

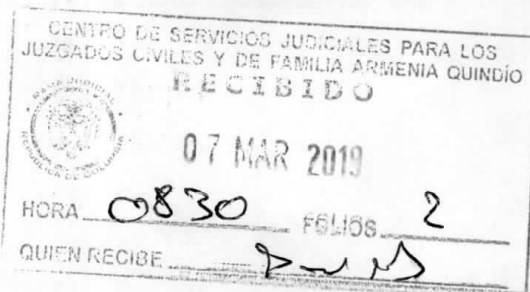
B

Jorge Mario Bolívar Tovar

06 de marzo de 2019.-

Señores

JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL
Armenia Quindío



Asunto Solicitud copia auténtica del expediente
Radicado 0345-2012
Ejecutante Conjunto Residencial Caño Cristales
Ejecutado Karla Susana Tamayo Acevedo y
Wagner Alvarenga Franca

Cordialmente me dirijo a usted, en virtud a la calidad de investigador que ostento y que ha sido reconocida por el Dr. Alberto Morales Tamara en memorial adjunto para la defensa de los intereses del Ciudadano Gustavo Alberto Castaño Sarmiento en los procesos que bajo radicados 630016000059201000684 y en su ruptura 630016000000201600080 se adelantan de forma respectiva por las conductas de Urbanización Ilegal, daño en los recursos naturales y, Estafa, invocando el derecho constitucional consagrado en el Artículo 23 de la Constitución Política de 1991, las disposiciones pertinentes del código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo en su artículo 5 y, la ley 1755 de 2015 la cual ha regulado el derecho de petición, se presentan de forma respetuosa las siguientes peticiones:

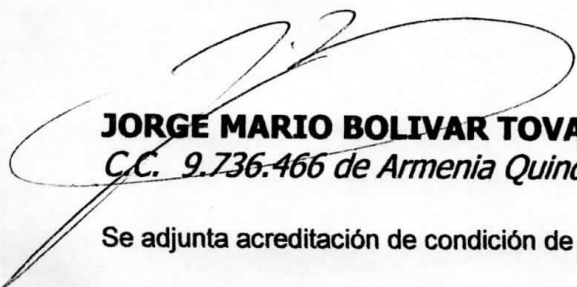
- 1- Se solicita sea expedida copia auténtica a mi costa de la totalidad del expediente que reposa en su despacho con número de radicación 0345-2012, donde el **Ejecutante** es el Conjunto Residencial Caño Cristales y el **Ejecutado** Karla Susana Tamayo Acevedo y Wagner Alvarenga Franca.

La presente solicitud, se eleva en virtud a la actividad investigativa de la defensa que se efectúa a la luz de los Artículos 125 # 9 y 268 del Código de Procedimiento Penal y, de obtención de información sobre los ciudadanos enunciados

Para comunicaciones, las mismas se recibirán en el Calle 19 #14-17 oficina 505 Edificio Suramericana de la Ciudad de Armenia Quindío, al teléfono 3004938119 o al correo electrónico jomaboto@hotmail.com.

Agradeciendo su atención a la espera de la oportuna respuesta a la petición elevada.

Atentamente


JORGE MARIO BOLIVAR TOVAR
C.C. 9.736.466 de Armenia Quindío

Se adjunta acreditación de condición de investigador en el asunto

JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL

Armenia, Quindío, Trece (13) de febrero de dos mil diecinueve (2019).

Radicado: 0345-2012.

Procede el despacho, a proferir sentencia de única instancia dentro del proceso Ejecutivo Singular, promovido por el CONJUNTO RESIDENCIA CAÑO CRISTAL de la ciudad, a través de Mandataria Judicial, en contra de los señores KARLA SUSANA TAMAYO ACEVEDO y WAGNER ALVARENGA FRANCA.

I. ANTECEDENTES.

Se estipula en el libelo contentivo de la demanda, que mediante Resolución Nro 545 del 2 de junio de 2009, el Director del Departamento Administrativo Jurídico del Municipio de Armenia, se reconoció la Persona Jurídica a la Unidad Inmobiliaria Cerrada Conjunto Residencial Caño Cristales, y que en el Título II, capítulo VII, Artículo 29 de la Ley 675 de 2001, se establece que los propietarios de bienes privados están obligados a contribuir con el pago de las expensas necesarias causadas por la administración, sumado a que en su artículo 48, permite que el valor de las cuotas ordinarias y extraordinarias causadas y no canceladas sea cobrado jurídicamente a través de un proceso ejecutivo.-

Que los señores KARLA SUSANA TAMAYO ACEVEDO y WAGNER ALVARENGA FRANCA, adeudan a la Unidad Inmobiliaria Cerrada Conjunto Residencial Caño Cristales, por concepto de cuotas ordinarias de Administración, la suma de UN MILLON SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL PESOS, más los intereses de mora causados y liquidados a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Bancaria, ya que el artículo 30 de la Ley 675 de 2001, preceptúa que el retardo en el pago de las expensas causará un interés de mora equivalente a una y media veces el interés bancario corriente, argumento con el que se permite cobrar por mora, según la tasa máxima legal establecida por ese órgano.-

Que el señor GUSTAVO CARDONA ORREGO, en su calidad de Representante Legal de la UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA CONJUNTO RESIDENCIAL CAÑO CRISTALES, confirió poder para adelantar el proceso ejecutivo de mínima cuantía, acompañando los documentos respectivos, los cuales contienen obligaciones claras, expresas y exigibles a cargo de los demandados TAMAYO ACEVEDO

y ALVARENGA FRANCA, los cuales cumplen con los requisitos del mérito ejecutivo, al tenor de lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001.-

Con soporte en lo anterior, la parte demandante postula las siguientes pretensiones:

Teniendo como Título Ejecutivo la certificación allegada por el Administrador y Representante Legal de la Unidad Inmobiliaria Cerrada Conjunto Caño Cristales de la ciudad, se solicita el pago de las cuotas de administración a los señores KARLA SUSANA TAMAYO ACEVEDO y WAGNER ALVARENGA FRANCA, en su condición de propietarios de la Casa Nro 61, por las siguientes sumas de dinero:

- a) Saldo cuota de enero de 2011, por valor de \$22.000, con sus respectivos intereses de mora, desde el 2 del citado mes y año.-
- b) Cuota del 1º de febrero de 2011, por valor de \$80.000, con sus respectivos intereses de mora, a partir del 2 del citado mes y año.-
- c) Cuota del 1º de marzo de 2011, por valor de \$80.000, con sus respectivos intereses de mora, a partir del 2 del citado mes y año.-
- d) Cuota del 1º de Abril de 2011, por valor de \$80.000, con sus respectivos intereses de mora, a partir del 2 del citado mes y año.-
- e) Cuota del 1º de Mayo de 2011, por valor de \$80.000, con sus respectivos intereses de mora, a partir del 2 del citado mes y año.-
- f) Cuota del 1º de Junio de 2011, por valor de \$90.000, con sus respectivos intereses de mora, a partir del 2 del citado mes y año.-
- g) Cuota del 1º de Julio de 2011, por valor de \$90.000, con sus respectivos intereses de mora, a partir del 2 del citado mes y año.-
- h) Cuota del 1º de Agosto de 2011, por valor de \$90.000, con sus respectivos intereses de mora, a partir del 2 del citado mes y año.-
- i) Cuota del 1º de Septiembre de 2011, por valor de \$90.000, con sus respectivos intereses de mora, a partir del 2 del citado mes y año.-
- j) Cuota del 1º de Octubre de 2011, por valor de \$90.000, con sus respectivos intereses de mora, a partir del 2 del citado mes y año.-
- k) Cuota del 1º de Noviembre de 2011, por valor de \$90.000, con sus respectivos intereses de mora, a partir del 2 del citado mes y año.-
- l) Cuota del 1º de Diciembre de 2011, por valor de \$90.000, con sus respectivos intereses de mora, a partir del 2 del citado mes y año.-
- m) Cuota del 1º de Enero de 2012, por valor de \$90.000, con sus respectivos intereses de mora, a partir del 2 del citado mes y año.-
- n) Cuota del 1º de febrero de 2012, por valor de \$90.000, con sus respectivos intereses de mora, a partir del 2 del citado mes y año.-
- o) Cuota del 1º de Marzo de 2012, por valor de \$90.000, con sus respectivos intereses de mora, a partir del 2 del citado mes y año.-

