



Juzgado Civil Municipal

La Mesa - Cundinamarca

La Mesa (Cundinamarca), veintidós (22) de septiembre de dos mil veinte (2020).

Proceso	EJECUTIVO SINGULAR
Demandante	ASOFEVITEQ
Demandado	Ma. BEGOÑA ESPITIA SUÁREZ
Radicado	No. 2538640030012019/00502-00
Decisión	Revoca parcialmente

Sin ninguna intervención en el término del traslado concedido por el Art. 318 del C.G.P., acude la señora MARIA BEGOÑA ESPITIA SUÁREZ para alzar su voz de protesta con la decisión contenida en el auto adiado el seis (6) de diciembre de 2019, que libró mandamiento de pago ejecutivo en su contra.

ANTECEDENTES

Evoca las figuras jurídicas de FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA e INEXISTENCIA DEL TITULO EJECUTIVO, bajo el entendido que el aportado como base del recaudo no proviene del señor Administrador del Conjunto Getsemaní, a donde posee su unidad habitacional, sometida a las reglas de la propiedad horizontal, como se refleja del certificado de tradición; desde esta óptica, el legitimado para exigir las expensas ordinarias y extraordinarias es el administrador o representante legal, nombrado por la asamblea general, a la literalidad de la norma especial aplicable. (Arts. 48 y 50 de la Ley 675 de 2001). Con el segundo argumento, resultado del anterior, desestima el título allegado por no ser el idóneo para emprender la acción coercitiva, al provenir de persona diferente al Representante Legal, situación que califica de irregular y temeraria por parte del actor. Para sustentar su decir, trae una certificación expedida por la Secretaría de Gobierno de La Mesa, que da cuenta de la inscripción del señor JOSÉ HOLLMAN URREGO ZIPA como administrador del Conjunto Residencial Getsemaní, elegido en Asamblea General del 14 de abril de 2019.

CONSIDERACIONES

En orden a resolver, la reposición es un instrumento con el que cuentan las partes y los terceros habilitados para intervenir dentro de un proceso, para restablecer la normalidad jurídica cuando consideren que ésta fue alterada por fallas en la aplicación de normas sustanciales o procesales o por inobservancia de las mismas. Dicho lo anterior y repasado con detalle el memorial del descontento, debe decirse de entrada que la excepción que denomina *Falta de Legitimación en La causa*, se encuentra proscrita del ordenamiento General Procesal como previa, más exactamente del Art. 100, cuya consecuencia lógica no es otra que abstenerse



Juzgado Civil Municipal

La Mesa - Cundinamarca

de su estudio, aunque en caso de evidenciarse su acaecimiento, la regla aplicable consiste en dictar sentencia anticipada, tal como lo señala el artículo 278 de la misma codificación, en su ordinal 3°. Empero, en lo relacionado con los procesos de ejecución, sin excepción alguna se encuentra establecido en el artículo 422 ibídem, de manera clara, categórica y por demás obligatoria, la exigencia que con la demanda compulsiva se allegue documento apto al fin pretendido.

Se parte, entonces, de la certeza de la existencia de una obligación en cabeza del ejecutado, que no se preste a diferentes interpretaciones sino que de su contenido se establezca sin lugar a equívocos, cuál es el contenido de la prestación (claridad); que además conste en un medio escrito (expresividad) y que se encuentre en situación de pago o solución inmediata por ser pura y simple o por encontrarse vencido el plazo o cumplida la condición a que se encontrare sometida (exigibilidad). Es deber del juzgador, al momento de decidir si acepta o niega el mandamiento de pago, examinar si el título aportado como base de la acción reúne los requisitos previstos por las normas que lo gobiernan y en ausencia de cualquiera de ellos abstenerse de hacerlo.

Enseña el segundo inciso del artículo 430 del estatuto de Enjuiciamiento Civil que:

“Los requisitos formales del título ejecutivo sólo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo. No se admitirá ninguna controversia sobre los requisitos del título que no haya sido planteada por medio de dicho recurso. En consecuencia, los defectos formales del título ejecutivo no podrán reconocerse o declararse por el juez en la sentencia o en el auto que ordene seguir adelante la ejecución, según fuere el caso.”

En orden a ese fin, lo primordial es responder al cuestionamiento de cuáles son considerados requisitos formales del título, para diferenciarlos de los sustanciales. En términos generales, son los requisitos necesarios para estimar bien estructurado el título ejecutivo, en el preciso momento de decidir si se libra la orden de apremio, punto en el que concluye la jurisprudencia y la doctrina al estudiar el precepto antes señalado, que son de dos clases: de forma y de fondo. Los primeros remiten a que la obligación provenga del deudor o sus causahabientes (demandados) y conste en documento que constituya plena prueba contra aquel. Los segundos, se refieren a que la obligación se vislumbre como clara, expresa y exigible.

