



## JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO SAN JUAN DEL CESAR, LA GUAJIRA

San Juan del Cesar, La Guajira, seis (06) de marzo de dos mil veinticuatro (2024).

**PROCESO:** EJECUTIVO MAYOR CUANTÍA  
**EJECUTANTE:** ZARCOL S.A.S.  
**EJECUTADO:** CONJUNTO RESIDENCIAL CERRADO PRIMERA ETAPA  
"LAS MARGARITAS"  
**RADICADO:** 44-650-31-03-001-2023-00049-00

### 1. ASUNTO A TRATAR

Procede el Despacho a resolver el recurso de reposición interpuesto por la parte ejecutada, a través de su apoderado judicial, en contra del auto del de fecha once (11) de diciembre de dos mil veintitrés (2023), por medio del cual el este despacho resolvió librar mandamiento de pago a favor de ZARCOL S.A.S. y en contra de CONJUNTO RESIDENCIAL CERRADO PRIMERA ETAPA "LAS MARGARITAS".

### 2. FUNDAMENTOS DEL RECURSO:

#### 2.1. APODERADO DE LA PARTE EJECUTADA

La parte ejecutada dividió la explicación de su recurso de la siguiente manera:

##### ***2.1.1. Inexistencia del lleno de los requisitos formales del título ejecutivo de los documentos presentados como cuentas de cobro, equivalentes a factura.***

En síntesis, el demandado explicó que los documentos presentados son el equivalente a una factura, y, de acuerdo a los establecido en los artículos 615 y 616-1 del Estatuto Tributario y artículo 2 del Decreto 1001 de 1997, la parte ejecutante se encuentra obligada a facturar al no estar comprendidas dentro de las excepciones de las que habla el artículo 616-2 del Estatuto Tributario. No contienen los documentos aportados al proceso lo siguiente: consecutivo numérico de factura de venta, la razón social y nit del impresor de la factura, indicación de la calidad de retenedor del impuesto sobre las ventas, archivo XML correspondiente a cada factura, así como tampoco allegó el documento electrónico de validación.

Concluyó el ejecutado manifestado que, *"la factura de venta electrónica es un título complejo el cual debe estar acompañado del archivo XLM donde consta la firma digital y el certificado de validación de la DIAN, el cual la EJECUTANTE no allegó, se hace evidente que los documentos presentados no contienen una obligación clara, expresa y actualmente exigible de conformidad con el Art.422 del C.G.P, razón por la cual no pueden prestar merito ejecutivo."*

##### **2.1.2. Inexistencia del lleno de los requisitos formales del título ejecutivo de escritura pública No.036 del 23 de enero de 2019.**

Este punto estuvo subdividido así:

### **2.1.2.1. El documento no proviene del deudor o del causante:**

Explicó que dentro de dicha escritura pública no interviene la voluntad o la participación de la persona jurídica del CONJUNTO RESIDENCIAL CERRADO PRIMERA ETAPA "LAS MARGARITAS", pues esta solo nació como persona jurídica en los términos del Art.4º Ley 675 de 2001, es decir solo a partir de la posterior inscripción en el folio de matrícula del predio. Así, si no existía al momento de suscribirse el referido instrumento público, no se entiende cómo podría contraer las obligaciones que aquí se ejecutan.

### **2.1.2.2. La obligación no es expresa.**

Indicó el apoderado que la literalidad del artículo 94, parágrafo 1, de la escritura pública No.036 del 23 de enero de 2019, no establece obligación alguna a cargo de la Propiedad Horizontal.

### **2.1.2.3. La obligación no es clara**

El ejecutado citó el parágrafo 4 de la escritura pública y argumentó que ninguna parte de esta se establece de forma expresa la propiedad horizontal EJECUTADA deba asumir de forma total o solidaria algún tipo de obligación de los copropietarios (pagos de administración provisional) para con el propietario inicial o la administración provisional. Luego, la expresión "asumir cartera morosa" no indica que el administrador -que para ese momento de la demanda era un tercero- debiera pagar o asumir obligación de pago, máxime cuando la voluntad de la EJECUTADA no participo en la redacción del artículo, porque aún no existía jurídicamente por tratarse de un acto de constitución de la propiedad horizontal. Además, no se encuentra debidamente integrado el título complejo porque de acuerdo al artículo 94, el aquí ejecutante debe aportar el documento de "presupuestos de gastos", algo que omitió.

