica, digitalizada o escaneada*”, en virtud de la emergencia sanitaria decretada por el Gobierno Nacional).