


RECURSO DE APELACIÓN AUTO DE FECHA 11 DE ABRIL DE 2024 - NOTIFICADO ESTADO DE 12 DEL MISMO MES Y AÑO - PMGHM

Felipe Goyeneche <felipegoyeneche@yahoo.es>

Mié 17/04/2024 8:13 AM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - Cajicá <j01prmcajica@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (157 KB)

RECURSO DE APELACIÓN AUTO OBJECIÓN CRÉDITO.pdf;

No suele recibir correos electrónicos de felipegoyeneche@yahoo.es. [Por qué esto es importante](#)

Señor:

JUEZ PRIMERO (1°) PROMISCO MUNICIPAL DE CAJICÁ
E.S.D.

REFERENCIA: EJECUTIVO DE CONDOMINIO BUGANVILLA P.H. Vs. PROMOSABANA S.A.S.

RADICACIÓN: 2020-00224

Anexo al presente escrito archivo pdf contentivo de memorial del asunto para su respectivo trámite.

Del señor Juez, atentamente

FELIPE GOYENECHÉ ANDRADE
C.C. 79'553.117 de Bogotá
T.P. 112.625 del C. S. de la J.
pmghm

Señor:

**JUEZ PRIMERO (1º) PROMISCO MUNICIPAL DE CAJICÁ
E.S.D.**

**REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR DE CONDOMINIO BUGANVILLA
P.H. Vs. PROMOSABANA S.A.S.**

RADICACIÓN: 2020-0224

**ASUNTO: RECURSO DE APELACIÓN CONTRA AUTO DE FECHA 11 DE ABRIL DE
2024, MEDIANTE EL CUAL SE RESOLVIÓ LA OBJECCIÓN A LA LIQUIDACIÓN DEL
CRÉDITO**

En mi calidad de apoderado dentro del proceso de la referencia y encontrándome dentro del término concedido por el Despacho me permito interponer el recurso de apelación contra el auto del asunto y de acuerdo con lo normado en el numeral tres (3) del artículo 446 del Código General del Proceso, en los siguientes términos:

Sea lo primero manifestar que el a quo ni siquiera se ocupó de la totalidad de los argumentos en los que se fundó la objeción propuesta, hizo o arribó a una conclusión caprichosa respecto de la fecha desde la cual se debía liquidar el crédito y decide de manera exótica, por decir lo menos, darle traslado al extremo demandante de unos pagos hechos por mi mandante por concepto de administración y otros rubros, ilegales por demás, que debía ser descontados de la liquidación del crédito presentada por la activa, traslado que no está reglado por el estatuto procesal, entre otras irregularidades.

Y es que desde el inicio del auto que por este medio se impugna, en el capítulo que denominó "**ARGUMENTOS DE LA OBJECCIÓN**" se vislumbra que el análisis no fue íntegro pues, cita la jurisprudencia invocada en la objeción y transcribe un aparte de un acta de asamblea mediante la cual se ordenó el cobro de intereses desde el mes de septiembre de 2020, pero respecto de uno y otro tema no hubo mención alguna tal y como ocurrió con otros temas sustento de la objeción.

Veamos:

Se lee en auto impugnado en el inciso segundo del aparte "**En el caso concreto**" lo siguiente:

"La anterior aclaración se realiza para precisar que en la sentencia no se indicó que las cuotas de administración solo serían exigibles a partir del 15 de enero de 2020, sino también a partir de esa fecha, pues el recurrente está haciendo una interpretación equivocada del apartado "y que se causen desde el 15 de enero de 2020".

O sea, lo anterior afirmación, exótica por demás, echa al traste los más elementales conceptos contables y jurídicos pues la sentencia proferida por el a quo y confirmada por el a quem claramente estableció que solo a partir de esa fecha (15 de enero de 2020) eran exigibles las cuotas de administración, entre otras cosas, porque fue en esa fecha en la que el extremo demandado introdujo a registro la escritura pública mediante la cual registró la reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal. Salir ahora con esa rebuscada interpretación de: "*sino también a partir de esa fecha*" es no solo contrariar su propia decisión, sino la de su superior jerárquico y

además entonces está diciendo ahora, a través del auto que se impugna, que las cuotas anteriores a esa fecha (15 de enero de 2020) también.