### **2.1.2.4. La obligación no es exigible.**

Explicó el demandado que la mencionada Escritura Pública vulnera los principios consagrados en el artículo 2, numerales 3 y 5 de la Ley 675 de 2001, los cuales atienden a la dignidad humana y debido proceso, como quiera que al ser ese instrumento público un acto de constitución, no se entiende cómo podrían consignarse obligaciones en favor de terceros.

### **2.1.3. Excepción previa de no comprender la demanda todas las personas que constituyen el litis-consorcio necesario.**

Considera el ejecutado que, los copropietarios deudores no fueron identificados debidamente por el ejecutante dentro del documento anexo del título, así como tampoco se indica el valor que corresponde, o el presupuesto de gastos y distribución de los mismos; información que la ejecutado propiedad horizontal le solicito a través del administrador definitivo, desde la fecha 17 de febrero de 2022, sin que hubiese brindado respuesta. Por lo anterior resulta pertinente garantizar el derecho el derecho fundamental del debido proceso y de ejercicio de defensa y contradicción, que les asiste a los copropietarios titulares de la obligación de pago de expensas de administración.

## 2.2 APODERADO PARTE EJECUTANTE.

Del recurso presentado por el ejecutado, se corrió traslado a la parte ejecutante. El término del traslado venció sin que este hiciera pronunciamiento.

## 3. CONSIDERACIONES

### 3.1 Sobre el punto denominado *Inexistencia del lleno de los requisitos formales del título ejecutivo de los documentos presentados como cuentas de cobro, equivalentes a factura:*

Señaló el demandado que, los documentos presentados como títulos (facturas) no cumplen con lo establecido en los artículos 615 y 616-1 del Estatuto Tributario, como quiera que, el aquí demandante no se encuentra por fuera de las entidades o sujetos obligados a facturar de conformidad lo consagrado en dicha norma, es decir, no está dentro de las excepciones consagradas en el artículo.

Sobre ello, la DIAN mediante el Concepto Unificado No. 0106 DE 2022, explicó que:

*"1.3.3.1. ¿Las propiedades horizontales deben facturar el cobro de las cuotas de administración?"*

*En lo relacionado con la obligación de expedir factura de venta o documento equivalente, por parte de las propiedades horizontales, debe precisarse que en virtud de lo dispuesto en la legislación vigente (C.f. artículos 615, 616-1 y 617 del estatuto Tributario) se establece que se facturarán la prestación de servicios y venta de bienes, normas que no excluyen de dicha obligación a las propiedades horizontales.*

*No obstante lo anterior, en virtud a lo dispuesto en la Ley 675 de 2001, **las cuotas de administración, en estricto sentido jurídico han sido determinadas como expensas establecidas para garantizar el buen funcionamiento de la copropiedad. En este orden de ideas, dichas cuotas no corresponden a una contraprestación por servicios prestados y/o bienes adquiridos.***

*Así, el artículo 1.3.1.13.5. del Decreto 1625 de 2016 **reconoce que las cuotas de administración fijadas por las juntas de copropietarios administradoras de edificios organizados en propiedad horizontal o de condominios son un aporte de capital que deviene de una erogación necesaria causada 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.** En consecuencia, el pago de la misma no obedece a la prestación de un servicio o venta de un bien por parte de la copropiedad a sus comuneros, sino que en esencial estas se destinan al sostenimiento y funcionamiento de dicha copropiedad.*

**Por lo tanto, estas cuotas de administración de las propiedades horizontales no generan la obligación de facturar en los términos de los artículos 615 y 616-1 del Estatuto Tributario y del artículo 1.6.1.4.2. del Decreto 1625 de 2016.**

*Ahora bien, nótese que en los casos en que las propiedades horizontales presten servicios o vendan bienes éstas serán sujetos obligados a*

*expedir factura electrónica de venta por dichas operaciones, independientemente de que sean gravadas o no con el impuesto sobre las ventas - IVA.”<sup>1</sup>*

Para el presente caso, en su demanda, numerales sexto y octavo del acápite de hechos, el actor pretende el cobro de los siguientes conceptos, con base en el artículo 94 de la Escritura Pública número 36 del 23 de enero de 2019:

