



SENTENCIA ANTICIPADA

RADICADO No. 68001-40-03-008-2019-00664-00

PROCESO EJECUTIVO

DEMANDANTE: EDIFICIO UNIDAD RESIDENCIAL PARIS P.H.

DEMANDADO: CLEMENTE BAUTISTA SANTOS, EDUARDO BAUTISTA MESA, JOSE WILLIAM BAUTISTA MESA.

Bucaramanga, diecinueve (19) de marzo de dos mil veinte (2020)

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 2° del artículo 278 del C. G. del P., ingresa al despacho para proferir sentencia anticipada, la presente diligencia iniciada por EDIFICIO UNIDAD RESIDENCIAL PARIS P.H. en contra de CLEMENTE BAUTISTA SANTOS, EDUARDO BAUTISTA MESA y JOSE WILLIAM BAUTISTA MESA.

Lo anterior, en razón a que se encuentra configurado el evento que dispone el numeral 2° de la citada norma, esto es, cuando no hubiere pruebas por practicar.

Efectuado el estudio de rigor, este despacho no observa irregularidad alguna que pueda configurar una causal que invalide la actuación, por lo que en aplicación al artículo 230 de la Constitución Política, se procede a su estudio de fondo con el propósito de efectuar el pronunciamiento que finiquite esta instancia.

I. LA DEMANDA

El 25 de octubre de 2019, el EDIFICIO UNIDAD RESIDENCIAL PARIS a través de apoderado judicial demandó a CLEMENTE BAUTISTA SANTOS, EDUARDO BAUTISTA MESA, JOSE WILLIAM BAUTISTA MESA, para que por el trámite del proceso ejecutivo se ordenara a los ejecutados cancelar a su favor las siguientes sumas de dinero por concepto de cuotas de administración:

MES –AÑO	CUOTA	VENCIMIENTO	EXIGIBILIDAD
Saldo enero-2018	\$26.400	31/01/2018	01/02/2018
Febrero – 2018	\$95.600	28/02/2018	01/03/2018
Marzo – 2018	\$95.600	31/03/2018	01/04/2018
Abril – 2018	\$95.600	30/04/2018	01/05/2018
Mayo - 2018	\$95.600	31/05/2018	01/06/2018
Junio – 2018	\$95.600	30/06/2018	01/07/2018
Julio – 2018	\$95.600	31/07/2018	01/08/2018
Agosto – 2018	\$95.600	31/08/2018	01/09/2018
Septiembre-2018	\$95.600	30/09/2018	01/10/2018
Octubre – 2018	\$95.600	31/10/2018	01/11/2018
Noviembre -2018	\$95.600	30/11/2018	01/12/2018
Diciembre – 2018	\$95.600	31/12/2018	01/01/2019
Enero – 2019	\$101.300	31/01/2019	01/02/2019
Febrero – 2019	\$101.300	28/02/2019	01/03/2019
Marzo – 2019	\$101.300	31/03/2019	01/04/2019
Abril – 2019	\$101.300	30/04/2019	01/05/2019
Mayo – 2019	\$101.300	31/05/2019	01/06/2019
Junio – 2019	\$101.300	30/06/2019	01/07/2019
Julio – 2019	\$101.300	31/07/2019	01/08/2019
Agosto – 2019	\$101.300	31/08/2019	01/09/2019
Septiembre - 2019	\$101.300	30/09/2019	01/10/2019



Juntos con los intereses moratorios causados sobre las anteriores cuotas desde la fecha en que se hicieron exigibles hasta que se verifique el pago total de la obligación, a la tasa máxima legal autorizada.

2. Por las sumas correspondientes a las cuotas de administración que se sigan causando, junto con sus intereses moratorios a la máxima tasa legal, desde el 1º de la mensualidad siguiente hasta el pago total de la obligación.

3. Las costas del proceso.

Las anteriores pretensiones fueron sustentadas en los siguientes:

II. HECHOS RELEVANTES

1. Los ejecutados CLEMENTE BAUTISTA SANTOS, EDUARDO BAUTISTA MESA y JOSE WILLIAM BAUTISTA MESA son propietarios del apartamento 501 del Edificio Unidad Residencial Paris, identificado con matrícula inmobiliaria No. 300-255077.

2. El EDIFICIO UNIDAD RESIDENCIA PARIS P.H., en cumplimiento de los mandatos legales, adelanta el cobro de las expensas comunes para el sostenimiento de la copropiedad mediante las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias.