Antes de entrar a aclarar lo que significa el término causación y la palabra también, se resalta y transcriben algunos apartes del fallo a través del cual se confirmó la sentencia proferida por a quo iniciando con uno del capítulo **“SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA”**

(...)

“Para culminar, señaló que sólo eran exigibles las cuotas de administración, ordinarias y extraordinarias, a partir del registro de la última modificación del reglamento, en la que se eliminó la exoneración sobre ese particular que favorecía a la pasiva, esto es, a partir del 15 de enero de 2020, por lo que, luego de relevarse de resolver las excepciones de mérito por lo señalado, ordenó seguir adelante la ejecución teniendo en cuenta la mentada data como la originaria de la obligación para cada uno de los apartamentos de los que es propietaria la pasiva.” (Negrilla fuera de texto)

(...)

Es decir, así o más claro, en ese párrafo antes transcrito se resume por parte del a quem, con una gran capacidad de síntesis, lo decidido por quien ahora pretende modificar la sentencia mediante el auto que resuelve la impugnación. O sea, las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración solo serán exigibles desde el registro de la última modificación del reglamento, es decir, desde el 15 de enero de 2020.

Ahora bien, en las consideraciones hecha por el superior jerárquico en su pronunciamiento respecto del recurso de apelación propuesto por el extremo pasivo dijo:

*“En efecto, al momento de constituirse el reglamento de propiedad horizontal, contenido en la escritura pública No. 882 de 14 de julio de 2015 protocolizada en la Notaría Decima del Círculo de Bogotá, D. C., se determinó que el propietario inicial, PROMOSABANA SAS, estaría exento del pago de expensas ordinarias y extraordinarias que llegaren a decretarse, las cuales sólo resultarían vinculantes para los propietarios de las unidades entregadas³, precepto que se mantuvo vigente en la copropiedad por más de 4 años, sin que sobre el particular existiera controversia, o por lo menos, no se acreditó. De ahí que, mientras se encontrasen vigentes tales disposiciones, resulta a penas lógico que la copropiedad demandante no le podía hacer exigible ningún cobro por tales conceptos, no obstante, aquello fue objeto de modificación, pues en la reforma del reglamento de propiedad horizontal que fuere protocolizado en la escritura pública (sic) No. 0014 de 8 de enero de 2020, en la Notaría Segunda del Círculo de Zipaquirá, se suprimió la excepción de expensas comunes, **siendo así procedente su cobro, empero a partir del registro de tal acto, lo que sólo se produjo hasta el 15 de enero de 2020, tal y como lo determinó de manera acertada el a-quo al desatar lo relativo a la oponibilidad de ese acto.***

Finalmente, resulta pertinente señalar que la tesis soportada en las cláusulas abusivas propuestas por la parte actora (art. 42, ley 1480 de 2011), carece de asidero fáctico y jurídico, pues ese precepto sólo regula los derechos y las obligaciones surgidas entre los productores, proveedores y consumidores y la responsabilidad de los productores y proveedores tanto sustancial como procesalmente, lo que claramente no es el caso, ya que lo controvertido estaba inmerso en el reglamento de propiedad

horizontal de una copropiedad, por lo que, de considerarlo contraproducente lo correcto era su pronta modificación, como finalmente se hizo, pues hace parte de las facultades de la asamblea general de copropietarios (num. 6, art. 38, ley 675 de 2001).

Puesta de esta forma las cosas, se tiene que en verdad la administradora extralimitó sus funciones y actuando en contra del reglamento de propiedad horizontal, certificó como adeudadas unas cuotas de administración ordinarias y extraordinarias para las que no estaba facultada, por lo que, aquellas carecen de exigibilidad.

De acuerdo con lo antes referido, y como quiera que no demostró que las afirmaciones esbozadas en el recurso impetrado hubieran sido como se plantearon, sólo puede en este caso confirmarse el fallo proferido en primera instancia.” (Negrilla fuera de texto)

Se insiste así o más claro, o sea los apartes resaltados con negrilla son los que a través del auto que por este medio se impugna pretende desconocer el Juez de conocimiento; casi que a través del mismo está no solo revocando su propia sentencia y su confirmación, sino que está reviviendo como exitoso un recurso de apelación que ya fue resuelto de manera impróspera. Es de resaltar que tal y como corresponde el a quo debió proferir auto de obedézcase y cúmplase lo resuelto por el superior.