- p) Cuota del 1º Abril de 2012, por valor de \$90.000, con sus respectivos intereses de mora, a partir del 2 del citado mes y año.-
- q) Cuota del 1º de Mayo de 2012, por valor de \$90.000, con sus respectivos intereses de mora, a partir del 2 del citado mes y año.-
- r) Cuota del 1º de Junio de 2012, por valor de \$90.000, con sus respectivos intereses de mora, a partir del 2 del citado mes y año.-
- s) Cuota del 1º de Julio de 2012, por valor de \$90.000, con sus respectivos intereses de mora, a partir del 2 del citado mes y año; y,
- t) Cuota del 1º de Agosto de 2012, por valor de \$90.000, con sus respectivos intereses de mora, a partir del 2 del citado mes y año.-

III. CONTESTACION DE LA DEMANDA.

Realizado el reparto de la demanda en referencia, este despacho asumió su conocimiento y mediante proveído del 14 de Agosto de 2012, dispuso librar mandamiento de pago con soporte en el título ejecutivo allegado, y por ende, se dispuso la notificación con la parte ejecutada, y se reconoció personería al profesional del derecho que suscribe el libelo demandatorio.

Los ejecutados TAMAYO ACEVEDO y ALVARENGA FRANCA, se notificaron por Conducta Concluyente del auto que libró mandamiento de pago en su contra el día 14 de Agosto de 2012, y, dentro del término legal concedido, a través de Apoderado Judicial contestaron la demanda, proponiendo excepciones de Fondo o Mérito denominadas FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA e INEXISTENCIA DE CAUSA REAL, CAUSA ILÍCITA DE LA OBLIGACIÓN Y/O AUSENCIA TOTAL DE CAUSA QUE AFECTA LA VALIDEZ DEL TÍTULO EJECUTIVO, las cuales sustentó bajo los siguientes postulados:

1. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA:

- a) La presunta Unidad Inmobiliaria Cerrada denominada Conjunto Residencial Caño Cristales de Armenia:

La citada Unidad Inmobiliaria demandante, a pesar que se encuentra inscrita en el libro de registro de propiedad horizontal de la Alcaldía de Armenia, Departamento Administrativo Jurídico, no constituye desde ese punto de vista una Unidad Residencial Cerrada, conforme a la documentación emanada de diferentes autoridades públicas, pues, en ella se indica que no posee nomenclatura de propiedad horizontal, y además, se encuentra inscrita en el catastro como loteo y no como condominio, ya que según comunicación del 10 de octubre de 2011,

signada por la Doctora GLORIA INES ARISTIZABAL GARCIA, en su condición de Directora del IGAC, dirigida al señor CARLOS A TAMAYO P, padre de la ejecutada TAMAYO ACEVEDO, actual propietaria inscrita del inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria Nro 280-172450, se informa por parte de dicha dependencia, que en atención a la solicitud del asunto, se informa que verificada la inscripción de la ficha 01-01-1331-0028-000, corresponde a la casa 61 de Caño Cristal y no tiene nomenclatura de propiedad horizontal.-

Así mismo, a través de oficio de fecha 16 de mayo de 2013, remitido igualmente al señor TAMAYO PALACIO, a la manzana 133, Casa Nro 28 Urbanización Caño Cristales de Armenia, por parte del IGAC, el señor DIEGO VALENCIA HURTADO, en su condición de profesional Universitario, informa que el inmueble en cuestión figura en el catastro como loteo, tal como consta en la Escritura Pública 527 del 08-05-06 de la Notaría 5ª de Armenia, haciendo claridad igualmente, que respecto a la inscripción de caño cristales como loteo y no como condominio, ya que a pesar de ser una Unidad Inmobiliaria Cerrada, se incluyeron cesiones al Municipio, según Escritura Pública 3088 del 11-12-06 de la Notaría 3ª de Armenia, y para solidificar su posición, trae aparte de la sentencia de la Honorable Corte Constitucional C-625 de 2002.-

Se esgrime, que efectivamente, una vez consultada la Escritura Pública Nro 3088 del 11 de diciembre de 2006, otorgada en la Notaría 3ª de Armenia, de manera clara se observa la clase de acto jurídico que se realizó, ya que se identifica como CODIGO 0124. CESION OBLIGATORIA DE ZONAS CON DESTINO A USO PÚBLICO. Y que así mismo, consta en el mentado documento que las partes intervinientes son, de un lado, los señores JESUS ANTONIO NIÑO DIAZ, MARIA INES SANCHEZ DE NIÑO, DIEGO MORENO JARAMILLO, LUZ AMPARO VILLEGAS DE MORENO y RAUL MEJIA ISAZA, en su calidad de copropietarios en común y proindiviso del número 5 caño Cristales, ubicado en el área urbana de la ciudad de Armenia, departamento del Quindío, con un área total de 24.132,88 metros cuadrados, inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria Nro 280-171251, y que hace parte de las fichas catastrales números 01010507001000 y 000200000372000, en calidad de Cedentes, y de otra parte, el Municipio de Armenia, en calidad de Cesionario.-

Que en la cláusula 2ª del citado Instrumento público, se tituló como OBLIGACIONES DE LOS CEDENTES, donde se indica que los Cedentes se obligan con el municipio de Armenia, en el Departamento del Quindío, a entregarle a título de Cesión gratuita, en forma libre, espontánea y sin ningún vicio del consentimiento, unos bienes inmuebles de su exclusiva propiedad, que se desprende del descrito y alinderado en la cláusula anterior, donde igualmente se describen los linderos y demás especificaciones. De igual manera se indica, que en el mismo instrumento notarial, se cedieron gratuitamente a favor del municipio de Armenia, en 44 puntos bien discriminados, diferentes

áreas de terreno, al interior de la Urbanización, destinadas a vías vehiculares, zonas de parqueaderos, vías peatonales, zonas verdes, antejardines, etc.-

Se indica, que en el parágrafo segundo de la cláusula segunda, de la citada Escritura Pública, se estableció que los Cedentes realizan esa cesión, cando cumplimiento a lo expedido por el Municipio de Armenia, Quindío, a los señores JESUS ANTONIO NIÑO DIAZ, MARIA INES SANCHEZ DE NIÑO, DIEGO MORENO JARAMILLO, LUZ AMPARO VILLEGAS DE MORENO y RAUL MEJIA ISAZA, y/o CONSTRUCTORA CENTENARIO LIMITADA, en el proyecto denominado Caño Cristales, y en su parágrafo tercero, se dice que el área total cedida es de 14.296.38 metros cuadrados, si a esta área se le suma el área privada de lotes vendibles del proyecto Caño Cristales: 10.016,50 metros cuadrados, da el área del lote de mayor extensión: 24.312.88 metros cuadrados.-

