

Señor:

**JUZGADO OCTAVO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE  
BOGOTA  
E.S.D.**

**RADICADO: PROCESO EJECUTIVO 2022 -00371.**

**DEMANDANTE: AGRUPACION DE  
VIVIENDA MIRANDELA 8 – PROPIEDAD  
HORIZONTAL  
DEMANDADO: YOLANDA ARIANE  
SANDOVAL FARIAS**

**REFERENCIA: RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA EL MANDAMIENTO  
DE PAGO**

**JOSE RICARDO CASTIBLANCO VARGAS**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.089.832 de Bogotá, abogado en ejercicio y portador de la Tarjeta Profesional No. 248.468 del C. S de la J., obrando en calidad de apoderado especial de la señora YOLANDA ARIANE., de acuerdo con el poder otorgado, mayor de edad, domiciliada y residente en esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.889.996 de Bogotá; por medio del presente escrito **INTERONGO RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA EL AUTO DEL 16 DE MARZO DE 2022**, por medio del cual se **LIBRÓ MANDAMIENTO DE PAGO** en contra de mi representada<sup>1</sup> el cual fue notificado el 18 de mayo de 2022, en los términos dispuestos en el artículo 430 del Código General del Proceso, por los hechos y consideraciones que se exponen a continuación.

### **I. ASPECTOS PRELIMINARES**

Conforme lo establecido en el artículo 422 del Código General del Proceso, 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 (...).”*

Respecto de las características de la obligación que incorpora el título ejecutivo, ha afirmado la Corte Suprema de Justicia, que la claridad consiste en que el documento que la contenga sea inequívoco en el contenido y alcance obligacional con relación al crédito a favor del acreedor y la deuda respecto del deudor; que la expresividad implica que la obligación debe ser explícita; y es exigible en cuanto la obligación sea pura y simple o de plazo vencido o de condición cumplida.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Notificado el 18 de abril de 2022 – de acuerdo con lo establecido en el inciso 3 del art 8 del Decreto 806 de 2020.

<sup>2</sup> Corte Suprema de Justicia [STC3298-2019](#)

Por su parte, para que proceda el cobro ejecutivo de un título valor como el certificado de cuotas de administración vencidas, es indispensable verificar el cumplimiento de los requisitos generales y especiales, que se encuentran contenidos en nuestra normatividad.

No obstante, el título acá pretendido incluye el cobro de obligaciones que se encuentran prescritas y de ante mano el apoderado de la parte demandada pudo haber advertido, y del mismo modo se incluye un valor que intereses que no corresponde a los normado por la ley 675 del 2001.

## II. ARGUMENTOS FÁCTICOS

- 2.1. El día 21 de febrero de 2022, el Representante Legal de la parte demandante, certifico que la señora YOLANDA ARIANE SANDOVAL FARIAS, adeuda cuotas de administración desde el 1 de **agosto de 2011** al 28 de febrero de 2022. a los cuales se les causo intereses de mora.
- 2.2. En el mismo sentido, se certificó deuda sobre cuotas extraordinarias causadas en los años **2015** y 2019. Y otros conceptos de administración.
- 2.3. Que, dentro de la certificación se evidencia que las cuotas de administración causadas para los periodos del 01 de agosto de 2011 al 17 de mayo de 2017, no debieron certificarse respecto de que dichos valores están prescritos por los cuales **no pueden hacerse exigibles** dentro del mandamiento de pago. Por lo que **el título valor carece de uno de los requisitos legales**.
- 2.4. El mismo efecto surte para las cuotas extraordinarias causadas en los años **2015**.

## III. FUNDAMENTOS LEGALES DEL RECURSO

### 3.1. INEXISTENCIA DE UN TÍTULO EJECUTIVO CLARO, EXPRESO Y EXIGIBLE, POR INCUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS LEGALES.

Como se indicó previamente, acreditar el cumplimiento de los requisitos formales del título valor conforme a las disposiciones de la ley comercial y el Estatuto Tributario, no es suficiente para determinar la exigibilidad de la obligación cuando nos encontramos frente a una certificación emitida por la administración de una copropiedad, con sumas prescritas.

1. El numeral 3<sup>o</sup> del artículo 442 del Código General del proceso, prevé que los hechos que configuren excepciones previas deberán alegarse mediante recurso de reposición contra el mandamiento de pago.