3. El pago oportuno de las cuotas de administración, es necesario para cumplir los gastos ordinarios y extraordinarios de la copropiedad

4. Los demandados adeudan por concepto de expensas, la suma total de \$2.091.000.00, sin incluir intereses, ni gastos de cobranza.

5. El certificado de deuda por la Administración de la Unidad Residencia Edificio Paris, configura una obligación, clara, expresa y actualmente exigible.

III. DEL MANDAMIENTO DE PAGO Y SU NOTIFICACION

El 07 de noviembre de 2019, esta instancia libró mandamiento ejecutivo en los términos solicitados por el ejecutante y dispuso la notificación del extremo pasivo.

La orden de pago fue notificada a la parte demandante por la anotación de estados número 175 del 8 de noviembre de 2019.

Respecto de la parte demandada, la notificación de la citada providencia se surtió de forma personal así: JOSE WILLIAM BAUTISTA MESA el 09 de diciembre de 2019, (Cuad. 1, folio 16); CLEMENTE BAUTISTA SANTOS el 10 de diciembre de la misma anualidad, (Cuad. 1, folio 17), y la de EDUARDO BAUTISTA MESA, el 11 de diciembre de 2019, (Cuad. 1, folio 28).

Los demandados JOSE WILLIAM BAUTISTA MESA y EDUARDO BAUTISTA MESA, dejaron vencer en silencio el término para oponerse a las pretensiones de la demanda.

IV. DE LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO Y SU TRASLADO

El ejecutado CLEMENTE BAUTISTA SANTOS se opuso a la prosperidad de las pretensiones y propuso las excepciones de mérito que denominó: COBRO DE LO



NO DEBIDO y PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN POR COMPENSACIÓN EN PAGO DE OBRAS EJECUTADAS EN ZONAS COMUNES.

De dichos medios exceptivos, se corrió traslado a la parte demandante por el término de 10 días conforme lo dispone el artículo 443 Ibídem mediante auto de 04 de junio de 2019, quien dentro del término se opuso a su prosperidad (fls. 124 a 126 C.1).

V. CONSIDERACIONES

Sea lo primero mencionar, que los procesos de ejecución son aquellos que se adelantan con el fin de hacer efectivos coercitivamente derechos reconocidos, cuando su existencia es cierta e indiscutible. En este evento la contención que nos ocupa tiene origen respecto de la obligación contenida en la certificación expedida por el administrador o representante legal del Conjunto Residencial la Puerta del Sol, la cual según el artículo 48 de la ley 675 de 2001 es el documento idóneo para entablar procesos ejecutivos para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses.

Para que dicho proceso encuentre viabilidad se debe iniciar sobre la base de un título ejecutivo respecto del cual el artículo 422 del Código General del Proceso precisa que su mérito se predica siempre y cuando contenga una obligación clara, expresa y exigible, que provenga del deudor o de su causante, o de una providencia judicial y que constituya plena prueba en su contra.

Ahora bien, habilitados para proseguir con el estudio de fondo tenemos que el documento aportado en este evento cumple a cabalidad los anteriores requisitos para con base en el iniciar la ejecución que aquí se deprecó, correspondiendo entonces analizar las excepciones propuestas por la demandada.

En efecto, pretendiendo extinguir su responsabilidad, el ejecutado CLEMENTE BAUTISTA SANTOS, de manera oportuna, se opuso a la prosperidad de las pretensiones y propuso las excepciones de mérito que denominó COBRO DE LO NO DEBIDO y PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN POR COMPENSACIÓN EN PAGO DE OBRAS EJECUTADAS EN ZONAS COMUNES.

La primera de ellas cimentada en el hecho que, las cuotas de administración discriminadas por la supuesta administradora de la P.H, unidad residencial Paris carecen de validez, por cuanto ella funge de manera ilícita dichas funciones, comoquiera que, fue elegida por el Consejo de Administración y no por la Asamblea General conforme lo indica el estatuto de la Unidad Residencial; adicionalmente, según él, no hay consejo de administración porque la elección que se hizo carece de validez, el documento presentado como base para el cobro judicial no está autorizado ni aprobado por el Consejo de administración, no hay autorización del consejo para contratar profesional del derecho, ni se ha dado a conocer a la asamblea general de copropietarios la acción de ejecutar dichas cuotas adeudadas, por lo tanto, concluyo que, no existe actor demandante debidamente autorizado para ejecutar dichos cobros.

Sostuvo que, la propiedad horizontal no descuenta del capital cobrado los dineros por él invertidos para reparar el daño que causó a la placa del edificio y por consiguiente a su propiedad, el tanque elevado que allí se instaló.



