

Señor
Juzgado Doce Civil Municipal de Oralidad de Cali
E. S. D.

Asunto: Proceso ejecutivo singular de mínima cuantía.
Demandante: Edificio Santa Mónica Central P.H.
Demandados: John Bernard Rabb, Ameral S.A.S y Axa Colpatria Seguros S.A.
Radicación: 2024-00662-00
Trámite: Descorro recurso de reposición contra el mandamiento de pago

Elizabeth Torrente Cardona, identificada como se encuentra acreditado en el expediente, obrando en mi calidad de apoderada judicial de **Edificio Santa Mónica Central P.H.**, oportunamente me permito descorrer el traslado del recurso de reposición presentado por el apoderado del demandado Axa Colpatria Seguros S.A. en contra el auto por medio del cual se libró mandamiento de pago previas las siguientes:

Consideraciones

Tal y como lo manifesté el 11 de febrero de 2025 en el escrito por medio del cual recurrí la providencia que tuvo por notificada por conducta concluyente a la demandada, el 23 de diciembre de 2024 procedí a notificar personalmente a Axa Colpatria Seguros S.A. de conformidad con lo previsto en el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022 y de esta notificación informé a su despacho el día 13 de enero de 2025.

En virtud de lo anterior, los tres días para presentar recurso de reposición contra el auto por medio del cual se libró mandamiento de pago fenecieron el 20 de enero de 2025, de manera que el recurso presentado por el apoderado de Axa Colpatria Seguros S.A. se realizó de manera extemporánea, motivo por el que deberá ser rechazado por su despacho, ordenando, además, seguir adelante con la ejecución en la medida en que el 28 de enero de 2025 finalizó el plazo para proponer excepciones sin que se hubieran presentado oportunamente.

Sin perjuicio de lo anterior, y en caso de que los argumentos señalados con anterioridad no sean acogidos, me permito pronunciarme frente al recurso en los siguientes términos:

1. Frente a la inexistencia del título ejecutivo.

Señaló el apoderado de AXA Colpatria Seguros S.A. que el documento que se pretenden hacer valer en el proceso de la referencia carece de los elementos previstos en el artículo 422 del Código General del Proceso por cuanto a su juicio: (i) mi representada faltó a la verdad en la certificación expedida por el administrador de la propiedad horizontal al indicar que los conceptos pendientes de pago correspondían a cuotas ordinarias o extraordinarias, cuando la realidad es que se trataba de una contribución especial que no tiene la naturaleza jurídica de cuotas ordinarias o extraordinarias; (ii) AXA Colpatria Seguros S.A. no fue convocada a la asamblea general de copropietarios en donde se aprobó la contribución especial a cargo de la oficina 702; y (iii) la obligación es objeto de debate en el proceso de impugnación de actas de asamblea que cursa actualmente ante el juzgado octavo civil del Circuito de Cali.

En la reunión ordinaria de la asamblea de copropietarios de fecha 20 de marzo de 2024 se aprobó un módulo de contribución especial, entre otros, a la oficina 702, con la finalidad de cubrir los gastos relacionados con el servicio de seguridad de la copropiedad que debió ampliarse por las actividades propias del objeto social de la entonces arrendataria AXA Colpatría.

Claro ha sido el artículo 31 de la Ley 675 de 2001 en establecer respecto de los módulos de contribución que estos hacen parte de las expensas comunes necesarias así:

“ARTÍCULO 31. Sectores y módulos de contribución. Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto deberán prever de manera expresa la sectorización de los bienes y servicios comunales que no estén destinados al uso y goce general de los propietarios de las unidades privadas, en razón a su naturaleza, destinación o localización.

Las expensas comunes necesarias relacionadas con estos bienes y servicios en particular estarán a cargo de los propietarios de los bienes privados del respectivo sector, quienes sufragarán de acuerdo con los módulos de contribución respectivos, calculados conforme a las normas establecidas en el reglamento de propiedad horizontal.