Así, las excepciones previas son medidas de saneamiento en la etapa inicial de algunos procesos, por causa de vicios o defectos de los mismos, a cargo de la parte demandada, y tienen como finalidad mejorar aquellos o terminarlos cuando ello no es posible, y evitar así nulidades o sentencias inhibitorias. Están previstas taxativamente en el artículo 100 del Código General del Proceso, y se

contraponen a las excepciones de fondo o de mérito, que se refieren al derecho sustancial, se dirigen contra las pretensiones de la demanda y por regla general se deciden en la sentencia.

2. El proceso ejecutivo, encuentra su fundamento en la garantía que tiene una persona llamada acreedor, en exigir a otra persona llamada deudor, el cumplimiento forzado de una obligación clara expresa y exigible, motivo por el cual para iniciar una ejecución es necesario entrar a revisar el título ejecutivo.

•  
Dispone el artículo 422 del Código General del Proceso que son ejecutables, las obligaciones que cumplan unas condiciones formales, como sustanciales.

Las primeras miran, a que se trate de documento o documentos que conformen una unidad jurídica; ¡que emanen de actos o contratos del deudor o de su causante (títulos contractuales), o de una sentencia de condena proferida por el juez (títulos judiciales).

• Las segundas condiciones, de fondo, atañen a que de ese o esos documentos, con alguno de los orígenes indicados, aparezca a favor del ejecutante y a cargo del ejecutado, una obligación clara, expresa y exigible y además líquida o liquidable por simple operación aritmética, si se trata de pagar una suma de dinero

tratándose del régimen de propiedad horizontal, se estableció un título ejecutivo por la ley, suigenepis, cuando la ley indica que la certificación así emitida constituye un título ejecutivo, establece un título ejecutivo único en su especie, pero no faculta a la copropiedad a ir más allá.

Establece el artículo 1625 del Código Civil los diferentes modos de extinguir las obligaciones, entre los cuales se enlista la prescripción. Concordante con lo anterior, el artículo 2512 ibídem señala que la prescripción es tanto un modo de adquirir las cosas ajenas, como una forma de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído aquellas y no haberse ejercido tales acciones y *derechos durante cierto "lapso de tiempo" (sic)*.

Por su parte, el artículo 2535 de ese mismo Código, establece que la prescripción que extingue las acciones y derechos ajenos exige solamente el paso de cierto tiempo durante el cual no se hayan ejercido las respectivas acciones. Así mismo, también dispone esta norma que *"(S)e cuenta el tiempo desde que la obligación se haya hecho exigible"*.

Así las cosas, se reitera que el derecho cuyo cumplimiento se reclama debe aparecer evidente, inequívoco y determinado, por lo que, para títulos ejecutivos En todo caso, los documentos allegados con la demanda deben valorarse en su conjunto, con miras a establecer si constituyen prueba idónea de la existencia de una obligación clara, expresa y exigible a favor del ejecutante, lo que para el caso en marras no se presenta en cuanto a la exigibilidad. Respecto a que dentro de la

relación de las cuotas de administración que pudieron incorporarse para ejecutar se evidencia que hay cartera que no puede exigirse respecto de su prescripción como lo son:

Las condiciones sustanciales, por su parte, se traducen en que las obligaciones que se acrediten a favor del ejecutante o de su causante y a cargo del ejecutado o de su causante sean claras, expresas y exigibles. NOTA DE RELATORIA: Al respecto consultar autos de: 4 de mayo de 2002, exp. 15679 y del 30 de marzo de 2006, exp. 30086.

### **3.2. IMPOSIBILIDAD LEGAL DEL COBRO DE INTERESES A CAUSA DEL COVID 19**

A raíz de la emergencia sanitaria declarada en todo el territorio nacional por causa del coronavirus COVID - 19 y en cumplimiento de las medidas adoptadas en el marco de la Emergencia Económica, Social y Ecológica decretada por el Gobierno Nacional, mediante Decreto Legislativo 579 del 15 de abril de 2020, se adoptaron medidas transitorias en materia de propiedad horizontal, entre ellas la referente a la regulación del pago de expensas comunes necesarias por parte de los copropietarios y reajuste de las cuotas de administración. el pago de cuotas de administración en el marco del Estado de Emergencia declarada por el Gobierno Nacional, el parágrafo 4 del artículo 7 del Decreto 579 de 2020, dispuso:

*PARÁGRAFO 4. Durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) junio de 2020, el pago de las cuotas de administración de zonas comunes podrá realizarse en cualquier momento de cada mes sin intereses de mora, penalidad o sanción alguna proveniente de la ley o de acuerdos entre las partes. De existir descuentos aprobados en cada administración serán las mismas reglas del inciso anterior.”*

De conformidad con la anterior disposición, se entiende que la no causación de intereses de mora, penalidad o sanción son para las cuotas de administración que se hagan exigibles durante el periodo comprendido entre el 15 de abril de 2020, fecha de entrada en vigencia del citado decreto, y el 30 de junio de 2020, es decir para las cuotas de expensas comunes de los meses de abril, mayo y junio de 2020, respectivamente, mientras no se prorrogue dicha medida para otros meses y bajo la regulación señalada en el parágrafo 4 del artículo 7 del Decreto 579 en referencia.