Finaliza, puntualizando, que en el parágrafo primero del instrumento público 3.088, se indicó que la entrega de los lotes cedidos se hará a la firma de la mentada escritura, y que no obstante su descripción de los inmuebles por su cabida y linderos, la cesión recaía como cuerpo cierto; y, por su parte en su cláusula Quinta, en lo referente a las obligaciones del Municipio, se estableció que éste se obliga a recibir en forma legal y efectiva los bienes entregados, para destinarlos finalmente al uso público y desarrollar sobre estas áreas, obras en beneficio de la comunidad, entendiéndose dicha cesión, con todas sus anexidades, conexiones, dependencias, construcciones, usos, mejoras, servidumbres, actuales y futuras que tenga y le llegaren a corresponder conforme a la Ley.-

De otro lado se enfatiza, que a través de la Escritura Pública Nro 1178 del 22 de abril de 2009, corrida en la Notaría Cuarta del Círculo de Armenia, se realizó entre las mismas partes, una nueva cesión gratuita de áreas internas de la urbanización caño Cristales.-

Concluye manifestando, que la llamada Unidad Inmobiliaria cerrada Conjunto Residencial Caño Cristales, pese a estar inscrita como tal ante las autoridades municipales, no puede en realidad estar constituida como tal, y menos estar sometida al Régimen de propiedad Horizontal, ya que a través de los citados instrumentos públicos se realizaron voluntariamente cesiones gratuitas a favor del municipio de Armenia, de áreas o franjas de terreno que se encuentran ubicadas al interior de la supuesta urbanización, las cuales constituyen Espacio Público, lo que hace que adquieran una connotación especial no solo en la Constitución Política, sino en la Ley.-

- b) Obligatoriedad de las Autoridades administrativas (ALCALDIA DE ARMENIA) en calidad de cesionaria de tomar posesión de las áreas de cesión gratuita a su favor:

Para sustentar la complementación de este medio exceptivo, transcribe algunas normas, en las que edifica que la incorporación del espacio público resultante en los procesos de urbanización y construcción como en efecto lo es el Parque Residencial Colombia, del cual hace parte la Urbanización Caño Cristales, quedó incorporado como bien de uso público con el solo procedimiento de registro de la escritura pública de la constitución de la Urbanización ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, en la cual se determinan no solo las áreas públicas sino las privadas, por su ubicación y linderos, como lo son en el presente caso los instrumentos públicos Nros 3088 del 11 de diciembre de 2006, y 1178 del 22 de abril de 2009, otorgadas, respectivamente, en las Notarías tercera y cuarta de Armenia.-

Que de esta suerte, con el registro de dichas áreas de cesión gratuita se convirtieron en áreas de uso público y no privado, correspondiendo a la Alcaldía de Armenia, de acuerdo con la Constitución Política velar por la protección e integridad del espacio público bajo el principio de que éste prevalece sobre el interés particular, tal como lo consagra en su artículo 82.-

Afirma entonces, que si como ocurrió en el presente caso, los espacio o áreas de cesión gratuita realizadas en su momento por los copropietarios del terreno en el cual se desarrolló el proyecto urbanístico y/o por la constructora respectiva, se encuentran al interior de la Urbanización caño Cristales, no puede sostener en modo alguno que nos encontremos frente a una unidad Inmobiliaria cerrada como se pretende hacer ver, y menos frente a una propiedad Horizontal regida por las normas de la Ley 675 de 2001, ya que dichos espacios son destinados por ley a uso público y son sujetos de protección especial, habiendo sido cedidos al interior de la urbanización, y por tanto, no pueden estar sometidos a cerramiento alguno, razón por la que no se les puede endilgar a los ejecutados obligación alguna a su cargo por concepto de cuotas de administración, dado que se encuentran viviendo en una en cuyo interior existen zonas de uso público, las cuales no pueden estar sometidas al régimen de propiedad horizontal, los cuales pertenecen al territorio de la república y pueden ser utilizados por todos sus habitantes.-

Que, situación diferente es que la Administración municipal no haya tomado posesión de las referidas áreas, las cuales fueron cedidas a su favor a través de los instrumentos públicos antes mencionados, peso a los diferentes requerimientos que en ese sentido se le han realizado, tal y como lo es el de la Doctora NANCY LORENA CASTRO DIAZ, Contralora Municipal, mediante oficio Nro 1003 2251 de diciembre 5 de 2012, el cual se transcribe para su sustento.-

Se precisa igualmente, que de acuerdo con lo anterior, se puede concluir fácilmente que la Constructora Centenario, quien desarrolló el proyecto denominado Parque Residencial Colombia, del cual hace parte la Urbanización Caño Cristales, en donde se encuentra ubicado el inmueble respecto del cual se cobran cuotas de administración, cedió a título gratuito a favor del municipio de Armenia unas áreas obligatorias las cuales se encuentran al interior del Conjunto Residencial, y constituyen desde ese mismo momento espacio público de propiedad del Ente municipal, quien a la fecha al parecer no ha tomado en posesión, y tampoco ha ejercido las acciones legales pertinentes para recuperarlas del cerramiento y uso particular al cual se encuentran sometidas actualmente.-

Que bajo las anteriores consideraciones, si dichas áreas constituyen espacio público, se encuentran fuera del comercio por disposición Constitucional y Lega, circunstancia por la que ninguna persona particular puede sacar provecho económico en relación con las mismas, y por ello, la Administración del Conjunto Caño Cristales estaría pretendiendo cobrar cuotas de administración cuyo concepto involucra áreas de uso común al interior del conjunto, como vías de acceso, vías peatonales, zonas verdes, etc, las cuales en realidad no pertenecen a los propietarios y sí al Municipio de Armenia, situación totalmente ilegal.-

Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura

2. INEXISTENCIA DE CAUSA REAL, CAUSA ILÍCITA DE LA OBLIGACION Y/O AUSENCIA TOTAL DE CAUSA QUE AFECTA LA VALIDEZ DEL TÍTULO EJECUTIVO.-

Toda obligación debe tener una causa lícita, según lo prevé el artículo 1502 del Código Civil, en armonía con el artículo 1524 de la misma obra, que regula la causa de las obligaciones, y que de acuerdo con los citados dispositivos, no puede existir obligación sin causa real y lícita, sin que sea necesario expresar la misma, y en consecuencia, la obligación que no cumpla con dichos requisitos, no podrá producir efecto jurídico alguno, y para solidificar su postura, transcribe aparte de jurisprudencia sobre la teoría de la causa.-

Que siendo la causa el móvil que induce al acto o contrato, resulta claro, que los ejecutados en el instante de adquirir el inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria Nro 280-172450 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, casa 61 de la Urbanización Caño Cristales, tuvieron como causa o móvil impulsivo y determinante, ser propietarios de un inmueble privado sometido al régimen de propiedad horizontal previsto en la Ley 675 de 2001, el cual así se vendió en su momento el proyecto respectivo por parte de la Constructora Centenario de la ciudad, quienes, por esa circunstancia adquirieron el derecho de dominio y posesión material sobre el referido bien, mediante la escritura Pública Nro 2212 del 25 de septiembre de 2009, otorgada

en la Notaría Tercera de la ciudad de Armenia, de su anterior propietario y padre de la ejecutada, señor CARLOS ALBERTO MONTOYA PALACIO, quien a su vez lo había adquirido mediante compraventa realizada a la constructora Centenario Limitada, según Escritura Pública 342 del 16 de febrero de 2009, de la misma sede Notarial.-