Frente al segundo medio exceptivo señaló que, el reglamento de la edificación autoriza a los propietarios a arreglar los daños que se presenten en las áreas comunes y que afecten áreas privadas, compensando lo pagado por ellos con los aportes sociales debidos a la Unidad Residencial, norma que desconoce la administradora al pasar por alto que el valor de los arreglos efectuados a la placa cubren la suma debida por razón de la cuotas adeudadas, a lo que se suma que el Administrador arrendó de manera abusiva el parqueadero de su propiedad sin hacer entrega de los cánones percibidos durante los quince meses que permaneció arrendando el bien, cánones que estima ascienden a los \$3.000.000.00. Por ello, solicitó la declaratoria del pago total de la obligación por compensación.

La parte actora, dentro del término de traslado, se opuso a la prosperidad de las excepciones, indicando, frente a la primera, que con la demanda se allegó el certificado de existencia y representación de la copropiedad en el que figura YULLI CAROL OSORIO TARAZONA como administradora y representante legal de la Unidad residencial, siendo este el documento idóneo para acreditar tal calidad y no ser este el escenario para controvertir la validez de dicha designación.

Frente a los gastos que el demandado indica haber incurrido, refiere que nunca fueron puestos en conocimiento de la administración de la copropiedad, ni existe requerimiento formal alguno al respecto, por lo que afirma que la intención del demandado es dilatar el proceso y mantener los derechos e intereses de la propiedad en un limbo.

Del segundo exceptivo, PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN POR COMPENSACIÓN EN PAGO DE OBRAS EJECUTADAS EN ZONAS COMUNES, trae a colación la obligación que tienen los copropietarios de, previo a realizar cualquier arreglo o intervención de las zonas comunes, informar a la Administración sobre los mismos, acto que recalca, no fue cumplido por el ejecutado, pues no existe manifestación ni prueba alguna al respecto.

De igual forma, refiere que lo que sí allega la parte demandada al plenario son los documentos que dan cuenta de su conocimiento frente a la mora en el pago de las cuotas adeudadas, “suscribiendo, incluso, acuerdo de pago, el cual incumplió totalmente” siendo renuente a cancelar lo adeudado por expensas comunes necesarias, razón por la cual no puede desconocerse el pago de las cuotas de administración o pretender que se subsane de alguna manera con los gastos que haya decidido asumir, en casos que se demostrara, sin previa comunicación, esto por cuanto las cuotas y expensas de administración son necesarias para que funcione correctamente de la propiedad horizontal.

Para resolver la defensa propuesta por la parte ejecutada, obra en el expediente el siguiente material probatorio:

- Certificación expedida por el administrador o representante legal del Edificio Unidad Residencial Paris (fl. 2)
- Certificado de existencia y representación legal del Edificio Unidad Residencial Paris – Propiedad horizontal (fl. 3)
- Copia de la Escritura Pública No. 0220 otorgada ante la Notaría Octava del Círculo de Bucaramanga, el 03 de febrero de 1998, contentiva del reglamento de propiedad horizontal del Edificio Unidad Residencia Paris – Propiedad horizontal y anexos (fls. 36-77).



- impresión de una conversación y fotos del Edificio Unidad Residencial París – Propiedad horizontal, en las que aparece la fachada, una parte del parqueadero y la azotea de este. (fls. 78-91).
- Copia de solicitud de revisión de cuota de administración de 31 de julio de 2017 con anexos (fls. 92-102).
- Copia de respuesta a la solicitud de revisión de cuota de administración con anexos (fls. 103-106)
- Copia del Acta de Asamblea Extraordinaria No. 07 de 2019 (fls. 108-114, 128-134).
- Copias de cuentas de cobro a los propietarios del apartamento 501 por parte de la administración de enero a diciembre de 2018 y 2019 (fls. 115-116)
- Copia del escrito mediante el cual se comunica a los residentes de la Unidad Residencial París el nombramiento de Yulli Carol Osorio Tarazona como administradora, de 27 de abril de 2019. (fl. 117)
- Copia de la Convocatoria a la asamblea General Ordinaria de copropietarios Unidad Residencial Edificio París. (fl. 118).
- Copia de cuenta de cobro a propietarios del apartamento 501 de 16 de marzo de 2019. (fls. 119).
- Copia de dictamen sobre estados financieros a diciembre de 2018 por parte del Revisor Fiscal. (fls. 120.121).
- Requerimiento realizado al señor Clemente Bautista para el pago de la cuotas de administración. (fl. 122)
- Copia del Acta No. 8 de la reunión extraordinaria del consejo de administración. (fl. 127).
- Copia de poderes otorgados por copropietarios para la correspondiente toma de decisiones. (fls.135-141).
- Copia de escrito dirigido por parte de la administración de la Unidad Residencial al señor Clemente Bautista Santos, informando el vencimiento de la obligación por concepto de cuotas de administración. (fl. 142).