Dicho lo anterior y retomando el argumento central del nefasto pronunciamiento que se ataca, debe decirse que el término causación es un término eminentemente contable y/o financiero y significa ni más ni menos que los hechos económicos se registran en la contabilidad en el momento en que suceden sin importar si hay ingreso inmediato o no, es decir, no es quien hace una interpretación errada del concepto es el Despacho pues en la demanda inicial se pretendió el pago de una cuotas ordinarias y extraordinarias de administración desde el mes de abril de 2018 cuotas que obviamente estaban causadas contablemente seguro como unas cuentas por cobrar sin embargo en la sentencia de primera instancia y confirmada por la segunda, se estableció que esas cuotas causadas desde el mes de abril de 2018 y hasta el 15 de enero de 2020, solo sería exigibles a partir de esa última fecha, o sea, lo causado con anterioridad debe darse de baja en la contabilidad del extremo demandante.

Y es que se confunde la causación con la exigibilidad pero por parte del suscrito, sino del Despacho es por eso que debe traerse a colación la definición de exigibilidad: La exigibilidad hace referencia al momento en el cual es ejecutable una obligación y los mentados fallos (de primera y segunda instancia) establecieron de manera diáfana que las obligaciones demandadas por la activa no eran exigibles desde el mes de abril de 2018, sino desde el 15 de enero de 2020 y con esa claridad fue que ordenó seguir adelante con la ejecución.

Con base en lo anterior, lo expresado en el auto que se impugna respecto de la liquidación del crédito correspondiente a las matrículas inmobiliarias 176-157714, 176-157715, 176-157719, 176-157726, 176-157741, 176-157746, 176-157724 no se ajusta a la sentencia proferida por a quo y mucho menos a la confirmación proferida por a quem pues las cuotas de administración correspondientes a esos inmuebles solo son exigibles desde el 15 de enero de 2020

Considerando que hay suficiente ilustración respecto de la piedra angular del auto que se impugna pasaremos a ocuparnos de los otros asuntos.

Nada se dijo de fondo respecto del argumento sustentado en la sentencia proferida por la Corte Constitucional en la Tutela T-753 del 2014 con ponencia del Dr. Gabriel Eduardo Mendoza Martelo, referente a la situación sub iudice, así: *“La liquidación del crédito constituye una operación que tiene como finalidad calcular la deuda final a cobrar, la cual supone la existencia de un mandamiento de pago y la sentencia dentro del proceso ejecutivo.”* Y más adelante citando la sentencia C-814 del 2009 expresó: *“Así pues, del estudio contextual de la disposición acusada es fácil concluir que para el momento en que debe presentarse la liquidación del crédito, (i) ya se ha proferido un mandamiento de pago en el que se ha señalado la suma adeudada; (ii) ya existe una sentencia en firme que decide en el fondo sobre la existencia de dicha obligación y el momento desde cuando se hizo exigible; y (iii) también está plenamente establecido el monto de la deuda en la unidad monetaria en la que fue contraída dicha obligación. (...) **De otro lado, es de suponer que tanto el deudor como el acreedor conocen la historia del crédito sobre el cual versa el proceso, es decir los pagos o abonos que se han hecho, y las modificaciones a las condiciones o términos del mismo que hayan podido producirse, y que en todo caso durante el transcurso del proceso han tenido la oportunidad de precisar esta información.**”* (Negrilla fuera de texto)

Pues bien, el aparte resaltado de jurisprudencia citada brilló por su ausencia en la liquidación del crédito pues, la actora en la misma desconoció por completo la historia del crédito sobre el cual versa el proceso, los abonos en exceso hechos al mismo y las modificaciones o términos que se produjeron respecto de dicho crédito; lo anterior debido a que el extremo activo NUNCA ha querido precisar la información real respecto del mismo.