De lo anterior se desprende, que del certificado de tradición correspondiente a la matrícula inmobiliaria Nro 280-17450, correspondiente al predio de propiedad de los ejecutados, a través de la Escritura Pública Nro 1195 del 23 de octubre de 2008, de la Notaría Quinta de Armenia, se registró limitación al dominio por la Constitución de UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA (UIC), con un porcentaje de 0.826446%, lo cual indica, que los adquirentes posteriores de la referida propiedad quedaron igualmente sometidos al supuesto régimen de propiedad horizontal, aprobado para la mencionada Urbanización, entre ellos, los ejecutados, empero, como se ha dicho, al interior de la aludida Unidad Residencial se cedieron a título gratuito a favor del Municipio de Armenia y en cumplimiento de lo dispuesto de la Ley 9ª de 1989 y la Ley 388 de 1997, unas áreas especiales, las cuales a partir de ese momento quedaron convertidas en espacio público de propiedad de la administración Municipal, lo cual impide que el supuesto Conjunto Residencial denominado Caño Cristales, constituya una Unidad Inmobiliaria Cerrada, pues, al estar compuesto en su interior de zonas con connotación de espacio público, ningún cerramiento puede existir en el mismo, ya que éstos pueden ser utilizados en interés general, por cualquier persona que habite el territorio nacional, sin que nadie, en este caso la Administración del condominio, pueda lucrarse a través del cobro de cuotas de administración, por su utilización.-

Así las cosas, las obligaciones cuyo pago se pretende a través de la acción judicial son inexistentes por no tener una causa real y lícita y/o por ausencia de causa, ya que el fundamento legal para el cobro de las cuotas de administración radica en el hecho de estar sometida una unidad residencial al régimen de propiedad horizontal legalmente constituido, lo cual brilla por su ausencia, a pesar de existir instrumentos públicos que hacen ver la existencia de una unidad inmobiliaria cerrada, por lo cual, la Urbanización Caño Cristales no podría ser objeto de cerramiento alguno, teniendo en cuenta que en su interior existen legalmente constituidas áreas con la connotación de espacio público, las cuales no pueden ser objeto de privatización por parte de particulares, situación que es prohibida por la Constitución y la Ley.-

Habiendo entonces, desaparecido para los ejecutados la causa que motivó la obligación de pagar cuotas ordinarias y extraordinarias que se generan en relación con el bien inmueble de su propiedad y del uso y goce de las supuestas áreas comunes, cuyo móvil impulsivo y determinante lo constituía el hecho de adquirir una propiedad privada en un conjunto residencial sometido al régimen de propiedad horizontal, el cual según los argumentos expuestos, ha desaparecido,

generándose como consecuencia lógica que el ser ilegal el cerramiento realizado a dicho conjunto, ilegal será hablar del pago de las mencionadas cuotas de administración, pues, se desnaturaliza completamente la noción de Propiedad Horizontal, desde el momento en que cualquier persona o habitante del territorio Nacional podría ingresar libremente a la zona interna de la Unidad, a disfrutar sin ningún inconveniente o prohibición del espacio público cedido al Municipio de Armenia.-

Concluye argumentando quien excepciona, que al desaparecer la causa motivadora de la obligación esta pierde cualquier efecto jurídico vinculante, y en consecuencia, la obligación se torna inexistente o en el mejor de los casos nula, por falta de uno de los requisitos esenciales como lo es la causa lícita, y por ello, la ejecución seguida no puede proseguirse en contra de los ejecutados, implorando por ende, declarar probada oficiosamente cualquier hecho que configure un medio exceptivo de fondo, conforme lo establece el artículo 306 del Código de Procedimiento Civil, con sus consabidas limitantes.-

Luego, a través de Constancia Secretarial calendada al 27 de Noviembre del año 2018 (fol 326 C.P Nro 2), se dispuso pasar el Expediente a Despacho, con el propósito de dictar sentencia escrita, bajo las normas que regulan la materia, y que allí se encuentran relacionadas.-

Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura

IV. CONSIDERACIONES:

Antes de proceder a estudiar lo pertinente, el Despacho hace claridad que, debido a que el presente asunto se inició bajo el imperio del Código de Procedimiento Civil, el pronunciamiento de este fallo se hará con soporte a dichas normas procedimentales, en aplicación al tránsito de Legislación traído en el inciso 2° del numeral 4° del artículo 625 del Código General del Proceso, y una vez ello ocurra, continuará su trámite conforme a la última codificación enunciada.-

Corresponde al titular del despacho antes de abordar a fondo el estudio de la controversia sometida a su consideración, verificar si en el proceso concurren aquellos requisitos exigidos por la ley para la válida y correcta formación de la relación jurídico procesal, que se traducen, en los denominados presupuestos procesales de competencia, demanda en forma, capacidad para ser parte y capacidad para comparecer al proceso.

LA COMPETENCIA para conocer de la litis, radica en el despacho, de un lado, por el factor territorial, derivado del domicilio del demandado (factor territorial), y del otro, por el factor objetivo, dada la cuantía de la pretensión; el libelo introductor se atempera a las prescripciones consagradas en los artículos 75, 76 y 77 del Ordenamiento Procesal

Civil, y viene acompañado de los anexo y especiales a que alude el artículo 488 de la normativa en cita, y artículo 48 de la ley 675 de 2003.

CAPACIDAD PARA SER PARTE: la tiene la demandante por ser persona jurídica, y natural la demandada, artículo 44 del Código de Procedimiento Civil.-

COMPARECER AL PROCESO: La parte demandante, por ser persona jurídica actúa a través de su representante, ADMINISTRADOR facultado para ello por la Ley, y la demandada, al ser persona natural, puede disponer libremente de sus derechos.-

2. DERECHO DE POSTULACIÓN.

El derecho de postulación consagrado en el artículo 63 del Código de Procedimiento Civil, se satisface plenamente porque la parte demandante y demandada comparecieron al proceso por conducto de apoderados judiciales, legalmente constituidos.

3. LEGITIMACION EN LA CAUSA.-

La tiene la parte demandante por ser la administradora del conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, y la acción se dirige contra los propietarios inscritos de la casa 61 del Conjunto Residencial Caño Cristales de la ciudad de Armenia.-

3. EL TITULO EJECUTIVO

Se debe precisar, que la Ley 675 de 2001, tiene por objeto regular la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el propósito único de velar por la seguridad y la convivencia pacífica en los bienes raíces sometidos a dicho régimen, desarrollándose igualmente la función social de la propiedad, instituida en nuestra Constitución Nacional.-

La articulación que regula el procedimiento EJECUTIVO persigue básicamente, asegurarle al titular de una relación jurídica de la cual emanan obligaciones claras, expresas y exigibles, la posibilidad de procurar por medio de la jurisdicción, su cumplimiento, apremiando al deudor, para que satisfaga las obligaciones a su cargo, máxime si tenemos en cuenta, que *"Toda obligación personal da al acreedor el derecho de perseguir su ejecución sobre todos los bienes raíces o muebles del deudor, sean presentes o futuros, exceptuándose solamente los no embargables. ..."* (artículo 2488 del Código Civil.)

El artículo 488 del Código de Procedimiento Civil, exige para el trámite coercitivo de este tipo de obligaciones, que realmente exista el derecho crediticio y que este se halle inmerso en un documento con mérito ejecutivo, en el cual se encuentre debidamente determinada y especificada la obligación, así como el acreedor y el deudor; se debe distinguir igualmente, en eventos como éste, si se cumplió la obligación una vez precluido el plazo, cuando está sometido a dicha modalidad.