Sobre el tema, en Sentencia T-747/13, la Corte Constitucional puntualizó:



Juzgado Civil Municipal

La Mesa - Cundinamarca

“(...) De estas normas se deriva que los títulos ejecutivos deben gozar de dos tipos de condiciones: formales y sustanciales.

Las primeras exigen que el documento o conjunto de documentos que dan cuenta de la existencia de la obligación “(i) sean auténticos y (ii) emanen del deudor o de su causante, de una sentencia de condena proferida por el juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial que tenga fuerza ejecutiva conforme a la ley, o de las providencias que en procesos contencioso administrativos o de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, o de un acto administrativo en firme.”

“Desde esta perspectiva, el título ejecutivo puede ser singular, esto es, estar contenido o constituido en un solo documento, o complejo, cuando la obligación está contenida en varios documentos.

“Las segundas, exigen que el título ejecutivo contenga una prestación en beneficio de una persona. Es decir, que establezca que el obligado debe observar a favor de su acreedor una conducta de hacer, de dar, o de no hacer, que debe ser clara, expresa y exigible. Es clara la obligación que no da lugar a equívocos, en otras palabras, en la que están identificados el deudor, el acreedor, la naturaleza de la obligación y los factores que la determinan. Es expresa cuando de la redacción misma del documento, aparece nítida y manifiesta la obligación. Es exigible si su cumplimiento no está sujeto a un plazo o a una condición, dicho de otro modo, si se trata de una obligación pura y simple ya declarada.”

Es válido concluir de lo expresado que, en materia de legitimación en la causa, lo relacionado con los requisitos formales del título tiene que ver exclusivamente con la persona del deudor, al paso que los sustanciales se refieren a quien tiene la condición de acreedor. De contera, si se encuentra en entredicho la calidad de deudor, será siempre procedente alegar esa circunstancia mediante recurso de reposición, para que el juez lo decida desde el ángulo de los requisitos formales del título ejecutivo, aunque necesariamente se tocará la legitimación en la causa, por pasiva. Contrario sensu, si el reparo se refiere a la calidad de acreedor, por tratarse de un asunto de índole sustancial solo podrá ser definido en sentencia, así sea anticipada.

Se trata de una calificación simplemente objetiva, donde no es de recibo entrar a analizar desde un comienzo el cumplimiento o no de las prestaciones de los sujetos materiales del acto jurídico, dado que este es un asunto propio de la sentencia, luego del correspondiente debate probatorio, en caso de que se presenten excepciones que tiendan a desvirtuar las súplicas del libelo genitor.

En el presente caso, se demanda simultáneamente el pago de unas cuotas de administración por mantenimiento del Lote 2 de la Manzana B, durante los



Juzgado Civil Municipal

La Mesa - Cundinamarca

meses de enero de 2017 y de enero de 2019 a junio de la misma anualidad, más los intereses moratorios a partir de la exigibilidad de cada cuota y hasta cuando se verifique su cancelación, así como los conceptuados por unos aportes causados entre el mes de enero de 1998 al mes de junio de 2019, con los respectivos intereses moratorios desde cuando se hizo exigible cada uno de ellos y hasta cuando se verifique su pago, todo a favor de la Asociación Femenina de Vivienda Comunitaria del Tequendama -ASOFEVITEQ- representada por la señora Presidenta LEONOR BONILLA VARGAS, de donde provienen las certificaciones allegadas como título ejecutivo, con arreglo al Art. 48 de la Ley 765 de 2001.

Es preciso entonces, confrontar el título presentado y establecer a ciencia cierta si es apto para el recaudo por la vía ejecutiva, o por el contrario es Inexistente como lo pregona la ejecutada.

Destaca en sus argumentos la señora Espitia Suárez, que el inmueble de su propiedad, determinado como Casa 2 de la Manzana B del Conjunto Residencial Getsemaní, a través de la Escritura Pública No. 1534 del 7 de septiembre de 2002 de la Notaria Única de esta ciudad, fue sometido al Régimen Especial de Propiedad Horizontal, registrado en la Anotación No. 1 del folio de registro inmobiliario No. 166-70417, por lo que, conforme a la Ley que la gobierna, la representación legal será ejercida por el Administrador elegido por la Asamblea General, siendo tarea de tal funcionario en representación de la copropiedad, entablar los procesos jurídicos para el cobro de multas, obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, y demás recaudos aprobados por el pleno, y solo podrán exigirse por el Juez de la República como anexos a la demanda respectiva, entre otros, el título ejecutivo contentivo de la obligación, que solamente será el certificado expedido por el Administrador; luego entonces, el aquí el llamado a ejercer la acción es el señor JOSÉ HOLLMAN URREGO ZIPA, nombrado para el cargo en Asamblea General ordinaria No. 001 del 14 de abril de 2019, como lo respalda el Secretario de Gobierno Municipal de La Mesa en la certificación que data del 6 de junio de 2019, valga decir, en ejercicio con anterioridad a la presente demanda, ocurrida en 5 de diciembre próximo pasado.