En la liquidación presentada tampoco se tuvo en cuenta la parte final del literal ii) ya que no observa el momento desde el cual la obligación se hizo exigible pues si bien hay una sentencia en firme la misma decidió que las cuotas de administración **solo sería exigibles a partir del 15 de enero de 2020.**

Sin embargo al respecto nada se dijo en el auto que por este medio se impugna, tan solo se expresó una exótica postora respecto de la acusación y exigibilidad de la obligación.

Nada se dijo respecto de la realidad contenida en el aparte del acta de asamblea transcrito en el sentido de que en la copropiedad demandante solo se empezaron a cobrar intereses, porque así lo decidió la asamblea, desde el mes de septiembre de 2020.

Nada se dijo respecto de la permanente intención de la administradora de extralimitarse en el ejercicio de sus funciones y en desconocer el Reglamento de Propiedad Horizontal pues, una vez más certificó las deudas, incurriendo en un posible fraude a resolución judicial, desde el primero (1º) de enero de 2020 a pesar de saber, al igual que su apoderada, que la sentencia decidió que las cuotas de administración solo son exigibles desde el 15 de enero de 2020, realidad que de entrada afectaba la liquidación objetada en lo relacionado al capital y a los intereses .

FELIPE GOYENECHÉ ANDRADE
ABOGADO

Nada se dijo respecto de lo ocurrido con los apartamentos 216 de la torre 2, identificado con la matrícula inmobiliaria 176-157724 que estaba incluido en la demanda y por ende se beneficia del fallo y por el que se la suma de \$17'121.000 suma que incluyó cuotas de administración desde el mes de abril de 2018, se insiste este inmueble fue incluido en la demanda (folio 65 a 70 del plenario, folios 19 a 25 del escrito de demanda) fue incluido en el mandamiento de pago (hoja dos, cuarta matrícula del mandamiento de pago) y por ende está involucrado en los efectos de la sentencia y por ende solo debía pagar cuotas de administración a partir del 15 de enero de 2020 tal y como lo ordenó la misma.

O sea, el pago hecho por ese apartamento correspondió a cuotas de administración, intereses de mora, cuotas extraordinarias y honorarios, configuró un pago desde el mes de abril de 2018 y hasta el 15 de enero de 2020, y un pago lo no debido y por ende debería compensarse con cargo a la deuda del inmueble tal y como se hizo en la liquidación que se anexó.

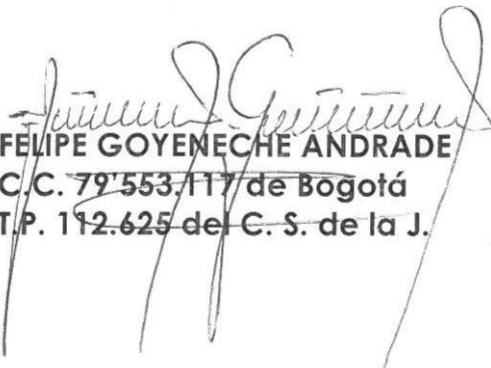
Idéntica situación ocurrió con el apartamento 316 de la torre 2, matrícula inmobiliaria 176-157732, con el inmueble 312 de la torre 2, matrícula inmobiliaria 176-157728, 176-157719 matrícula esta que si bien tiene una particularidad diferente también está inmersa en la misma situación y nada se dijo sobre el particular,

Aunque resulte increíble es real pero respecto de los pagos hechos por los anteriores inmuebles y soportados con el escrito de objeción al crédito nada se dijo y de manera perfunctoria lo que decidió el Despacho fue poner en conocimiento los pagos para que se manifieste, o sea, le dio un traslado que no está contemplado en la ley procesal

PETICIÓN. –

Por lo anteriormente expuesto solicito, con el debido respeto, revocar el auto que por este medio se impugna y en su lugar declarar próspera la objeción formulada a la liquidación del crédito presentada por la actora y como consecuencia de lo anterior impartirle aprobación a la liquidación sustituta presentada.

Del señor Juez, atentamente


FELIPE GOYENECHÉ ANDRADE
C.C. 79'553.117 de Bogotá
T.P. 112.625 del C. S. de la J.