*“SEXTO: En el párrafo 1° del artículo 94 de la escritura pública número 36 del 23 de enero de 2019 se pactó que, los gastos causados durante la administración provisional para la conservación, servicios públicos, así sean prestados en forma provisional por las empresas públicas y/o el constructor (agua, luz, energía, etc.), vigilancia, seguros y mantenimiento del Conjunto serán asumidos exclusivamente por los respectivos copropietarios del mismo que hayan recibido los inmuebles y se distribuirá según lo dispuesto en el reglamento.*

*OCTAVO: En el párrafo 4° del artículo 94 de la escritura pública número 36 del 23 de enero de 2019 se pactó que: “La cartera morosa producto del incumplimiento de las cuotas de administración por parte de los copropietarios de las unidades privadas será asumida en su totalidad por la Administración definitiva y el propietario inicial y/o la constructora podrán cruzar cuentas por otros conceptos con dicha administración (...).”*

En ese orden, no le asiste razón al demandante, toda vez que, las normas aplicables a la facturación electrónica no aplican para el caso del cobro por concepto de cuotas de administración, actividades que están dirigidas a la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto.

Luego, acerca de las manifestaciones que hizo el ejecutado sobre los documentos que no contiene la factura, vemos que esta sí contiene, el NIT del aquí ejecutante, el consecutivo de las facturas (DV-00001, DV-00002, y siguientes), contiene la firma del representante legal del emisor. Lo que no se encuentra es aquello relativo a el impuesto sobre las ventas, archivo XML correspondiente a cada factura, así como tampoco allego el documento electrónico de validación, requisitos exigidos por el estatuto tributarios para los casos de las facturas electrónicas, lo que no puede aplicarse a lo que aquí se pretende.

**3.2 Sobre el punto Inexistencia del lleno de los requisitos formales del título ejecutivo de escritura pública No.036 del 23 de enero de 2019. Que se subdividió en los ítems: El documento no proviene del deudor o del causante, La obligación no es expresa y La obligación no es exigible:**

No comparte el despacho el argumento del demandado porque, si bien es cierto el conjunto “Las Margaritas” no existió hasta después de la debida protocolización de la escritura pública, no puede hablarse de una ausencia de voluntad por la naturaleza misma del negocio que le dio vía a su existencia como persona jurídica.

Véase que, revisada la Escritura Pública mediante la cual se constituyó el -

---

<sup>1</sup> Concepto Unificado No. 0106 DE 2022, Obligación de Factura y Sistema de Factura Electrónica.

reglamento- para el momento en el que se protocolizó la misma, quien representa al conjunto en dicha diligencia lo hace -se concluye a partir del nombre- lo hace en el desarrollo de un contrato de fiducia, y por tanto, se comprometió en los términos del mencionado instrumento público.

Sobre esto, vale la pena recordar lo establecido en el Decreto 1049 de 2006, que desarrolló los artículos 1233 y 1234 del Código de Comercio:

**“ARTÍCULO 1°. DERECHOS Y DEBERES DEL FIDUCIARIO.** *Los patrimonios autónomos conformados en desarrollo del contrato de fiducia mercantil, aún cuando no son personas jurídicas, se constituyen en receptores de los derechos y obligaciones legales y convencionalmente derivados de los actos y contratos celebrados y ejecutados por el fiduciario en cumplimiento del contrato de fiducia.*

**El fiduciario, como vocero y administrador del patrimonio autónomo,** *celebrará y ejecutará diligentemente todos los actos jurídicos necesarios para lograr la finalidad del fideicomiso, comprometiendo al patrimonio autónomo dentro de los términos señalados en el acto constitutivo de la fiducia. Para este efecto, el fiduciario deberá expresar que actúa en calidad de vocero y administrador del respectivo patrimonio autónomo.*

*En desarrollo de la obligación legal indelegable establecida en el numeral 4 del artículo 1234 del Código de Comercio, el fiduciario llevará además la personería del patrimonio autónomo en todas las actuaciones procesales de carácter administrativo o jurisdiccional que deban realizarse para proteger y defender los bienes que lo conforman contra actos de terceros, del beneficiario o del constituyente, o para ejercer los derechos y acciones que le correspondan en desarrollo del contrato de fiducia.”*