Es menester reseñar, que la citada Ley 675 de 2001, para que se adelante un proceso como el que ahora nos ocupa, en su artículo 48, solo exige como título ejecutivo, el certificado que sobre la deuda expida el administrador de la edificación sometida al régimen de propiedad horizontal, sin ningún otro requisito ni documento adicional.-

De esta manera, se encuentra establecido dentro del plenario, que la Unidad Inmobiliaria Cerrada, CONJUNTO RESIDENCIAL CAÑO CRISTALES de la ciudad de Armenia, se encuentra debidamente inscrita en la base de datos de propiedad horizontal del Departamento Administrativo Jurídico, bajo el número 619, y que según resolución 545 fechada al 2 de junio de 2009, igualmente se le reconoció personería jurídica, tal y como lo certifica la Directora del Departamento Administrativo Jurídico del Municipio de Armenia, Doctora MYRIAM CONSUELO ARBELAÉZ GIRALDO, visible a folio 2 del cuaderno principal número 1º, documento en el cual, también se hace referencia, a que el señor GUSTAVO CARDONA ORREGO, es el administrador de la mencionada edificación, situación reconocida a través de la resolución Nro 346 del 15 de junio de 2011.-

Menester es entonces, para el despacho precisar, que para que un documento preste mérito ejecutivo, en esta clase de procesos en particular, en los que se procura el cobro de expensas ordinarias o extraordinarias de inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, debe reunir los requisitos que fluyen del artículo 488 del Código de Procedimiento Civil, el cual se traduce en la certificación que sobre el particular expida el Administrador de dicha persona Jurídica, en el cual consten, la existencia de una obligación clara, expresa y exigible.-

Efectivamente, se allega con la demanda, como título ejecutivo, la Certificación expedida por el Administrador del CONJUNTO RESIDENCIAL CAÑO CRISTALES de la ciudad que, de conformidad con el artículo 48 de la ley 675 DE 2001, es documento suficiente para iniciar proceso ejecutivo a fin de procurar el cobro de cuotas de administración, reuniéndose así los requisitos de claridad, expresividad y exigibilidad previstos en el artículo 488 del Código de Procedimiento Civil, por ser un documento contentivo de una obligación que deben cumplir los deudores, en su condición de propietarios del mencionado inmueble, sometido al régimen de Propiedad Horizontal.-

Respecto a los medios exceptivos postulados por los ejecutados TAMAYO ACEVEDO y ALVARENGA FRANCA, a través de su apoderado Judicial, debemos decir inicialmente, que de conformidad con lo establecido en el artículo 4º de la Ley 675 de 2001, para que un edificio o conjunto se someta al régimen de propiedad horizontal, es menester que se otorgue la respectiva escritura pública y que dicho instrumento aparezca registrado en la respectiva oficina de Registro de Instrumentos Públicos, y una vez realizada dicha inscripción surge la respectiva Persona Jurídica, circunstancia que evidentemente aparece probada en la actuación, en el caso específico del Conjunto Residencial Caño Cristales de la ciudad de Armenia, pues, en el Certificado de Tradición del inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria Nro 280-172450, en su anotación Nro 5 aparece la constitución de Unidad Inmobiliaria cerrada, materializada por conducto de la Escritura Pública Nro 1195 datada al 23 de octubre del año 2008, otorgada en la Notaría Quinta de Armenia, documento que obra en la foliatura en copia auténtica, más exactamente, a folio 84 a 155, y de su lectura se desprende que allí se encuentra inmerso el reglamento del régimen de propiedad horizontal.-

Así mismo, no podemos perder de vista, el contenido del artículo 8 de la Ley 675 de 2001, que establece que la certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas que se regulan en la mencionada normativa, corresponderá al Alcalde Municipal del lugar de la ubicación del conjunto o edificio, o la persona o entidad en quien éste delegue dicha facultad, y efectivamente, dentro del plenario se observa, más exactamente a folio 2 del cuaderno principal, que la Directora del Departamento Administrativo Jurídico del Municipio de Armenia, Doctora MYRIAM CONSUELO ARBELAEZ GIRALDO, certifica tal situación de la unidad Inmobiliaria Cerrada del Conjunto Caño Cristales de la ciudad de Armenia, esto es, que la referida edificación se encuentra debidamente inscrita en la base de datos de propiedad horizontal del departamento Administrativo Jurídico, bajo el número 619, que igualmente esa dependencia le reconoció personería jurídica como tal, a través de la resolución número 545 del 2 de junio de 2009, y además, que el señor GUSTAVO CARDONA ORREGO, fue reconocido como Administrador del mencionado conjunto, lo cual se realizó por conducto de la Resolución Nr5o 346 del 15 de junio de 2001, quien por dicha circunstancia es su representante legal, documento que fue expedido en constancia el 18 del mes de julio del año 2012.-

Bajo los anteriores parámetros, tenemos demostrado de manera fehaciente en la actuación, que el conjunto Residencial Caño Cristales de la ciudad de Armenia, fue constituido como Unidad Inmobiliaria Cerrada, y surgió como persona jurídica al satisfacerse los requisitos del artículo 4º de la Ley 675 de 2001, teniendo su reglamento de Propiedad Horizontal, el cual se halla inmerso en la escritura pública

Nro 1195 del 23 de octubre del año 2008, e igualmente, se ha acreditado su existencia y representación legal, de conformidad con lo establecido en el artículo 8 de la citada Legislación, tal y como lo hemos reseñado con precedencia.-

Los medios defensivos lanzados por los ejecutados, se dirigen a censurar que, según la comunicación suscrita por la Directora Territorial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Doctora GLORIA INES ARISTIZABAL GARCIA, el inmueble distinguido con la ficha catastral número 01-01.1331.0028-000, y con la matrícula inmobiliaria número 280-172450, corresponde a la casa 61 de Caño Cristales y no posee condominio, ya que a pesar de ser una Unidad Inmobiliaria Cerrada, se incluyeron cesiones al Municipio, a través de la Escritura Pública Nro 3088 del 11 de diciembre de 2006, y Escritura Pública Nro 1178 del 22 de abril de 2009, las cuales fueron gratuitas, voluntarias y sin ningún vicio del consentimiento.

Fue así, que en dichos Instrumentos notariales, el cesionario, esto es, el Municipio de Armenia, se comprometió a recibir en forma legal y efectiva los bienes entregados, para destinarlos final al uso público y desarrollar sobre estas áreas, obras en beneficio de la comunidad, pero, pese a dicha circunstancia, para el mes de enero del año 2013, según comunicación enviada por la Alcaldesa Encargada del Municipio, Doctora CLAUDIA PATRICIA GONZALEZ QUINTERO, le expresa a la Contralora Municipal, Doctora NANCY LORENA CASTRO SANZ, que el Ente Municipal a la mentada fecha no ha recibido materialmente las áreas de cesión obligatoria para uso público, lo cual es corroborado por el primigenio requerimiento que sobre este particular le hiciera el 5 de diciembre de 2012, a la actual alcaldesa del Municipio de Armenia, LUZ PIEDAD VALENCIA FRANCO, la misma funcionaria de Ente de Control, el cual obra a folio 72 a 81 del cuaderno principal número 1º.-

