

EJECUTIVO RADICADO No. 2021-00054 C-1

Al Despacho de la señora Juez, informando que la parte ejecutada interpuso recurso de reposición contra el mandamiento de pago.

Floridablanca, veintitrés (23) de mayo de dos mil veintidós (2022).



CASANDRA VANESSA BOLAÑO COBO
Secretaria

**REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE FLORIDABLANCA**

Floridablanca, veintitrés (23) de mayo de dos mil veintidós (2022).

I. ANTECEDENTES

A. ASUNTO:

Se encuentra al Despacho el presente proceso para resolver lo que en derecho corresponda, sobre el recurso de reposición incoado por la apoderada judicial del ejecutado GERMAN ALFONSO MANTILLA NIETO, en contra del auto que libró mandamiento de pago de fecha ocho (08) de marzo de dos mil veintiuno (2021), a través del cual controvierte los requisitos formales del título.

B. ARGUMENTOS DEL RECURRENTE:

Para atacar la decisión la parte recurrente presenta escrito en el cual alega que:

- **La certificación del representante legal del conjunto residencial TAMACHA P.H, no cumple los requisitos de ser claro, expreso y exigible:**

Señala que la certificación allegada por la representante legal del conjunto residencial, no contiene una obligación clara, toda vez que se relacionan conceptos de expensas ordinarias y expensas por áreas comunes, sin especificar las mismas a qué hacen referencia, máxime cuando son valores diferentes por los meses que allí se expresa.

Que en la certificación objeto de la ejecución que aquí nos ocupa, cuyo contenido es la base del mandamiento de pago recurrido, determina que los conceptos son expensas comunes dejadas de cancelar, sin embargo, en el detalle de la certificación, se lee, dos conceptos que a simple vista y lectura dan lugar a confusión en la obligación exigida, estos son: expensa ordinaria y expensa por áreas comunes, dejando a la interpretación los objetos de estas dos cuestiones.

Refiere que la claridad de la obligación de un título valor se caracteriza por ser inteligible, explícita, exacta y cierta; por tanto la certificación allegada por la parte demandante da lugar a términos de confusión y ambigüedades.

Considera que la obligación no es expresa, en tanto que no está delimitando el concepto de expensa común, porque aunque el enunciado lo señale como tal, en la delimitación de los detalles de la obligación se leen otro tipo de conceptos.

Advierte que la certificación allegada no manifiesta directamente el contenido y alcance de la obligación que se cobra con ella, pues no hay certeza de los términos y condiciones.

Por ello, indica que al no haber claridad y no ser expresa la obligación cobrada por el demandante, no hay exigibilidad de la misma.

- La certificación no contiene los abonos realizados por el deudor:

Expone que revisadas las sumas certificadas se tiene que el administrador no relacionó los abonos realizados por el demandado, referente a las consignaciones pagadas por la tenedora del bien inmueble.

Que el 23 de septiembre de 2019 la señora ANALIDA OJEDA BAYTER realizó consignaciones por valor de \$1.000.000, valor que no se tuvo en cuenta, según la certificación allegada, ni tampoco se desprende de los hechos de la demanda como fueron aplicados tales pagos.

Indica que existe ambigüedad en la obligación en tanto que en comunicación con la administración del conjunto residencial, advirtieron que la relación de la deuda es totalmente diferente a la expresada en el libelo demandatorio.

Finalmente alega que la administración ha desconocido a la tenedora del bien, ANALIDA OJEDA BAYTER, quien ha representado a su poderdante en las asambleas, y quien además tiene la intención de cancelar la deuda, sin embargo no ha sido escuchada.

Por lo anteriormente expuesto solicita se revoque el auto de mandamiento de pago y se niegue la ejecución pretendida por el CONJUNTO RESIDENCIAL TAMACA P.H.

C. TRASLADO:

Dentro del término de traslado del recurso de reposición, la apoderada judicial de la parte demandante se pronunció al respecto, indicando que el certificado de deuda emitido por la representante legal del Conjunto Residencial Tamaca, que funge como título ejecutivo dentro de la presente acción, cumple con los requisitos impuestos tanto por la ley de propiedad horizontal como con los presupuestos del artículo 422 del C.G del P., certificado contentivo de una obligación sin lugar a dudas, clara, expresa y exigible, razón por la cual considera que no adolece de ningún requisito formal.