Ahora bien, nada refirió el demandado sobre la imposibilidad de que un vocero hubiera consentido actuaciones que hoy pretende desconocer con base en el artículo 4 de la Ley 675 de 2001. Llama la atención el argumento del demandado porque si se revisa la norma que usó como fundamento, el artículo siguiente explica por qué no existía como persona jurídica sino hasta después de que se realizara la respectiva inscripción, pues, dicho procedimiento es requisito sine qua non para que realmente pueda nacer a la vida jurídica, pues allí se encuentran las pautas mínimas a seguir para poder dar vía a su constitución. Véase a continuación lo que al respecto establece dicha norma:

**“ARTÍCULO 5o. CONTENIDO DE LA ESCRITURA O REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.** *La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:*

- 1. El nombre e identificación del propietario.*
- 2. El nombre distintivo del edificio o conjunto.*
- 3. La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta el edificio o conjunto, por su nomenclatura, área y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria.*
- 4. La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de*

*acuerdo con los planos aprobados por la Oficina de Planeación Municipal o Distrital o por la entidad o persona que haga sus veces.*

*5. La determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales, y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores del edificio o conjunto, cuando fuere el caso.*

*6. Los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución, según el caso.*

*7. La destinación de los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto, la cual deberá ajustarse a las normas urbanísticas vigentes.*

*8. Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad y salubridad del edificio o conjunto.*

**Además de este contenido básico, los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del edificio o conjunto.**

**PARÁGRAFO 1o.** *En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas.*

**PARÁGRAFO 2o.** *En los municipios o distritos donde existan planos prediales georreferenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, estos podrán sustituir los elementos de determinación del terreno enunciados en el numeral tercero del presente artículo.*

**PARÁGRAFO 3o.** *Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial podrán consagrar, además del contenido mínimo previsto en esta ley, regulaciones tendientes a preservar el ejercicio efectivo y continuo de la actividad mercantil en los bienes privados, y a propender a su ubicación según el uso específico o sectorial al cual se encuentren destinados, así como las obligaciones específicas de los propietarios en relación con sus bienes privados.*

**PARÁGRAFO 4o.** *El reglamento de administración de la propiedad horizontal no podrá contener normas que prohíban la enajenación o gravamen de los bienes de dominio privado, ni limitar o prohibir la cesión de los mismos a cualquier título.” (Subrayado fuera de texto original)*

De manera que, es lógico que no exista la persona jurídica del demandado en los términos en los que lo planteó en su recurso, si precisamente uno de los documentos que sirve como título para la presente ejecución debe ser un requisito previo que condiciona su nacimiento a la vida jurídica. En otras palabras, era imposible para el demandado “obligarse” por su propia cuenta debido a que su nacimiento al plano jurídico dependía de la protocolización del mencionado instrumento público, sin embargo, como se anotó previamente, quien actuaba como vocero estaba facultado para obligarlo o comprometerlo a futuro, tal y como indica el Decreto 1049 de 2006. Además, la propia Ley 675 de 2001 indica lo que como

PROCESO: EJECUTIVO MAYOR CUANTÍA  
EJECUTANTE: ZARCOL S.A.S.  
EJECUTADO: CONJUNTO RESIDENCIAL CERRADO PRIMERA ETAPA "LAS MARGARITAS"  
RADICADO: 44-650-31-03-001-2023-00049-00

mínimo debe tener la Escritura Pública, entre otras cosas, las reglas relativas a la administración, asunto que es en parte el origen de la presente controversia. Llamó la atención al despacho que nada mencionó el demandado sobre el negocio de la fiducia, como si tal circunstancia no tuviera importancia alguna en relación con su nacimiento la vida jurídica y el real significado de la "actuación en nombre y representación de la FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO CONJUNTO CERRADO LAS MARGARITAS".