Vemos entonces, que en fecha muy posterior a la cesión de los bienes que serían destinados para Uso público en favor del Municipio de Armenia, esto es, 6 años después, teniendo en cuenta la Escritura Pública Nro 3088 otorgada en el mes de diciembre de 2006 y la Escritura pública 1178, calendada al 22 de abril de 2009, tres años y unos meses ulterior a dicho acto, el Municipio de Armenia, no había entrado en posesión de los mismos, y ello se debió a que en las licencias de Urbanismo y de Construcción no se exigieron y no fueron impuestas como obligatorias por el respectivo Curador, situación que fue plasmada en la Escritura Pública Nro 482 del 17 de marzo de 2014, en donde las mismas partes inmiscuidas en los Instrumentos Notariales objeto de cesión de los ya enunciados bienes que se convertirían en bienes de uso público, decidieron RESCILIAR los contratos de CESIÓN OBLIGATORIA, VOLUNTARIA Y GRATUITAS.-

Resulta palmario, que dentro de la Escritura Pública 482 del 17 de marzo de 2014, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Armenia, los mismos, CEDENTES, y CESIONARIO, teniendo en cuenta argumentos legales y bajo el imperio del principio de la autonomía de la Voluntad, deciden RESCILIAR los contratos de cesión de los bienes que serían de uso público pertenecientes al Conjunto Residencial Caño Cristales de la ciudad, entre los que tenemos las Escrituras Públicas Nros 3088 del 11 de diciembre de 2006 y 1178 del 22 de abril de 2009, otorgadas en su orden, en la Notaría tercera y cuarta, de la ciudad de Armenia.-

Como argumentaciones jurídicas para dilucidar la controversia, debemos puntualizar, que refulge nítido que ambas partes, CEDENTES Y CESIONARIO, con soporte en la documentación respectiva, acordaron de forma libre, voluntaria, espontánea y de mutuo acuerdo, bajo el principio de la autonomía de la Voluntad, RESCILIAR los contratos de cesión Obligatoria, voluntaria Y GRATUITAS de las Áreas con destino al uso Público, y por ende, deciden cancelar en todas sus partes y sin efecto alguno, mediante la Escritura Pública 482 del 17 de marzo de 2014, los contratos de cesión a favor del Municipio de Armenia contenidos en las escrituras Públicas 3088 del 11 de diciembre de 2006 y 1178 del 22 de abril de 2009, pertenecientes al Conjunto Residencial CAÑO CRISTALES de la ciudad de Armenia, documento en el que toman relevancia como anexos, tal y como allí se expresa, los actos Administrativos originarios del Curador Urbano número 1º, como son las resoluciones No LU 2004-23 y LC2004-290, LU 2004-24 y LC2004-289, LU 2004-25 Y LC2004-291, los cuales hacen parte del Proyecto PARQUE RESIDENCIAL COLOMBIA, en el que está inmiscuido el Conjunto Residencial Caño Cristales de la ciudad, describiéndose así mismo, que en los mencionados pronunciamientos, no se evidencia la exigencia de áreas de cesión obligatorias al interior de los Conjuntos Cerrados por parte del Curador Urbano Nro 1 de la ciudad.

Se torna importante precisar, que las partes para tomar la decisión de RESCILIAR los aludidos Instrumentos Públicos Notariales, tuvieron en cuenta la representación legal de cada una ellas, CEDENTE Y CESIONARIO, y entre otros documentos, copia del oficio emitido por la Superintendencia de Notariado y Registro, copia del informe técnico emitido por el Departamento administrativo de planeación, el que contiene la verificación de todos los actos administrativos expedidos desde el inicio del proyecto, y en consecuencia, el análisis jurídico con el estudio minucioso de los mismos, las normas aplicables y los pronunciamientos de la Administración Municipal respecto al tema (Proyecto Urbanístico Parque Residencial Colombia); análisis técnico con la verificación técnica, con visita de campo realizada por un equipo de profesionales de la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación, quienes hicieron un comparativo de lo encontrado en el sitio, frente al contenido de los actos administrativos expedidos para el proyecto, como lo son las licencias de construcción y urbanismo; planos

aprobados en las Curadurías 1 y 2 y las normas aplicables para los conjuntos Cerrados, entre el que se encuentra, la Unidad Inmobiliaria Cerrada Conjunto Residencial CAÑO CRISTALES de la ciudad.-

Igualmente, en dicho instrumento Notarial (Escritura Pública 482, del 17 de marzo de 2014), se puntualiza que de los planos aprobados por el citado Curador, y que son anexos de los actos administrativos enunciados, plano A1 No 21, Plano A1 No 4 y Plano A1 No 7, incluso del régimen de propiedad horizontal, se puede concluir que hay una descripción de área para conjunto cerrado y que los espacios tienen una proyección de propiedad privada (se componen de cerramiento y portería). Así mismo, se indican en los Conjuntos las áreas comunes de cada urbanización, concordante la información de los planos con lo que se encontró en la verificación de campo que se realizó en el control urbano, resaltándose, que no se evidencia tampoco en planos la exigencia de las áreas de cesión obligatorias.-

De otro lado, se esgrime en la ya referenciada Escritura Pública contentiva de la Resciliación y dejar sin efecto alguno las Escrituras Públicas objeto de cesión de bienes para uso público, que frente a las áreas de CESION, relacionadas con el conjunto Caño Cristales de la ciudad, no se exigieron las áreas de cesión obligatorias, en las licencias de urbanismo y construcción.-

Rama Judicial

Así mismo, el Documento Notarial a través del cual se materializa la Resciliación de los contratos de Cesión obligatorias, para el conjunto Caño Cristales de la ciudad, que es el que incumbe al Despacho, cuenta con el Registro y aprobación de propiedad Horizontal contenida en la Ley 675 de 2001, y los cerramientos contenidos en las escrituras públicas individuales otorgadas para cada conjunto (Cabo de la Vela, Barú y Caño Cristales), describen que son consecuencia de la manifestación de voluntad, acogerse a lo estipulado en la citada ley, por medio del cual se expide el reglamento de Propiedad Horizontal, las cuales cumplen con los requisitos que exige su artículo 6º, tales como la protocolización de la licencia de construcción, planos aprobados por la autoridad competente, al igual que lo dispuesto por el Decreto 1600 de 2005, modificado por el Decreto 564 de 2006, que a su vez fue derogado por el Decreto 1469 de 2010 actualmente vigente, cuando se refiere a planos de propiedad horizontal, razón por la cual, nació a la vida jurídica, originándose así una persona jurídica, conforme lo estipula el artículo 4º de la Ley 675 de 2001.-

Otro de los argumentos para concluir con la resciliación de los contratos de Cesión ya enunciados, es que las áreas comunes de los conjuntos a que se refiere la Escritura Pública 482 del 17 de marzo de 2014, entre los que se encuentran los pertenecientes al Conjunto Residencial Caño Cristales de la ciudad, al hallarse escriturados como cesión gratuita a favor del municipio de Armenia, por cuenta de cumplir una obligación no exigida en las licencias de construcción y de urbanismo, para ese

instante contaban con una doble connotación jurídica, es decir, son áreas comunes según el contenido de las licencias de urbanismo, construcción y régimen de propiedad horizontal, y espacio público, (bienes de uso público, como consecuencia de la escrituración de áreas de cesión que no se exigieron y que no fueron entregadas ni recibidas por el Municipio en cumplimiento del protocolo y requisitos que eran exigidos por el Decreto 1600 de 2005, modificado por el Decreto 564 de 2006, que a su vez fue derogado por el Decreto 1469 de 2010 actualmente vigente.-

Que bajo esos entendidos, las licencias urbanísticas y de construcción, actos administrativos expedidos por el Curador Urbano Nro 1, crearon una situación jurídica de carácter particular y concreto en cabeza de su titular, y por tanto, las actuaciones llevadas a cabo en el proyecto PARQUE RESIDENCIAL COLOMBIA, (Cabo de la Vela, Barú y Caño Cristales), se soportaron con las licencias de urbanismo y construcción que actualmente se encuentran vigentes.-