Volviendo la mirada al instrumento báculo de la acción y sobre el cual recae el descontento, si bien la Asociación Femenina de Vivienda Comunitaria del Tequendama funciona en el Conjunto Residencial Getsemaní, se está frente a personas jurídicas que tienen origen y regulación diferente, aun cuando continúan en pleno vigor; tan cierto es, que la señora LEONOR BONILLA VARGAS aparece como Presidenta de la Asociación, vigente en el desempeño del cargo, pero reclama de un lado, el pago de *cuotas de administración, mantenimiento del lote 2 mz B,*



Juzgado Civil Municipal

La Mesa - Cundinamarca

que en realidad no han sido acreditadas por ésta como una prestación que deba ser atendida por la señora MARIA BEGOÑA ESPITIA SUÁREZ, a quien de paso, se desconoce su condición frente a la institución demandante. Es más, aunque la certificación en su inicio se contrae a cuotas de administración, posteriormente se hace un detalle como “aportes”, como si se trataran de una misma cosa.

Con visos de confusión en la redacción del libelo, al perseguir el pago de las *CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN* determinadas en las pretensiones PRIMERA y SEGUNDA (fl. 90 a 91) nótese, que tal atribución está concebida exclusivamente en el Administrador de la Unidad Residencial Conjunto Getsemaní P.H. con total aplicación en las dispositivas contenidas en los Arts. 48 y 51 Núm. 8º. de la Ley 675 de 2001, por mandato del Art. 40 del Reglamento de Propiedad Horizontal, por lo que sin más, ha de considerarse acertado el reclamo.

Ahora bien, del segundo tópico, que guarda relación con los *aportes* que cobra la Asociación Femenina de Vivienda Comunitaria del Tequendama, la certificación del representante legal de la persona jurídica acerca del valor de la deuda no está concebida legalmente como título ejecutivo. Por lo tanto, basta con que la demanda discrimine los aportes adeudados, siendo lo verdaderamente importante que se presente prueba de los estatutos de la asociación y de la calidad de asociada que debe ostentar la ejecutada, como quiera que de allí es que se deriva la obligación.

Como conclusión, si lo que realmente se pretende es obtener el pago de aportes a la Asociación, el título ejecutivo no estaría completo, dado que no se acreditó la condición de asociada que debe tener la ejecutada. En otras palabras, no se cumpliría adecuadamente con los requisitos formales del título, en lo que respecta a la calidad de deudor. Pero si la prestación deviene de la falta de pago de las expensas por *cuotas de administración*, la persona habilitada para adelantar la Acción Ejecutiva en torno al cobro corresponde indefectiblemente al Administrador de la Unidad Residencial, nombrado por la Asamblea General del Conjunto Residencial Getsemaní, señor JOSÉ HOLLMAN URREGO ZIPA, quien no ha conferido poder para tal efecto.

En ese orden de ideas, de acuerdo con el anexo traído al expediente, se revocará el mandamiento de pago en lo que respecta a cuotas de administración. Ahora bien, en cuanto a aportes a la Asociación, con el fin de mantener la orden de pago, con arreglo al numeral 3º del artículo 442 del C. G.P. se otorgará a la ejecutante el término de cinco días para que, de un lado, acredite la calidad de



Juzgado Civil Municipal

La Mesa - Cundinamarca

socio en cabeza de la señora MARIA BEGOÑA ESPITIA SUÁREZ y, de otro, discrimine de manera clara e inequívoca el valor de los aportes adeudados.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado **RESUELVE:**

1º. REVOCAR parcialmente el auto que libró mandamiento de pago, calendarado el seis (6) de diciembre de 2019, en lo tocante al NUMERAL PRIMERO y mantener incólume el NUMERAL SEGUNDO de la misma providencia, por lo sostenido renglones atrás.

2º. CONCEDER a la demandante el término de cinco días para que, de un lado, acredite la calidad de socio en cabeza de la señora MARIA BEGOÑA ESPITIA SUÁREZ y, de otro, discrimine de manera clara e inequívoca el valor de los aportes adeudados, so pena de revocar la orden de pago en relación con el numeral 2º de la aludida providencia.

NOTIFÍQUESE,

El Juez,

JOSÉ DE LA CRUZ COLMENARES AMADOR.

Firmado Por:

JOSE DE LA CRUZ COLMENARES AMADOR

JUEZ MUNICIPAL

JUZGADO 001 CIVIL MUNICIPAL DE LA MESA

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

3046e3eb2ccd53281e3a4874e724b23a13532f221d965b038239e8ab4da8779

Documento generado en 21/09/2020 10:17:43 p.m.