Los recursos de cada sector de contribución se precisarán dentro del presupuesto anual de edificio o conjunto, conjunto de uso comercial o mixto y solo podrán sufragar las erogaciones inherentes a su destinación específica.”
(Subrayas para hacer énfasis)

En virtud de lo anterior, no existe ninguna falta a la verdad por parte de mi representada en la certificación de deuda expedida por la administración de la propiedad horizontal en relación con la oficina 702, y que se presentó como título ejecutivo en el proceso de la referencia, pues en ella se informó que se adeudan cuotas ordinarias y extraordinarias, tal y como en efecto sucedió.

Por otro lado, no es cierto que la obligación sea inexistente por cuanto AXA Colpatría Seguros S.A. no fue convocada a la asamblea de copropietarios en la que se aprobó el pago de la cuota ordinaria adicional, pues precisamente como lo informa el apoderado de la parte demandada AXA Colpatría Seguros S.A. no tiene la calidad de propietaria de la oficina 702 por lo que no existía ninguna obligación legal en convocarla a la referida asamblea de copropietarios, pues valga la redundancia, es de “copropietarios”.

Adicionalmente, la obligación a cargo de AXA Colpatría Seguros S.A. no nació de su convocatoria o no a la referida asamblea, sino que a ello se comprometió de conformidad con el parágrafo de la cláusula sexta del contrato de arrendamiento celebrado el 12 de noviembre de 2021, cuyo tenor literal es el siguiente:

“PARÁGRAFO: Las expensas de administración será facturado por la administración del Edificio Santa Mónica Central al ARRENDATARIO. Este valor será incrementado cada año de conformidad con lo que establezca la asamblea general de copropietarios del Edificio Santa Mónica. Central”.

Compromiso y solidaridad que también se encuentra regulado en el inciso segundo del artículo 29 de la Ley 675 de 2001 así:

“Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado.”

Finalmente, en relación con la falta de exigibilidad de la obligación por cuanto es objeto de debate en el proceso de impugnación de actas de asamblea que cursa en el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Cali bajo la radicación 2024-00127, es menester reiterar que si bien efectivamente existe el proceso indicado y en este se ordenó como medida cautelar a mi representada suspender el cobro de la cuota ordinaria adicional, **no es menos cierto que quienes fungen en dicho proceso como como demandantes y quienes se encuentran beneficiados por la medida es el señor John Bernard Rabb y la sociedad Ameral S.A.S.**

Así las cosas, no es cierto que la obligación no sea exigible para AXA Colpatría Seguros S.A.S en la medida en que dicha sociedad no hace parte y no se beneficia de la demanda de impugnación, claridad que incluso tiene la propia parte, pues no de otra manera se explicaría que presente el recurso que ahora descorro contra el auto que libró mandamiento de pago cuando en su entender se encuentra suspendido el proceso.

No sobra informar que AXA Colpatría inició un proceso de impugnación de actas de asamblea contra la misma decisión demandada por John Bernard Rabb y la sociedad Ameral S.A.S. la cual correspondió por reparto al Juzgado Catorce Civil del Civil del Circuito bajo el radicado No. 76001400301420250003100 y que fue rechazada por extemporánea mediante auto interlocutorio No. 133 de fecha 13 de febrero de 2025, cuya copia adjunto a este escrito.

Lo anterior significa que AXA Colpatría no tiene ninguna medida cautelar a su favor que suspenda el cobro del módulo de contribución, y que, por tratarse de una obligación solidaria entre tenedor y propietarios, mi mandante puede continuar la ejecución contra ella, únicamente.

2. Frente a la ineficacia de la decisión de la asamblea general de copropietarios.

Como argumento subsidiario señaló el apoderado de AXA Colpatría Seguros S.A. que la decisión adoptada en la reunión ordinaria de la asamblea general de copropietarios de fecha 20 de marzo de 2024 es ineficaz.

Al respecto es menester precisar que de conformidad con el artículo 430 del Código General del Proceso mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo solo es procedente alegar la falta de requisitos formales del título, de manera que no hay lugar a argumentos relacionados con la eficacia o no de la decisión adoptada, discusión que debe plantearse y tramitarse en un proceso de impugnación de decisiones de asamblea y no por un proceso ejecutivo como el que nos ocupa.

Por las razones ante expuestas, con todo respeto solicito al señor juez declarar infundados los argumentos del recurso presentado y continuar con el trámite procesal.

Del señor Juez,

Atentamente,


Elizabeth Torrente Cardona