Se evidencia de la actuación, que en virtud a la cesión obligatoria de las zonas con destino a uso público, los cedentes se obligaron a entregar las referidas áreas al municipio de Armenia, empero, a esa fecha, esto es, al 17 de marzo de 2014, no había decisión o acto administrativo por parte de la autoridad competente que lo reclamara, ya que en la licencia de Urbanismo y construcción correspondiente no se evidencia la exigencia de la cesión obligatoria al interior de los conjuntos cerrados; e igualmente, se estableció que los cerramientos y las escrituras públicas individuales otorgadas para cada conjunto cerrado, que se describen que son consecuencia de la manifestación de voluntad, de acogerse a lo estipulado en la ley 675 de 2001, que hace referencia al régimen de propiedad horizontal, cumpliendo los requisitos para ese fin, establecidos en el artículo 6 y 4 del citado ordenamiento, existiendo los respectivos planos aprobados por la autoridad competente.-

De similar manera, tenemos, que de conformidad con la cesión obligatoria de zonas con destino al uso público, referentes al Conjunto Residencial Caño Cristales de la ciudad, materializadas a través de las Escrituras públicas 3088 del 11 de diciembre de 2006, otorgada en la Notaría Tercera de Armenia, y 1178 de la Notaría cuarta de la misma localidad, fechada al 22 de abril de 2009, no ingresaron al inventario de bienes urbanísticos del municipio de Armenia, ya que de los procesos de urbanización y las obligaciones del urbanizador, éste se obliga a hacer la entrega respectiva conforme a los protocolos de cada municipio, para lo cual se exige la aceptación de los interventores de redes de servicios públicos, y de la Secretaría de Infraestructura en lo atinente a las obras ejecutadas, para ser recibidas urbanísticamente e ingresar a los bienes del municipio, obligaciones que quedaron pendientes y no se realizaron.-

Igualmente, debemos traer a colación el contenido del artículo 59 del Decreto 1469 de 2010, que modificara las disposiciones que antecedían, el que establece el procedimiento para la entrega material de las áreas de cesión, predica, que la misma entrega Material se verificará mediante inspección realizada por la Entidad Municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, diligencia que se realizará en la fecha que fije el Ente Municipal o Distrital, actuación que en el presente caso brilla por su ausencia, pues, no obra prueba demostrativa de que el Municipio de Armenia, haya recibido materialmente las referidas áreas que en un momento determinado fueron objeto de cesión, aunado a que según lo establece el inciso final del artículo 58 del citado ordenamiento, son los Entes territoriales los que deben determinar las demás condiciones y procedimientos para garantizar que las áreas establecidas en las Escrituras Públicas contentivas de la cesión Obligatoria y que fueren objeto de espacio público, ingresen al inventario mobiliario municipal o Distrital, lo cual en el presente caso no aconteció bajo ninguna circunstancia, y así se encuentra demostrado en el plenario.-

Tal y como lo hemos narrado, y del contenido del acervo probatorio, podemos establecer que, de los actos administrativos originarios del Curador Urbano respectivo, traducidos en las licencias de urbanismo y construcción para el Conjunto Residencial Caño Cristales de la ciudad, no comportan la exigencia de la cesión obligatoria de las zonas que serían espacio Público al interior de la respectiva Edificación, pues, que dentro de los planos aprobados por el Funcionario correspondiente, los cuales hacen parte de la Licencia otorgada para el efecto, tal y como lo dispone el numeral 7° del artículo 38 del Decreto 1469 de 2010 y sus normas antecesoras, no se determinaron dichas zonas, y en su lugar, se estableció la existencia de una Unidad Inmobiliaria Cerrada, bajo los parámetros de la Ley 675 de 2001, que no es otra que la que hace alusión a las edificaciones sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal, cuya persona jurídica nació de manera legal, tal y como lo establece el artículo 4° de la citada ley.-

Es así, que al tenor de lo dispuesto en el numeral 1° del artículo 254 del Código de Procedimiento Civil, a la escritura pública número 482 del 17 de marzo de 2014, signada en la Notaría Segunda de la capital Quindiana, a través de la cual se resciliaron los contratos contentivos en las Escrituras Públicas números 3088 y 1178, fechadas y otorgadas en su orden, al 11 de diciembre de 2006, y 22 de abril de 2009, de las notarías Tercera y Cuarta de la ciudad de Armenia, que hacen referencia a la cesión obligatoria de zonas con destino a uso público del Conjunto Residencial Caño Cristal de la ciudad, se le brinda todo el valor probatorio, para determinar que los bienes allí descritos no fueron parte de la licencia de Urbanización y Construcción, y de los planos respectivos, que fueran aprobados por el respectivo Curador, los cuales no fueron exigidos para tal efecto, ya que dicha Escritura Pública es fiel

y primera copia tomada de su original, tal y como lo afirma el funcionario Notarial que la otorgó, visto a folio 254 vto del cuaderno número 2.-

Es deber indicar, entonces, que con sustento en el numeral 1º del artículo 254 del Código de Procedimiento Civil, se le debe dar pleno valor probatorio a la función de Advertencia dirigida por la Contraloría Municipal de Armenia, con destino a la alcaldesa de la misma ciudad para ese entonces, Doctora LUZ PIEDAD VALENCIA FRANCO, para el 5 de diciembre de 2012, respecto a la toma de posesión de las áreas objeto de cesión para Uso Público, del Conjunto Residencial Caño Cristales de la ciudad, contenidas en las supramentadas escrituras públicas 3088 y 1178, en el sentido de que para la aludida fecha, el municipio de Armenia no había entrado en posesión de las mismas, teniendo presente que esta causa ejecutiva se adelanta por el cobro de cuotas de administración causadas con anterioridad, pues, dicho documento obrante a folios 72 a 81 del cuaderno número 1º, se encuentra en fiel copia tomada de su original, tal y como lo certifica el notario Segundo de Armenia.-

No podemos perder de vista, que si bien el espacio público resultante de los procesos de Urbanización, parcelación, y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la Escritura de la Constitución de la Urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la que se determinen las áreas públicas objeto de cesión y áreas privadas, también hay que decir, que, conforme el contenido del artículo 46 de la Ley 1579 de 2012, ninguno de los títulos o instrumentos sujetos a inscripción o registro tendrá valor probatorio, si no ha sido registrado o inscrito en la respectiva oficina, y en este caso particular, dicha medio probatorio brilla por su ausencia, razón con la que aún más se robustece la posición del Despacho, para no atender los medios defensivos implorados.-

Tenemos pues, que la naturaleza del proceso ejecutivo, busca el pago de unas sumas de dinero que se encuentran descritas en el título con fuerza coercitiva, que en este caso particular lo constituye la certificación que sobre este aspecto otorgue el Administrador de la Edificación sometida al régimen de propiedad horizontal, siendo del resorte del ejecutado atacar dicho documento, para que con base en ello, sea desestimado por el juez, al momento de proferir el fallo correspondiente, de donde se desprende, que censuras como las que postulan los ejecutados TAMAYO ACEVERO y ALVARENGA FRANCA, a través de su apoderado Judicial, deben ventilarse bajo los ritos de un proceso declarativo, y no constituyen el camino legal expedito o erudito para atacar el mandamiento ejecutivo ordenado en su desmedro.-