Señala que dentro del certificado de deuda se detalló de manera clara las expensas adeudas, los meses de causación, el valor de cada una de ellas, así mismo consigna el vencimiento de la obligación y su fecha de exigibilidad, documento de deuda debidamente firmado por la representante legal de la copropiedad.

Advierte que el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, modifica la modalidad de título ejecutivo complejo por un título ejecutivo único o simple, en el sentido que éste lo constituye *“solamente el certificado expedido por el administrador, sin ningún requisito ni procedimiento adicional”*.

Que aunado a ello la certificación es un documento autentico en la medida en que existe certeza respecto de la persona que lo elaboró y suscribió, en este caso, el administrador, quien funge como el representante legal de la persona jurídica.

Con respecto del abono referenciado por la parte demandada, informa que la mora en el pago de las expensas comunes que dan origen a la presente acción data del mes de septiembre de 2018. Que efectivamente el deudor ha realizados algunos pagos a la obligación, los cuales fueron realizados a las expensas más antiguas y descontados a la obligación que aquí se pretende, entre ellos se halla el realizado en el año 2019 por la suma de \$1.000.000, que fue aplicado a las cuotas atrasadas.

A fin de hacer más claridad sobre el tema y que no quede asomo de duda, reitera que se han tenido en cuenta todos los abonos realizados por la parte demandada con anterioridad a la radicación de la presente acción.

Por lo anterior solicita se niegue el recurso de reposición y se deje incólume el auto de fecha 8 de marzo de 2021, que libró mandamiento de pago.

I. CONSIDERACIONES

El artículo 422 del C.G del P. señala que:

“Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley.”

Ahora bien, la ley procesal civil contempla que dentro del término de ejecutoria del auto de mandamiento de pago, el demandado podrá presentar recurso de reposición, dentro del cual podrá hacer valer una, algunas o todas las siguientes defensas: controvertir los requisitos formales del título ejecutivo, proponer alguna excepción previa o hacer valer el beneficio de excusión.

En cuanto al reclamo de los requisitos formales del título, el inciso segundo del artículo 430 del C. G del P, consagra que:

“ARTÍCULO 430. MANDAMIENTO EJECUTIVO.

Presentada la demanda acompañada de documento que preste mérito ejecutivo, el juez librará mandamiento ordenando al demandado que cumpla la obligación en la forma pedida, si fuere procedente, o en la que aquel considere legal.

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.*

Cuando como consecuencia del recurso de reposición el juez revoque el mandamiento de pago por ausencia de los requisitos del título ejecutivo, el demandante, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria del auto, podrá presentar demanda ante el juez para que se adelante proceso declarativo dentro del mismo expediente, sin que haya lugar a nuevo reparto.”

En el presente caso el título valor que se ejecuta es el certificado de deuda emitido por la administración del CONJUNTO RESIDENCIAL TAMACA P.H., el cual se encuentra regulado en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 que reza:

“ARTÍCULO 48. Procedimiento ejecutivo. *En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior.*

La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley.”

A su vez el artículo 79 ibidem dispone:

ARTÍCULO 79. EJECUCIÓN DE LAS OBLIGACIONES. *Los Administradores de Unidades Inmobiliarias Cerradas podrán demandar la ejecución de las obligaciones económicas y de las sanciones pecuniarias impuestas a propietarios y moradores. En tales procesos de liquidación de las obligaciones vencidas a cargo del propietario o morador, realizada por el Administrador, prestará mérito ejecutivo*

de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48 de la presente ley, sin necesidad de protesto ni otro requisito adicional. PARÁGRAFO. En todo caso, el copropietario de cada inmueble responderá solidariamente por todas las obligaciones ordinarias y extraordinarias, y por las sanciones pecuniarias impuestas a los moradores de su inmueble

✓ **Conclusiones:**

Pues bien, una vez analizadas las alegaciones expuestas por las partes, confrontadas con los presupuestos legales, jurisprudenciales y doctrinales sobre la materia, encuentra el Despacho que dentro del presente asunto no resulta procedente revocar el mandamiento de pago proferido el día veintitrés (23) de mayo de dos mil diecinueve (2019), como quiera que no se advierte defecto alguno en los requisitos formales del título objeto de recaudo ejecutivo.

