

Señores

Juzgado Cuarto Civil Municipal de Girardot

E. S. D

Referencia: Proceso Ejecutivo de Conjunto residencial
Eva Punta Arena vs. Fernando Marin
Asunto: Recurso de reposición en contra del auto
que libra mandamiento ejecutivo
Radicado: 253074003004202100544

Jaime Humberto Tobar Ordóñez, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.300.924 expedida en Bogotá, abogado portador de la tarjeta profesional No. 44.088 del C. Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderado judicial de Fernando Marín Arbeláez en el proceso de la referencia; por medio del presente memorial interpongo recurso de reposición en contra del auto del 18 de febrero de 2022 por medio del cual se libró mandamiento de pago.

I. OPORTUNIDAD

En el auto del 25 de abril de 2022, el Despacho aclaró que el auto que libra mandamiento ejecutivo se entendía notificado desde la fecha de notificación de esa providencia, es decir, desde el 25 de abril de 2022. Así las cosas, el término para interponer recurso de reposición vence el 28 de abril de 2022.

II. FUNDAMENTOS

El presente recurso tiene como sustento la falta de requisitos formales del título ejecutivo, conforme al artículo 430 del C.G.P. El demandante presenta una certificación emitida por la administración provisional del conjunto con el fin de cobrar las cuotas de administración como título ejecutivo.

De acuerdo con el artículo 422 del Código General proceso, constituye título ejecutivo aquel documento que contiene una obligación clara expresa y exigible cuando esta cumple con los requisitos que la ley exige. En materia específica de expensas derivadas de las cuotas de administración de la copropiedad, el artículo 48

de la ley 675 de 2001 establece que el facultado para emitir un certificado que constituya título ejecutivo es el administrador de la copropiedad.

Sin embargo, el documento allegado al proceso no cumple con dicho requisito, comoquiera que no existe prueba alguna de que el señor Germán Orlando Ovalle tenga la calidad de administrador del Conjunto Residencial Eva Punta Arena Edificio I Etapa I PH.

El artículo 52 de la ya citada ley de propiedad horizontal determina que *“Mientras el órgano competente no elija al administrador del edificio o conjunto, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión.”* (resaltado fuera del texto)

En esa medida, no obra en las pruebas aportadas ningún documento que acredite: i) quien es el propietario inicial del inmueble; y ii) que dicho propietario inicial hubiera delegado tales funciones en la persona que firma la certificación que ahora se trata de hacer pasar por un título ejecutivo.

Tampoco es prueba de la condición de propietario la resolución emitida por la Alcaldía de Girardot, pues como es de pleno conocimiento del señor juez, el medio probatorio que acredita la propiedad sobre un bien inmueble es el certificado de tradición y libertad del inmueble inicial, el cual se echa de menos en este proceso.

Incluso, si se remite al certificado del apartamento de mi mandante, del mismo se deduce que el propietario inicial es el Fideicomiso Parqueo Eva Girardot. Así las cosas, no hay prueba alguna que dicho fideicomiso hubiera delegado su función transitoria de administración a la constructora o al señor Ovalle.

Este punto es particularmente relevante porque el artículo 48 de la ley 675 de 2001 busca regular el evento de que la asamblea de copropietarios hubiera designado al administrador del edificio. Sin embargo, esto nunca ha sucedido, precisamente por actuaciones que son únicamente imputables a la constructora que ahora pretende cobrar unas irrazonables y injustificadas expensas.

De hecho, el mencionado artículo supone una excepción a la regla general de los títulos ejecutivos, según la cual el documento debe provenir del deudor de la obligación, facultad extraordinaria que implica que la interpretación de esta norma sea restrictiva y que la verificación de sus requisitos se haga de manera rigurosa.