De acuerdo con la mencionada disposición, es de aclarar que dentro del mandamiento de pago se están cobrando intereses de mora, de los meses de abril mayo y junio del 2020, que se encuentran excluidos de dicho cobro de conformidad con los alivios financieros y beneficios otorgados a los copropietarios por el COVID

19. Por lo que para determinar la eventual procedencia del reconocimiento de intereses; presupuesto que no fue informado al despacho al momento de librar mandamiento de pago, dentro del proceso que nos ocupa y mucho menos fue analizado por el Despacho el Decreto 759 del 2020, previo a librar mandamiento de pago por tal concepto, lo que en todo caso no habría sido posible, como quiera que el ejecutante no aportó ni aclaró dichos presupuestos facticos al momento de solicitar se librara mandamiento de pago evidenciando la mala fe del demandante.

Bajo las circunstancias expuestas, es inviable que se profiera una orden de pago por concepto de intereses en el presente caso, cuando no se han confirmado las condiciones legales para que ello proceda.

## **V. PETICIÓN PRINCIPAL**

Se revoque el Auto del 16 de marzo de 2022, por medio del cual se libró mandamiento de pago en contra de mi representada, por no cumplir con los requisitos establecidos, en el Código General del Proceso para el título ejecutivo.

## **VI. PETICIONES SUBSIDIARIAS**

6.1. En el evento de no accederse a la revocatoria del mandamiento de pago, se solicita como petición subsidiaria, se modifique la orden relativa al reconocimiento de intereses, al no estar legalmente causados ciertas sumas bajo los argumentos esbozados en los fundamentos legales del recurso (3.3. IMPOSIBILIDAD LEGAL DEL COBRO DE INTERESES).

6.2 En el evento de no accederse a la revocatoria del mandamiento de pago, se solicita como petición subsidiaria, se modifique la orden relativa al reconocimiento de intereses sobre valores prescritos, al no estar legalmente causados ciertas sumas bajo los argumentos esbozados en los fundamentos legales del recurso.

6.3 En el evento de no accederse a la revocatoria del mandamiento de pago, se solicita como petición subsidiaria, se modifique la orden relativa al reconocimiento de capital y expensas comunes sobre valores prescritos, al no estar legalmente causados ciertas sumas bajo los argumentos esbozados en los fundamentos legales del recurso.

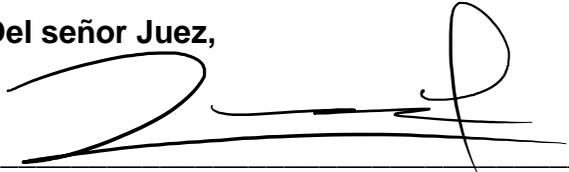
## **VII. NOTIFICACIONES**

La Parte Demandante: AGRUPACION DE VIVIENDA MIRANDELA 8 – PROPIEDAD HORIZONTAL, en la carrera 54D No 187 – 91 Oficina Administración de la ciudad de Bogotá D.C. correo electrónico [grupolsabogados@gmail.com](mailto:grupolsabogados@gmail.com).

*Abogados Consultores  
Especializados.*

El suscrito apoderado de la parte DEMANDADA recibirá en la Carrera 10 No 15-39 OFI 901 edificio UNION de la ciudad de Bogotá. Correo ELECTRONICO abogadosconsultores2019@gmail.com. Teléfono móvil: 3118363082.

Del señor Juez,



**JOSE RICARDO CASTIBLANCO VARGAS**  
C.C. No 80.089.832 de Bogotá  
TP 248.468 del CSJ

---

CARRERA 10 No 15-39 oficina 901 edificio UNION  
BOGOTA D.C COLOMBIA

[iuris.colombiano@gmail.com](mailto:iuris.colombiano@gmail.com)

3118363082-3138980855

*Bienaventurados los que guardan el derecho,  
Los que en todo tiempo hacen justicia  
Salmo 106-3*