Procede el Despacho a exponer las razones que sustentan la anterior conclusión:

La apoderada judicial que representa al ejecutado GERMAN ALFONSO MANTILLA NIETO argumenta que el título ejecutivo –certificado de deuda expedido por la administración del Conjunto Residencial Tamaca P.H de fecha 2 de diciembre de 2020- adolece del requisito de claridad, en virtud a que: **i)** en la certificación se relacionan expensas ordinarias y expensas por áreas comunes, sin especificar a qué conceptos obedecen, **ii)** el certificado de deuda determina como obligaciones las expensas comunes dejadas de cancelar, sin embargo en el detalle de la certificación se señalan expensas ordinarias y expensas por áreas comunes, dejando a interpretación el objeto de esos dos conceptos, **iii)** y la certificación no contiene los abonos realizados por el deudor.

Frente a lo anterior, lo primero que habrá de evocarse es que conforme a los precitados artículos 48 y 79 de la Ley 675 de 2001, el título ejecutivo objeto de este proceso se conforma con la **mera certificación** expedida por el representante legal de la persona jurídica, a saber, el administrador de la copropiedad, en donde se señalen las multas y obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias dejadas de cancelar.

A su vez el legislador establece que dicha certificación no está supeditada a algún tipo de requisito o de procedimiento adicional.

En sentencia C-929 de 2007 la Corte Constitucional señaló el entendimiento que debe dársele al artículo 48 de la Ley 675 de 2001, a saber: *“lo que se pretendió fue permitir que sólo el certificado expedido por el administrador constituyese título ejecutivo, lo que no implica que esa certificación pueda versar sobre hechos ajenos a la realidad, sino que responde al deseo del legislador de simplificar el procedimiento para efectuar el cobro ejecutivo de las multas y obligaciones derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, tal y como consta en los antecedentes legislativos de la norma acusada”*.

Ahora bien, conforme lo señala el artículo 422 del Código General del Proceso, pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones, expresas, claras y exigibles, requisitos que han sido definidos por la doctrina de la siguiente manera:

*Que la obligación sea **expresa** “quiere decir que se encuentre debidamente determinada, especificada, y patente en el título y no sea el resultado de una presunción legal o una interpretación de algún precepto normativo. Esta determinación, por lo tanto, solamente es posible hacerse por escrito”.*

*Que la obligación sea **clara** “consiste en que sus elementos aparezcan inequívocamente señalados; no puede haber duda de su objeto (crédito) ni de sus sujetos (acreedor y deudor). La obligación que no pueda entenderse en un solo sentido, no tendrá la calidad de clara. El documento cuyo contenido es ambiguo, dudoso, o no entendible, no presta mérito ejecutivo.” (Subrayado fuera del texto original)*

*Que la obligación sea **exigible** “significa que únicamente es ejecutable la obligación pura y simple, o, que habiendo estado sujeta a plazo o a condición suspensiva, se haya vencido aquél o cumplido ésta (...)”¹*

Pues bien, teniendo en claro las anteriores premisas, que aplicadas al caso en concreto se tiene que, el certificado de deuda expedido por la administración del Conjunto Residencial Tamaca P.H de fecha 2 de diciembre de 2020, cumple con los requisitos para constituirse como un título ejecutivo, como quiera que el documento señala a satisfacción las expensas que fueron dejadas de cancelar por los propietarios y/o tenedores del bien inmueble apartamento 1201 torre 3 que hace parte de la copropiedad, y además fue emitido por el administrador que representa a dicha persona jurídica.

Es menester advertir que si bien el recurrente alega que el inmueble se halla bajo la tenencia de un tercero, también lo es que el propietario responde solidariamente frente al pago de las obligaciones ordinarias y extraordinarias dejadas de cancelar, tal como lo dispone el artículo 79 de la Ley 675 de 2001. De tal suerte que en dicho documento si se hallan bien señalados los deudores.

Ahora bien, revisada la relación de las cuotas adeudas, se advierte **claridad** en el mes que se causó la expensa, cual es el tipo de expensa a cobrar y su valor - **expreso-**, y la fecha de **exigibilidad** de cada una de ellas; lo cual se halla acorde con el artículo 422 del C.G. del P.