Ahora, no es verdad que el juez no tenga ninguna injerencia en la revisión de los requisitos del título ejecutivo tratándose de certificados de expensas de una copropiedad, pues como lo ha indicado expresamente la Corte Constitucional:

“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 (...) del texto demandado se deduce claramente, que quien juzga la procedencia del cobro de las expensas no es el administrador del conjunto, sino el juez de la causa, quien deberá estimar la validez y veracidad de los documentos que se alleguen al proceso y ordenar las pruebas que considere conducentes para el esclarecimiento del asunto planteado, trámite durante el cual el deudor tiene la posibilidad de controvertir los hechos y elementos probatorios que se alleguen en su contra.”¹ (Resaltado y subrayado por fuera del texto original)

Al respecto, también es relevante llamar la atención del señor juez en cuanto a que en el presente caso, no existe un verdadero fundamento ni para el cobro, ni para el monto, ni para la definición en general de las cuotas de administración que están siendo reclamadas en este proceso. Esto pues la copropiedad NO ha participado de ninguna manera ni en la definición del monto, ni en los gastos de estos, ni en el control de la copropiedad.

En consecuencia, aceptar el título del demandante **implicaría el absurdo de que el propio constructor incumplido**, por cuya culpa no ha sido posible nombrar un administrador, ahora tenga las facultades para cobrar las **sumas que a su libre albedrío** quiera imputar como gastos de administración.

A título de contexto, indicamos al Despacho que la administración de la copropiedad corresponde de manera provisional a la Constructora puesto que no han enajenado más del 50% de la copropiedad. Así las cosas, desde el año 2018, ha sido la Constructora la que ha determinado el precio de las cuotas, el destino de los recursos, los presupuestos, aumentos, gastos, mantenimiento, etc.

¹ Corte Constitucional. Sentencia C- 929 de 2007. Magistrado Ponente Dr. Rodrigo Escobar Gil.

Además, toda esta situación tiene un agravante: **la Constructora ha incumplido sus obligaciones frente a las áreas comunes del conjunto y la individualización de los servicios públicos.** Y esto no es una situación que se presente únicamente para este caso: son múltiples los reclamos de los otros copropietarios que muestran su inconformidad con los incumplimientos y cobros discrecionales de la administración.

Esto nos deja en la situación de preguntarnos: ¿qué sucede si el día de mañana la Constructora considera que el valor de las cuotas es de 10 millones de pesos o más? ¿de qué manera podemos controlar esas actuaciones y participar en la copropiedad? ¿cuántos años más debemos adaptarnos al presupuesto que la Constructora nos quiera imponer? Y, quizá, más importante: ¿cuánto tiempo más debemos esperar que la Constructora enajene los inmuebles para poder decidir sobre el destino de nuestros propios recursos y bienes?

En conclusión, el mandamiento de pago debe ser revocado como quiera que no existe un título ejecutivo que cumpla con los requisitos legales. Lo anterior, debido a que **no hay un certificado expedido por el administrador de la copropiedad como expresamente lo requiere la ley.** Por el contrario, lo que se ha presentado en este caso es la emisión de un documento por parte de la constructora que busca beneficiarse de lo que a todas luces es su propio incumplimiento.

III. PRUEBAS

Con el fin de probar los hechos relacionados a las actuaciones autónomas y discrecionales de la administración, y en virtud de los artículos 265 y 266 del Código General del Proceso, y la sentencia C-929 del 2007 que establece el deber del juez de “*estimar la validez y veracidad de los documentos que se alleguen al proceso y ordenar las pruebas que considere conducentes para el esclarecimiento del asunto planteado*”, solicitamos al Despacho ordenar a la parte demandante la exhibición de los siguientes documentos:

1. La Acta de Asamblea por medio de la cual se estableció el monto a pagar de la cuota de administración.
2. Los presupuestos aprobados para la ejecución de los recursos de las anualidades correspondientes a 2018, 2019, 2020, 2021 y 2022.

3. Documentos que soporten los gastos en los que ha incurrido la administración de la copropiedad en los años 2018, 2019, 2020, 2021 y 2022.
4. Documentos que soporten los costos en los que ha incurrido la administración de la copropiedad en los años 2018, 2019, 2020, 2021 y 2022.

IV. PETICIÓN

Solicitamos al Despacho revocar el auto que libra mandamiento ejecutivo y, en su lugar, inadmitir la demanda interpuesta por falta de requisitos formales del título.

Cordialmente,



Jaime Humberto Tobar Ordóñez
C.C. No. 79.300.924 de Bogotá
T.P. No. 44.088 del Consejo Superior de la Judicatura