Ahora bien, la realización completa del negocio resulta relevante para el asunto que nos ocupa, como quiera que al leer la presente providencia el demandado señale en dirección del fiduciario. Conviene aquí recordar lo que se explicó en el Módulo Reflexiones Sobre Algunos Contratos Comerciales, Consejo Superior de la Judicatura, Sala Administrativa Escuela Judicial "Rodrigo Lara Bonilla":

*"Ciertamente, como se ha indicado, el patrimonio autónomo no es persona natural ni jurídica, y por tal circunstancia en los términos del artículo 44 del C. de P. Civil, en sentido técnico procesal, no tiene capacidad para ser parte en un proceso, pero cuando sea menester deducir en juicio derechos u obligaciones que lo afectan, emergentes del cumplimiento de la finalidad para la cual fue constituido, su comparecencia como demandante o como demandado debe darse por conducto del fiduciario quien no obra ni a nombre propio porque su patrimonio permanece separado de los bienes fideicomitidos, ni tampoco exactamente a nombre de la fiducia, sino simplemente como dueño o administrador de los bienes que le fueron transferidos a título de fiducia como patrimonio autónomo afecto a una específica finalidad.*

*De modo que, como lo dijo la Corte respecto de otra especie de patrimonio autónomo, según providencia de 8 de agosto de 1994, a la que se hacen las adaptaciones que demanda el presente caso, en la cual se citó al tratadista Enrico Redenti, nuevamente acogida en sentencia No. 038 de 1999, expediente 5227, bien se puede afirmar ahora que también la fiducia no es persona, ni natural ni jurídica, y por consiguiente no tiene propiamente capacidad para ser parte de un proceso; pero por el hecho de que ella no tenga esa condición ni tenga por consiguiente un representante, deviene que no pueda demandar, ni ser demandada. Mediante la teoría del 'patrimonio autónomo' ello es posible, pero siempre por conducto del fiduciario, quien como titular de los bienes fideicomitidos asume el debate judicial para proteger intereses en razón de esa su condición, "sin que en tal caso se pueda decir, ni que esté en juicio en nombre propio (ya que no responde personalmente), ni que esté en juicio en nombre de otro (ya que no hay tras él un sujeto de quien sea representante). Surge más bien de ahí un tertium genus, que es el de estar en juicio en razón de un cargo asumido y en calidad particular de tal.*

*Pero si es precisamente con ocasión del ejercicio o los actos que celebra en busca de obtener la finalidad perseguida en la fiducia mercantil, para lo cual le fue transferido el dominio de los bienes que integran el correspondiente patrimonio autónomo, la cuestión no atañe estrictamente con el presupuesto de capacidad para ser parte, que bajo las consideraciones anteriores se supera suficientemente para asegurar*

*su comparecencia al proceso por conducto del fiduciario como su especial titular, sino con la legitimación en la causa, habida consideración de que, como lo señala también un autor nacional, "el fiduciario es titular de un derecho real especial, en cuanto está dirigido a unos fines negociales predeterminados por el fideicomitente en el negocio fiduciario. Y esa titularidad reposa sobre el bien transferido que constituye el denominado patrimonio autónomo. De allí (...) que el fiduciario detenta es una legitimación sustancial restringida por los límites del negocio celebrado."*

*En un todo conforme con esta jurisprudencia, meses después el Gobierno Nacional expidió el Decreto 1049 de 6 de abril de 2006, por el cual reglamentó los artículos 1233 y 1234 del C. de Co., en el que precisó que **"Los patrimonios autónomos conformados en desarrollo del contrato de fiducia mercantil, aún cuando no son personas jurídicas, se constituyen en receptores de los derechos y obligaciones legal y convencionalmente derivados de los actos y contratos celebrados y ejecutados por el fiduciario en cumplimiento del contrato de fiducia" reiterando que el fiduciario es el "vocero y administrador del patrimonio autónomo", que en tal calidad puede comprometerlo, para lo cual "deberá expresar que actúa en calidad de vocero y administrador", y que, además, "llevará... la personería del patrimonio autónomo en todas las actuaciones procesales de carácter administrativo o jurisdiccional que deban realizarse para proteger y defender los bienes que lo conforman contra actos de terceros, del beneficiario o del constituyente, o para ejercer los derechos y acciones que le correspondan en desarrollo del contrato de fiducia."**<sup>2</sup> (Negrita y subrayado fuera de texto original)*

Pues bien, el contrato de fiducia habrá logrado su cometido desde que existió jurídicamente el aquí demandado, quien ahora, en virtud del reglamento de la propiedad horizontal contenido en la Escritura Pública No.036 del 23 de enero de 2019, está legitimado para ser parte y se encuentra obligado en esos términos.

