



JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS
Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE CARTAGENA
BARRIO LAS DELICIAS, AVENIDA EL CONSULADO CRA 65 N° 30-35, Mz C. CC CASTELLANA MALL, 3º PISO
J05PCCMCGENA@CENDOJ.RAMAJUDICIAL.GOV.CO

Cartagena de Indias D. T. y C. Junio veintiocho (28) de dos mil veintidós (2022)

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO
DEMANDANTE: CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DEL JARDIN NIT 900.980.589-4
DEMANDADO: SANDY PAOLA ALVIS PEREZ CC N° 1.048.603.386
RADICADO: 13001-41-89-005-2022-00304-00

INFORME SECRETARIAL: Señora Juez, al despacho el presente proceso, informándole que la parte demandante presentó recurso de reposición contra el auto de JUNIO 06 DE 2022, mediante el cual se niega mandamiento de pago por concepto de gastos de cobranza prejurídica. Sírvase Proveer.

MELISA REINEMER VILLALBA
SECRETARIA

JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE CARTAGENA. Cartagena de Indias, D. T. y C. Junio veintiocho (28) de dos mil veintidós (2022)

Procede el Despacho a resolver el Recurso de Reposición interpuesto por la parte demandante, CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DEL JARDÍN, contra el auto de JUNIO 06 DE 2022, mediante el que el despacho se abstiene de librar mandamiento de pago por concepto de gastos de cobranza prejurídica.

ANTECEDENTES

Mediante la providencia atacada el despacho se negó a librar mandamiento de pago por concepto de gastos de cobranza prejurídica, en atención a que tal rubro no hace parte de los incluidos en el certificado de cuotas de administración expedido por el administrador de la copropiedad.

El apoderado judicial de la parte demandante dentro del término de ley, interpuso recurso de reposición, con el fin de que se revoque dicha providencia.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

El apoderado de la parte demandante, argumenta, que si bien el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, no establece de forma taxativa el concepto de gastos de cobranza de cobranza prejurídica, el mismo está directamente relacionado con las obligaciones pecuniarias derivadas de las expensas ordinarias y extraordinarias, que componen el título valor.

Sostiene que, lo anterior tiene su sustento por cuanto de conformidad al numeral 08 del artículo 51 de la Ley 675 de 2001, dentro de las funciones del administrador del conjunto tiene que:

"8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna".

Arguye que, de la lectura del numeral del mencionado artículo se puede colegir que dentro del término *"en general y cualquier obligación de tipo pecuniario"* se encuentra inmerso el concepto de gastos de cobranza prejurídica, el cual claramente quedó consignado en la certificación de existencia y valor de la obligación, expedido por el administrador de la copropiedad demandante.

Adicionalmente refiere que, junto a la demanda, como anexo se aportaron algunas de las pruebas de los cobros efectuados al demandado, producto del contrato de prestación de servicios vigente entre la administración del conjunto y la empresa ARC Consulting S.A.S., para el cobro de las cuotas de administración en mora.



JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS
Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE CARTAGENA
BARRIO LAS DELICIAS, AVENIDA EL CONSULADO CRA 65 N° 30-35, Mz C. CC CASTELLANA MALL, 3° PISO
J05PCCMCGENA@CENDOJ.RAMAJUDICIAL.GOV.CO

Informa que, se entiende por gastos de cobranza de conformidad con la Circular Externa N° 048 del 2008, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, lo siguiente:

"(...) Se entiende por gastos de cobranza prejudicial toda erogación en la que haya incurrido la entidad vigilada por razón de las actividades desplegadas durante el ejercicio de la gestión de cobro prejudicial, tendientes a obtener la recuperación de su cartera, incluidos los honorarios profesionales, independientemente de que la gestión sea realizada directamente por funcionarios de la entidad o por terceros facultados por ésta (...)"

Para el recurrente resulta claro que, en el presente proceso fueron desplegadas las acciones por parte de la empresa ARC Consulting S.A.S, en virtud del contrato de prestación de servicios suscrito con la administración del cual se anexa copia, para efectuar el cobro de las cuotas de administración en mora y sus conceptos asociados o derivados de la misma, los gastos de cobranza, las cuales previamente le habían sido informadas al deudor, de forma clara y precisa (anexa ACUERDO DE PAGO ARC-297); y es por lo cual es procedente ser cobrado en el título valor (certificación de existencia y valor de la obligación) que se pretende ejecutar dentro del proceso de la referencia.