Así las cosas, procede este despacho a pronunciarse sobre la defensa alegada por el demandado CLEMENTE BAUTISTA SANTOS, debiendo entonces analizar si están llamadas a prosperar o no, las excepciones de mérito denominadas COBRO DE LO NO DEBIDO y PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN POR COMPENSACIÓN EN PAGO DE OBRAS EJECUTADAS EN ZONAS COMUNES.

La excepción de cobro de lo no debido, como quedo dicho, la hace consistir la parte demandada en el hecho de carecer la señora Yulli Carol Osorio Tarazona de representación legal para exigir el pago de las cuotas de administración en nombre del edificio ejecutante, lo anterior, por cuanto su designación fue realizada por el Consejo de Administración y no por la Asamblea General conforme lo indica el estatuto de la Unidad Residencial.

Al respecto, señala el artículo 8º de la ley 675 de 2001 lo siguiente: *“Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad”*.

Teniendo en cuenta lo anterior, advierte el despacho que en el folio 1 del expediente obra certificado de existencia y representación legal del edificio Unidad Residencial París – Propiedad Horizontal, dentro del cual la Directora del Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del municipio de Bucaramanga,



certifica que, dicha unidad residencial se encuentra registrada bajo el número 067/2008 como persona jurídica y su representante legal es el administrador que, de conformidad con el Acta del Consejo de Administración Extraordinaria No. 8 de 11 de mayo de 2019, es la señora Yulli Carol Osorio Tarazona, documento que según la preceptiva citada es el idóneo para acreditar la calidad que se refuta en el exceptivo propuesto y que, además, goza de legalidad por cumplir con los presupuestos requeridos para su expedición y no haber sido controvertido en su oportunidad o tachado de falso dentro de la presente actuación judicial.

Lo anterior, sumado a que, dicha designación fue comunicada en su oportunidad al demandado-residente Clemente Bautista Santos como se acredita en el folio 117 de la encuadernación, sin que hubiere sido refutada por el mismo, pues no existe prueba en el expediente que dé cuenta del adelantamiento de acción alguna de su parte encaminada a dicho propósito, y al no ser este el escenario previsto legalmente para la consecución de dicho fin, da al traste con el exceptivo propuesto y así se declarará.

Frente al exceptivo, PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN POR COMPENSACIÓN EN PAGO DE OBRAS EJECUTADAS EN ZONAS COMUNES, es del caso señalar que, el fenómeno de la compensación, según la normativa sustantiva civil, se presenta “Cuando dos personas son deudoras una de otra”, por lo que ambas deudas se “extinguen recíprocamente hasta la concurrencia de sus valores, siempre que una y otra reúnen las calidades siguientes:

- 1.) Que sean ambas de dinero o de cosas fungibles o indeterminadas de igual género y calidad.
- 2.) Que ambas deudas sean líquidas; y
- 3.) Que ambas sean actualmente exigibles.

Las esperas concedidas al deudor impiden la compensación; pero esta disposición no se aplica al plazo de gracia concedido por un acreedor a su deudor”¹.

Así las cosas, si bien es cierto, el numeral 5º del artículo 15 del reglamento de propiedad horizontal de la Unidad Residencial ejecutante dispone como uno de los derechos de los propietarios “ejecutar por su cuenta las obras y actos urgentes que exijan la conservación, reparación y administración del edificio, cuando no lo haga oportunamente el administrador y exigir el reintegro de las cuotas que corresponden a los otros dueños en los gastos comprobados”, también lo es que, revisado el material probatorio allegado, no encuentra este despacho documento alguno que dé cuenta de los gastos en que dice haber incurrido el demandado, ni de las reparaciones por él realizadas en la copropiedad, tan solo allegó registro fotográfico de algunas partes del edificio que aparentemente se encuentran averiadas, sin discriminación del daño específico en ellas presentado y del cual hace alusión en su escrito.

En la misma dirección, y pese a lo afirmado por la pasiva en su contestación, tampoco obra en el proceso prueba de que el ejecutado Clemente Bautista Santos haya informado a la Administración del edificio sobre las obras por él realizadas en la zonas comunes de la Unidad, pues si bien, en el acápite de pruebas refiere que anexa copia de los diferente oficios enviados donde solicitaba los arreglos de dichas áreas, los mismos brillan por su ausencia, toda vez que, los arrimados(fls.