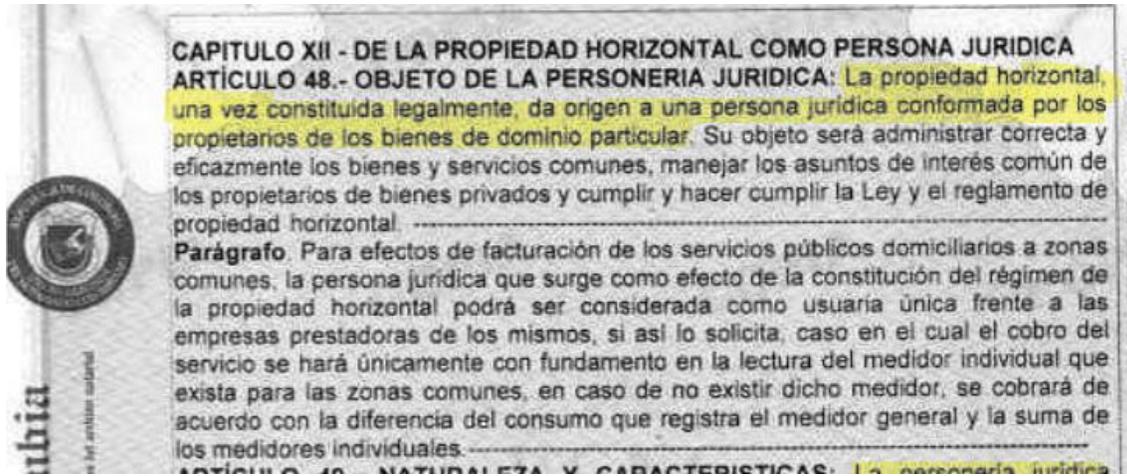
Luego, el recurrente planteó que la obligación no era expresa como quiera que el parágrafo 1 del artículo 94 da la referida Escritura Pública establece que los conceptos de cobro pretendidos con la presente demanda, "serán asumidos exclusivamente por los respectivos copropietarios del mismo que hayan recibido los inmuebles", sin que eso quiera decir que la obligación de pago está en cabeza de la Propiedad Horizontal ejecutada.

Difiere el despacho de esa posición porque visto así podría entenderse que la Propiedad Horizontal es una especie de ente independiente de administradores y propietarios, y que por ello no tiene -según el demandado- responsabilidad de ninguna clase, por ningún concepto al menos en el presente proceso. Si se revisa el artículo 48, encontraremos que:

---

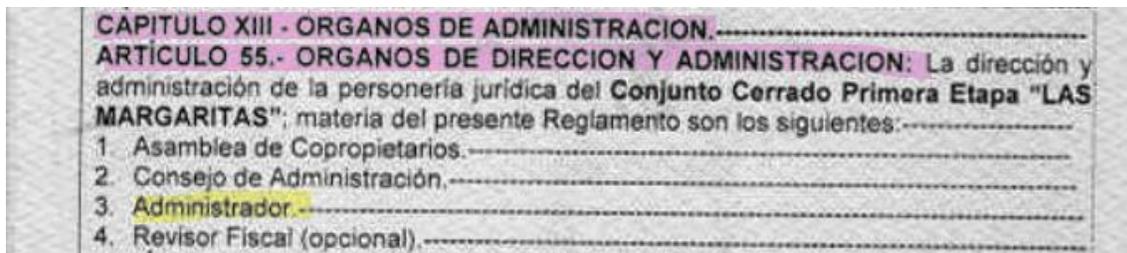
<sup>2</sup> REFLEXIONES SOBRE ALGUNOS CONTRATOS COMERCIALES Fiducia Mercantil, Leasing y Agencia Comercial, Módulo de Aprendizaje Autodirigido Plan de formación de la Rama Judicial, Pág. 26 a 28.