Por lo anterior, resulta forzoso concluir que el título cumple con los requisitos formales, tal como se advirtió el auto de mandamiento de pago, dado que: i) fue emitido por la autoridad competente, ii) se halla plenamente demostrada la calidad de deudores de los señores SANDRA SOCORRO MANTILLA CESPEDES y GERMAN ALFNSO MANTILLA frente a su obligación en el pago las expensas comunes que recaen sobre apartamento 1201 torre 3 que pertenece al Conjunto Residencial Tamaca P.H, y iii) las obligaciones representadas en el certificado de deuda son claras, expresas y exigibles.

Ahora bien, frente a la infirmitad del extremo pasivo en cuanto a que dicho documento no indica a qué conceptos obedecen las cuotas ordinarias y las cuotas por áreas comunes, de acuerdo a la normativa antes expuesta, es claro que tal

¹ VELASQUEZ GOMEZ, Juan Guillermo, Los Procesos Ejecutivos. 13ª edición. Pág. 50.

especificación no es un requisito exigido por la ley para que la certificación se constituya en un título ejecutivo. Es más -se reitera- tal documento no está supeditado a algún tipo de requisito o de procedimiento adicional, sino que basta con que el administrador indique cuáles expensas se hallan pendientes de ser canceladas.

En consecuencia si el recurrente consideraba que dichas cuotas estaban siendo injustamente relacionadas, por no estar soportadas en un acta de asamblea ni el reglamento de propiedad horizontal, así debió acreditarlo.

En lo que respecta al hecho de que el certificado de deuda genera confusión al usar el término *expensas comunes*, a la par que el de *cuotas ordinarias* y *cuotas de áreas comunes*, conviene traer a colación lo que entiende la Ley 675 de 2001 por expensa común, veamos:

“Expensas comunes necesarias: Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.

En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca. Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley.”

Así las cosas, es claro que el concepto de expensas comunes encierra lo correspondiente a las cuotas ordinarias de administración y las cuotas extraordinarias, que en este caso, estas últimas fueron denominadas como áreas comunes; por tanto no hay razones que hagan considerar al Despacho que el documento es dudoso, ambiguo o inteligible.

Ahora, con respecto a que la certificación no tuvo en cuenta los abonos realizados por la actual tenedora del bien, se tiene que dicho alegato habrá de despacharse desfavorablemente, en virtud a que el recurrente se limitó a indicar la existencia de un pago por valor de \$1`000.000 sin que demuestre como el mismo altera las condiciones del título. En todo caso, el recurrente cuenta con la posibilidad de alegar tal situación con las excepciones de mérito.

Recuérdese que cuando de enervar la validez de un título ejecutivo se trata, el compromiso probatorio del deudor es llevar al juez la certeza sobre la discordancia entre su contenido y la realidad negocial.

En consecuencia no advierte este Despacho vocación de prosperidad a ninguno de los reparos alegados por el demandado GERMAN ALFONSO MANTILLA NIETO, y en consecuencia no habrá lugar a revocar el auto mandamiento ejecutivo de fecha ocho (08) de marzo de dos mil veintiuno (2021).

Finalmente, una vez ejecutoriada la presente providencia ingrésese al Despacho para proferir la providencia que en derecho corresponda.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE FLORIDABLANCA,**

RESUELVE:

PRIMERO: NO REPONER el auto proferido por este Despacho el día ocho (08) de marzo de dos mil veintiuno (2021), conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: INGRESAR al Despacho el presente proceso, una vez ejecutoriada la esta providencia, para proferir la providencia que en derecho corresponda.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE.



LEIDY MAYERLY ORTIZ DUEÑAS
Juez

e.CR

<p>JUZGADO 3° CIVIL MUNICIPAL DE FLORIDABLANCA, SANTANDER</p> <p>NOTIFICACIÓN POR ESTADOS ELECTRONICOS</p> <p>La anterior providencia se notifica por ESTADO No. 041, hoy 24 DE MAYO DE 2022.</p>  <p>CASANDRA VANESSA BOLAÑO COBO SECRETARIA</p>
--