De otro lado, y siguiendo las directrices de la ley 675 de 2001, debemos pregonar que la Unidad Cerrada Inmobiliaria Conjunto Residencial Caño Cristales de la ciudad, nació como persona jurídica y bajo el régimen de propiedad horizontal, al tenor de lo que dispone su artículo

345

4, y su existencia y representación Legal se encuentra acreditada, tal y como lo exige su artículo 8º, pues, dicho documento obra en la actuación, suscrito por la respectiva Directora del Departamento Administrativo Jurídico de Armenia, sin que sea dable aseverar, que por el concepto emitido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, dicha condición se encuentra en entredicho, pues, el mencionado órgano Territorial no es el competente para determinar dicha situación, conforme lo reclama la normativa inicialmente referenciada.-

Resulta concluyente predicar, que los documentos allegados a la actuación para la ejecución de las cuotas de administración que se reclaman, se constituyen en el material probatorio idóneo para dicha finalidad, los cuales fueron expedidos por las autoridades respectivas que contempla la Ley 675 de 2001 que regula la materia, sin que podamos admitir, que las conceptualizaciones que sobre el particular esgrimieron funcionarios del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, puedan controvertirlos para la finalidad que persiguen los ejecutados a través de su Mandatario Judicial, pues, la mencionada autoridad catastral inscribe solamente actos, títulos o documentos públicos, en cuanto tengan relación con dicha actividad, lo cual no otorga título de propiedad o dominio o de otro derecho real o de posesión sobre los inmuebles, ni sanea derecho alguno.-

Con sustento en los discernimientos plasmados con antelación, podemos aseverar entonces, sin temor a equívocos, que la causa o motivo por el cual se cobran cuotas de administración a los ejecutados TAMAYO ACEVEDO y ALVARENGA FRANCA, no ha desaparecido, y la misma se torna real, lícita, ya que así lo permite la ley 675 de 2001, cuando los dueños de bienes sujetos al régimen de propiedad Horizontal se encuentren en mora de pagar dichos emolumentos, sin que sea dable aseverar, que existe ausencia total de causa que afecte el título ejecutivo que hoy se cobra, ya que, como lo hemos pregonado categóricamente, que los señores TAMAYO ACEVEDO y ALVARENGA FRANCA, por conducto de su Apoderado Judicial, conforme a los medios de defensa planteados, no demostraron el pago de las cuotas de administración que se les cobran a través de esta causa ejecutiva y que se encuentran inmersas en el certificado de Administración Originario del Edificio referido de la ciudad, o que dichos montos ya hubieran sido cancelados, y ante esas circunstancias, deben salir airoso las pretensiones de la demanda, y se declararán no probadas las excepciones de mérito postuladas por éstos, y así se declarará en la parte resolutive de esta providencia.-

Es que, no podemos hablar de que la causa por la cual se cobran las cuotas de administración en que se edifica el mandamiento de pago, provengan de una causa ilegal e irreal, ni obra ausencia total de causa que afecta la validez el título ejecutivo, pues, como se ha dicho con antelación, la ley 675 de 2001, faculta cobrar cuotas de administración a los propietarios de bienes que se encuentren bajo el régimen de

propiedad horizontal, previo al lleno de los requisitos advertidos en el discurrir de este proveído, y que se encuentren en mora en el pago de dichos conceptos, y por tanto, bien sabido entonces, que el título que presta mérito ejecutivo es el certificado expedido por el administrador de la propiedad horizontal ya referenciada, reclamado por el artículo 48 ibídem, en el que se relacionan las cuotas o compensaciones económicas adeudadas por los ciudadanos TAMAYO ACEVEDO y ALVARENGA FRANCA, al Conjunto Residencial Caño Cristales de la ciudad, el cual no pudo ser derruido con soporte en las argumentaciones planteadas por los citados ciudadanos por conducto de su mandatario, y por esa circunstancia, se ordenará seguir adelante la ejecución, conforme al mandamiento de pago librado en su contra el 14 de agosto de 2012.

Se dispondrá igualmente el avalúo y remate de los bienes embargados, previo secuestro, así como de los que posteriormente se embarguen, practicar la liquidación del crédito, acorde a los parámetros consagrados en el artículo 521 del Código de Procedimiento Civil, habrá condena en costas a favor de la persona jurídica demandante y en contra de los ejecutados, bajo los lineamientos de los artículos 392 y 393 ibídem.

Como quiera que de las actuaciones derivadas de los diferentes instrumentos notariales, se puede derivar una posible irregularidad de las autoridades allí inmersas, así como en el proceso de otorgamiento de licencias de urbanismo y construcción de los proyectos urbanísticos que dan cuenta los diferentes documentos obrantes en la actuación, se ordena compulsar copias del expediente, con destino a la Fiscalía General de la Nación y a los Órganos de Control (Procuraduría y Contraloría), seccional Armenia, para que se investigue lo pertinente, si a ello hubiere lugar.-

Por lo brevemente expuesto, **EL JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA QUINDÍO, EN ORALIDAD**, Administrando Justicia, en nombre de la república de Colombia y por autoridad de Ley.

FALLA:

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADAS LAS EXCEPCIONES DENOMINADAS FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA, PRESUNTA UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA CONJUNTO CAÑO CRISTALES, OBLIGATORIEDAD DE LAS AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS (ALCALDIA DE ARMENIA) EN CALIDAD DE CESIONARIA DE TOMAR POSESION DE LAS AREAS DE CESION GRATUITA A SU FAVOR, E INEXISTENCIA DE CAUSA REAL, CAUSA ILICITA DE LA VALIDEZ DEL TITULO EJECUTIVO, que impetraran los señores KARLA SUSANA TAMAYO ACEVERO Y WAGNER ALVARENGA FRANCA a través de su Apoderado Judicial, dentro de este proceso Ejecutivo de mínima cuantía, que le adelantara

347

el CONJUNTO RESIDENCIAL CAÑO CRISTAL de Armenia, por
conducto de Mandatario Judicial, de conformidad con las motivaciones
de esta decisión.-

SEGUNDO: Se ordena seguir adelante la ejecución
librada el CATORCE (14) de AGOSTO de 2012, dentro de este proceso
Ejecutivo de mínima cuantía, en favor del CONJUNTO RESIDENCIAL
CAÑO CRISTALES DE ARMENIA, y en contra de los ciudadanos
KARLA SUSANA TAMAYO ACEVERO y WAGNER ALVARENGA
FRANCA, conforme a lo motivación de este proveído. Se dispone
igualmente, el avalúo y remate de los bienes embargados, previo
secuestro, así como de los que posteriormente se embarguen, para que
con su producto se cancele la obligación demandada y las costas.-

TERCERO: Practicar la liquidación del crédito, acorde
a los parámetros consagrados en el artículo 521 del Código de
Procedimiento Civil.

CUARTO: Se condena en costas a la parte
demandada y a favor de la parte actora, de conformidad con lo señalado
en el artículos 392 y 393 del Código de procedimiento Civil. Dichas
costas se liquidarán por secretaría en su oportunidad legal. Tásense y
liquídense.

QUINTO: Se ordena compulsar copias íntegras de la
actuación, con destino a la Fiscalía General de la Nación y a los
Órganos de Control (Procuraduría y Contraloría), Seccional Armenia,
para lo de su competencia, conforme a la motivación de este fallo.-

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

JORGE IVAN HOYOS HURTADO
JUEZ

CERTIFICO: QUE EL AUTO ANTERIOR SE
NOTIFICÓ A LAS PARTES POR ESTADO DE HOY

Feb. 14/2019 # 025

EL SECRETARIO: 