Por lo anterior, solicita REVOCAR el auto de JUNIO 06 DE 2022 y, en consecuencia, se ordene librar mandamiento de pago por los gastos de cobranza pre jurídica solicitados en la demanda.

TRÁMITE DEL RECURSO.

Al recurso de reposición interpuesto, no se le dio traslado, por cuanto la parte demandada no ha sido notificada en legal forma.

CONSIDERACIONES

En el derecho procesal, es primordial el derecho de acción y contradicción, por el que las partes pueden formular peticiones o impugnar las providencias judiciales que las deciden, mediante la interposición de los recursos consagrados en la ley.

Las normas procesales son del orden imperativo, por tanto, los operadores judiciales como las partes deben someterse a ellas sin poder modificarlas o acomodarlas a su voluntad, pues siempre debe tenerse respeto por éstas.

Además de lo anterior, existen principios procesales que gobiernan esta institución como son los de eficacia, eficiencia y celeridad que deben tenerse en cuenta al momento de la toma de decisiones de carácter adjetivo.

En tratándose del recurso de reposición, los artículos 318 del C.G.P., prevé la interposición de este medio de impugnación, el cual es de carácter ordinario, cuya finalidad es que el juez o magistrado que ha proferido un auto o su superior, revoque o reconsidere la decisión tomada en esa providencia.

En el asunto de marras, el recurso de reposición que se propone es en contra del auto de fecha JUNIO 06 DE 2022, por el cual el despacho se negó a librar mandamiento de pago por gastos de cobranza pre jurídica.

Respuesta a los argumentos de ataque.

Sea lo primero señalar que no le asiste razón al recurrente y, teniendo en cuenta que la inconformidad se contrae en la negación del despacho de librar mandamiento de pago por concepto de gastos de cobranza pre jurídica por considerar que dicho rubro no hace parte de los incluidos en el certificado de cuotas de administración expedido por el administrador de la coopropiedad, se hace necesario traer a colación "el artículo 48 de la Ley 675 del 2001, que es del siguiente tenor literal:



JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS
Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE CARTAGENA
BARRIO LAS DELICIAS, AVENIDA EL CONSULADO CRA 65 N° 30-35, Mz C. CC CASTELLANA MALL, 3º PISO
J05PCCMCGENA@CENDOJ.RAMAJUDICIAL.GOV.CO

*"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." (Negrillas fuera del texto).

Preceptiva legal, que define cuales son los rubros que pueden ser objeto de ejecución en tratándose de obligaciones derivadas de los copropietarios de un edificio, normativa, especial y única aplicable en estos casos, de la que, sin lugar a dudas, se entiende que, se podrán demandar ejecutivamente las multas, u obligaciones derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses.

Ahora bien, se entiende por expensas comunes necesarias las erogaciones básicas 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, y las extraordinarias aquellas que se requieren para solventar algún gasto eventual importante para el mantenimiento de la copropiedad. No se entiende incluidos en esta definición las diligencias adelantadas por gastos de cobranzas pre jurídicos, que son las sumas de dinero que adicionalmente reclama el actor.

Recordemos, que el cobro pre jurídico es el que adelanta directamente el acreedor, usualmente, con la asistencia de un abogado, para conminar al deudor al pago inmediato de las sumas de dinero adeudadas por él, en este caso las expensas de administración, en aras de recuperar la cartera morosa. Esto quiere decir, que en esta etapa todavía no se presenta una demanda contra el deudor, sino que se trata de diligencias tendientes a obtener el pago sin necesidad de acudir a la administración de justicia, actuación, que si bien es cierto comprende el ejercicio de las funciones de la administración del edificio, ello no implica, que se pueda librar orden de pago por los GASTOS DE COBRANZAS PRE JURIDICA, sin que exista un título ejecutivo legalmente conformado.

Ahora bien, es importante tener en cuenta que esta gestión no puede ser cobrada de manera automática por el hecho de la mora del copropietario; para que proceda el cobro de los gastos de cobranza pre jurídico, se hace necesario que haya sido autorizado a través de acta en asamblea de copropietarios¹ el cobro de dicho rubro. En tal sentido, si lo que se pretende es orden de pago por GASTOS DE COBRANZAS PRE JURIDICA, se debe aportar con la demanda el título ejecutivo que lo constituye, para el caso, el certificado expedido por el administrador de la copropiedad y la respectiva acta donde como se dijo, se haya aprobado el pago de la mentada gestión.