PROCESO: EJECUTIVO MAYOR CUANTÍA  
EJECUTANTE: ZARCOL S.A.S.  
EJECUTADO: CONJUNTO RESIDENCIAL CERRADO PRIMERA ETAPA "LAS MARGARITAS"  
RADICADO: 44-650-31-03-001-2023-00049-00

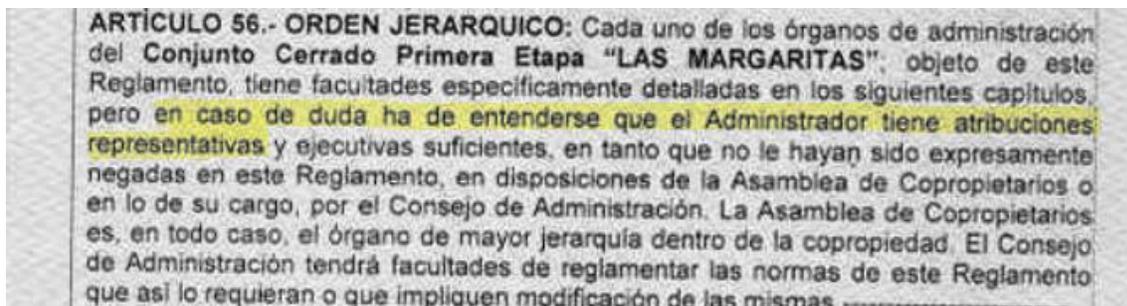


En su escrito el recurrente hizo alusión indistintamente de los propietarios (copropietarios), administrador y de la propiedad horizontal. Según el artículo en cita, no puede hablarse de esta excluyendo a los copropietarios como si fueran ajenos a su mismo concepto.

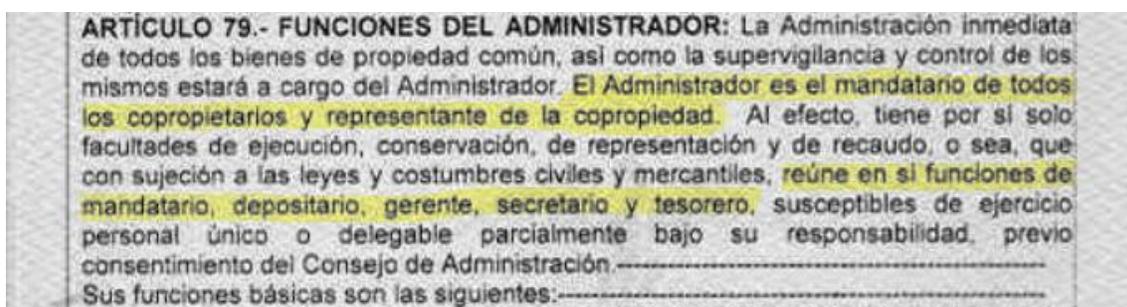
Ahora bien, algo similar ocurre con el concepto de "Administrador", el cual podemos encontrar en el capítulo XIII, artículo 55:



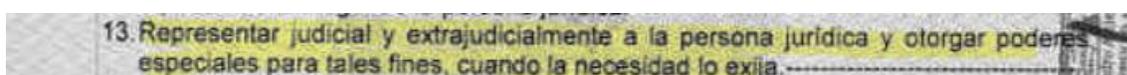
Luego, resulta importante lo que establece el artículo 56:



Y así también encontramos explicadas en el reglamento las funciones del administrador:



De las cuales se destaca el numeral 13:



En ese orden de ideas, esa unidad que compone a la persona jurídica del conjunto cerrado Las Margaritas, es el mismo principio que aplicaría también para cuestionar el segundo argumento del recurrente, en el cual argumentó que, *"en este orden de ideas en ninguna parte de la citada escritura pública No.036, se establece de forma expresa la propiedad horizontal EJECUTADA deba asumir de forma total o solidaria algún tipo de obligación de los copropietarios (pagos de administración provisional) para con el propietario inicial o la administración provisional."* Así, el despacho se remite nuevamente al artículo 48 de dicho instrumento público, sobre el cual no se puede separar a propietarios de la persona del conjunto.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 79 del reglamento y en su numeral 13, considera el despacho que no le asiste razón al demandado cuando se refiere al tercero administrador como un sujeto con posible responsabilidad independiente a la propiedad horizontal, pues de la lectura del artículo se extrae que las funciones son de un órgano (parte de un todo) que es tesorero, depositario, mandatario y además representante judicial. Cuando se demanda a la propiedad horizontal para este caso, entiéndase que la administración deberá cumplir la labor de representación en los términos allí establecidos. Así, al demandarse a la propiedad, ello no resulta excluyente para copropietarios y administrador.