¹ Código Civil artículos 1714 y 1715



92 -102) sólo hacen alusión a un plan de pago y a una revisión del valor de cuota de administración por error en el coeficiente asignado por la constructora al apartamento de su propiedad.

En este orden, se concluye que la parte ejecutada no realizó esfuerzos para obtener el respaldo probatorio que demanda la ley procesal para que su defensa saliera adelante y para procurar a su favor la consecuencia jurídica de la norma sustancial que se cita, esto por cuanto, al solo tener certeza de la existencia de una deuda, la que aquí se ejecuta y es aceptada por el deudor, no se dan los presupuestos para su aplicación, máxime si en la cuenta se tiene que, tal y como lo prevé dicha normativa, “las esperas concedidas al deudor impiden la compensación”, espera que ha sido en repetidas ocasiones concedidas por la propiedad horizontal ejecutante para el cumplimiento de la obligación ejecutada, como se encuentra acreditado con la documental aportada y que contiene los requerimientos de pago al deudor.

Y si el fenómeno de compensación no resulta procedente, menos aún lo es el reintegro de las cuotas deprecadas por el excepcionante, pues para esto se exige que los gastos estén comprobados, situación que, como ya se anunció, no fue acreditada al interior del juicio ejecutivo. Esto, sumado a lo expuesto permite concluir que la excepción bajo estudio y bajo los argumentos en que se cimienta, también está llamada a la improsperidad.

Así las cosas, esta instancia declarará no probada las excepciones de COBRO DE LO NO DEBIDO y PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN POR COMPENSACIÓN EN PAGO DE OBRAS EJECUTADAS EN ZONAS COMUNES, y ordenará seguir adelante con la ejecución. Dadas las resultas de esta acción, se condenará en costas a la parte ejecutada.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Octavo Civil Municipal de Bucaramanga, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

VI. RESUELVE:

PRIMERO.- DECLARAR NO PROSPERA las excepciones de fondo propuesta por el demandado CLEMENTE BAUTISTA SANTOS, denominadas COBRO DE LO NO DEBIDO y PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN POR COMPENSACIÓN EN PAGO DE OBRAS EJECUTADAS EN ZONAS COMUNES, por las razones expuestas anteriormente.

SEGUNDO.- SEGUIR adelante la ejecución de mínima cuantía promovida por EDIFICIO UNIDAD RESIDENCIAL PARIS P.H. en contra de CLEMENTE BAUTISTA SANTOS, EDUARDO BAUTISTA MESA y JOSE WILLIAM BAUTISTA MESA, para el cumplimiento de lo ordenado en el mandamiento ejecutivo proferido por este despacho el 07 de noviembre de 2019.

TERCERO: ORDENAR dado el caso, el REMATE, previo AVALÚO de los bienes embargados y secuestrados y de los que se lleguen a embargar y secuestrar con posterioridad a esta sentencia.

CUARTO.- EXHORTAR a las partes, para que en aplicación a lo dispuesto en el artículo 446 de C. G. del P., presenten la liquidación del crédito, con la advertencia que los intereses debe hacerse mes a mes, observando la tasa respectiva conforme a las variaciones certificadas por la Superintendencia Financiera, para



cada periodo de mora, de acuerdo con los límites previstos en el auto de mandamiento de pago.

QUINTO.- CONDENAR en costas a la parte demandada, a favor de la demandante. FIJAR las agencias en derecho. PRACTICAR por secretaría la correspondiente liquidación.

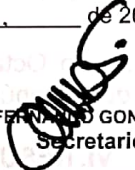
SEXTO.- ORDENAR la remisión de estas diligencias a la Oficina de Ejecución Civil de la ciudad, para que sean repartidas a los Jueces de Ejecución Civil Municipal, quienes seguirán conociéndolas conforme lo establece el artículo 8 del Acuerdo 9984 de 2013 emanado del Consejo Superior de la Judicatura, previo cumplimiento de los requisitos establecidos para ello.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE.


MARTHA JULIANA RIVERA GARCÍA
Jueza

**JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE
BUCARAMANGA**

El auto anterior se notificó a las partes por anotación en la lista de Estados No. 47 fijado en un lugar público de la Secretaria de este juzgado a las 8:00 A.M., de hoy
04 mayo de 2020.


CHRISTIAN FERNANDO GONZÁLEZ SERRANO
Secretario