Frente al tema, el artículo 619 del código de comercio señala que los títulos valores "*son documentos necesarios para legitimar el ejercicio del **derecho literal y autónomo que en ellos se incorpora***", de donde se sobre entiende que un título valor sólo es válido con respecto a los derechos literales que este contiene.

En palabras sencillas, el derecho literal es el que está contenido en letras, escrito sobre un documento, de manera tal que tratándose de un título valor, como una letra, un cheque o un certificado de cuotas de administración, ES VÁLIDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE LO QUE ESTÉ INCORPORADO EN ÉL, de tal suerte **QUE LO QUE NO ESTÉ ESCRITO O CONTENIDO EN EL TÍTULO VALOR NO CUENTA O SE TIENE POR NO PACTADO**.

¹ Ver Rt.38 de la Ley 675 de 2001



JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS
Y COMPETENCIAS MULTIPLES DE CARTAGENA
BARRIO LAS DELICIAS, AVENIDA EL CONSULADO CRA 65 N° 30-35, Mz C. CC CASTELLANA MALL, 3º PISO
J05PCCMCGENA@CENDOJ.RAMAJUDICIAL.GOV.CO

En el *subjúdice*, sólo se aporta el certificado donde constan las sumas de dineros adeudadas por la parte demandada, por concepto de cuotas ordinarias de administración con sus respectivos intereses de mora, y se solicita en la demanda se ordene el pago de los gastos de cobranza pre jurídica, no obstante, se echa de menos la prueba o documento que demuestre que este concepto económico deba cobrarse a la señora CARMEN CRISTINA OLIVERA ACOSTA, documento que debe haber sido autorizado a través de acta de asamblea de copropietarios, dado que si bien, existe una gestión de cobro antes de la presentación de la demanda, también lo es, que dichos gastos no pueden trasladarse automáticamente al deudor moroso sin antes haberle informado de dichos gastos, y sin que exista título valor o en el asunto de marras, autorización por la asamblea de socios, de que dichos valores serán trasladados a los deudores; en tal sentido, el título aportado no es suficiente para que proceda la orden de pago deprecada por la parte actora, no siendo entonces, pertinente revocar la decisión objeto de estudio.

Ahora bien, respecto del ACUERDO DE PAGO ARC-297 que data del 15 de junio de 2021, aportado por la parte demandante, con el que se pretende demostrar que previamente le fue puesto en conocimiento dicho rubro a la parte demandada, observa el despacho que el mismo, constituye un título ejecutivo distinto, en el que se establece una obligación distinta a la incorporada en el título que contiene la obligación perseguida con el presente proceso, razón por la que el mismo no es el documento pertinente para demostrar que los gastos solicitados han sido aprobados por la asamblea de copropietarios para que sean reclamados por la presente vía ejecutiva, y tampoco debe pretenderse el reclamo de la obligación en él contenida en el presente proceso; en tal sentido no se tendrá en cuenta el mismo para el efecto pretendido.

Por lo tanto, este claustro judicial aclara que no le asiste al recurrente sustento fáctico para solicitar la revocatoria del auto de fecha JUNIO 06 DE 2022, mediante el presente recurso, razón por la cual, este Despacho ratifica en todas sus partes el proveído atacado.

Así las cosas, el **JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE CARTAGENA,**

RESUELVE:

PRIMERO: NO REPONER Y CONFIRMAR la providencia de fecha JUNIO 06 DE 2022, por las consideraciones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Sin costas por no haberse causado.

TERCERO: Hágase las anotaciones en los libros respectivos.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JEFA FERNANDA ROCA
JUEZ

YCC

JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE
CARTAGENA

LA PRESNETE PROVIDENCIA SE NOTIFICA
MEDIANTE ESTADO N° 022

DE FECHA: 29 - 06 - 2022

MELISA REINEMER VILLALBA
SECRETARIA

Firmado Por:

**Lina Fernanda Roca
Juez Municipal
Juzgado Pequeñas Causas
Juzgado 5 Pequeñas Causas Civil
Cartagena - Bolivar**

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

Código de verificación: fd44bf001c5bb85031f2158ec7715a7ab3f19714e130cc0d6ce446c82cc8ae84

Documento generado en 28/06/2022 10:04:57 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**