En el punto 2.4, referido a que la obligación no es exigible, el recurrente explicó que de acuerdo a lo establecido en el artículo 2, numerales 3° y 5°, se vulneraron los principios constitucionales de "Dignidad Humana" y "Debido proceso", haciendo relación al hecho de haberse comprometido a la persona jurídica sin esta haber nacido antes de la suscripción de esa Escritura Pública. Quedó claro líneas atrás en qué términos podía quedar obligada la propiedad por las acciones de quien fungió como vocero, y sobre los artículos, estos están relacionados con otro tipo de actuaciones. Véase a continuación los dos numerales a los que se refirió el demandado:

***"ARTÍCULO 2º. Principios orientadores de la ley. Son principios orientadores de la presente ley:***

***3. Respeto de la dignidad humana. El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley.***

***5. Derecho al debido proceso. Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deberán consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación. "***

Como puede verse, la norma que cita el demandado aplica para los órganos de administración, no es una prohibición que se predique aplicable al acto de constitución.

Allí mismo explicó el recurrente que para este caso no había una debida integración del título complejo debido a que según el artículo 94 de la Escritura Publica No.036 del 23 de enero de 2019, *"el propietario inicial o el administrador provisional tendrá la obligación de crear un presupuesto de gastos el cual tendrá vigencia durante la administración provisional, dicho presupuesto de gastos tendría que establecer el valor que cada unidad inmobiliaria debería cancelar, pues adolece de toda lógica*

PROCESO: EJECUTIVO MAYOR CUANTÍA  
EJECUTANTE: ZARCOL S.A.S.  
EJECUTADO: CONJUNTO RESIDENCIAL CERRADO PRIMERA ETAPA "LAS MARGARITAS"  
RADICADO: 44-650-31-03-001-2023-00049-00

*jurídica que el valor total de los costos de operación de la propiedad horizontal durante la etapa de construcción, deba ser asumido por un número plural y mínimo de propietarios que apenas recibían las unidades inmobiliarias, documento del cual adolece la demanda”* Al respecto deben decirse dos cosas. En primer lugar, el artículo citado por el demandado no establece una obligación a cargo del aquí demandante; se menciona que, cuando el órgano competente no elija un administrador, el propietario inicial ejercerá como tal y podrá contratar con un tercero para ello y elaborar directa o conjuntamente un presupuesto de gastos. La obligación que señala el demandante surge a partir del artículo 94 y se complementa con las cuentas de cobro, documento que para este despacho resultan suficientes para identificar la obligación.

### **3.3 Sobre la excepción previa de no comprender la demanda todas las personas que constituyen el litis-consorcio necesario.**

Como se explicó en párrafos anterior, según el artículo 48 de la la Escritura Publica No.036 del 23 de enero de 2019, la propiedad horizontal es una persona jurídica conformada por los propietarios, por lo que para el despacho, demandar a la propiedad horizontal es también una acción dirigida en contra de estos. La parte ejecutada no explicó por qué debe entenderse diferente para los efectos de la demanda a los propietarios, la administración y a la propiedad.

### **3.4 Sobre a petición de condenar al Ejecutante al pago de perjuicios derivados de la ejecución de la medida cautelar en contra de la DEMANADA**

El presente no es el escenario para ello. Recuérdese que quien demanda el resarcimiento de un perjuicio tiene la carga de probar aspectos como la causación efectiva del mismo, establecer allí los elementos que deben configurarse y que en su evento se entenderían reunidos por completo para la prosperidad de sus pretensiones, lo que por supuesto se hace en el marco de un proceso declarativo.

Así, las cosas, el despacho resolverá no reponer el auto de fecha once (11) de diciembre de dos mil veintitrés (2023), como quiera que es un título ejecutivo complejo que reúne los requisitos del artículo 422 del Código general del Proceso.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de San Juan del Cesar, La Guajira, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley:

## **R E S U E L V E:**

**PRIMERO: NO REPONER** el auto del once (11) de diciembre de dos mil veintitrés (2023), por las razones expuestas en la presente providencia.

**SEGUNDO:** Notificar por estado la presente providencia.

## **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

El Juez,

  
**RONALD HERNANDO JIMÉNEZ THERÁN.**

ACT