

## REPÚBLICA DE COLOMBIA



### RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO DIECISIETE (17) CIVIL MUNICIPAL

Cra. 10 n° 14-33 Piso 7 Edificio Hernando Morales Molina  
Tel. 3410678. Email: [cmpl17bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:cmpl17bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Bogotá, D.C., veintinueve (29) de abril de Dos Mil Veintidós (2022).

**RAD. 11001 - 40 - 03 - 017 - 2021 - 01030 - 00**

Procede esta sede judicial a resolver la impugnación por vía de reposición y en subsidio de apelación formulada por el apoderado judicial de la ejecutante contra el auto del 10/12/2021 (pdf 06) por el cual se negó mandamiento ejecutivo.

#### ARGUMENTOS DEL RECURSO

El libelista sustentó sus argumentos en la tesis de que se trata de un título ejecutivo complejo porque la certificación emitida por el administrador «*se fundamenta en las facturas anexas a ella*» en las cuales obran los valores de las expensas cobradas y las fechas cuando debían «*pagarse cada una junto con los intereses causados por el no pago oportuno*», siendo necesario -dice él- realizar un «*análisis conjunto*» de ambas piezas documentales.

Puntualizó que, a partir de la norma que gobierna las certificaciones de deudas por expensas comunes, no es exigible «*ningún requisito ni procedimiento adicional*» a dicho documento, por lo que «*el título ejecutivo para presentar la demanda por las cuotas de administración consistiría únicamente en las facturas, pero la citada norma ha simplificado las exigencias para hacer efectivas (esa) clase de obligaciones (...)*» cosa distinta de las facturas, pero que -en cualquier caso- con ambas documentales se «*hubiera podido deprecar el mandamiento de pago solicitado*», encontrando una obligación clara, expresa y actualmente exigible.

#### CONSIDERACIONES

El cuestionamiento formulado por el censor se basa en el hecho en que -según él- debía valorarse la certificación emitida por la administración de la propiedad horizontal con las facturas allegadas al plenario para conjuntamente determinar las condiciones del título ejecutivo -que él mismo denomina complejo- y así librar orden de apremio.

Sin embargo, desde ahora se debe anunciar que se atiende desfavorablemente el recurso porque la interpretación dada por el libelista a la demanda es completamente errada fáctica y jurídicamente.

En primer lugar, debe precisar este despacho que con la demanda únicamente se allegó como anexos de esta el poder conferido por la representante legal de la ejecutante (p. 6-7 pdf 01), la certificación de deuda por expensas comunes (p. 8 pdf 01)

y el certificado de existencia y representación legal (p. 9 pdf 01), sin que por ningún lado se observen las facturas a las que alude el actor ni tampoco se enunciaron títulos valores en el acápite de pruebas del libelo introductor (p. 4 pdf 01).

Aún así, si se hubieran allegado las comentadas facturas a las que alude el recurrente, las mismas no podrían ser analizadas «conjuntamente» como pretende aquel apreciándolas como un título ejecutivo complejo porque la acción ejecutiva que se formula para reclamar el pago de expensas comunes tiene un tratamiento sustancial distinto, autónomo y específico debido a su naturaleza, especialidad, características y particularidades (art. 48 L. 675 de 2001) que nada comparte con la acción cambiaria invocada ante la falta de pago del derecho autónomo y literal incorporado en el título valor como la factura (num. 2° art. 780 CCo.).

Como bien anota el mismo recurrente, el legislador limitó certeramente y sin lugar a equívocos las exigencias para el cobro de expensas comunes ante la jurisdicción ordinaria, por lo que al juez solo le es dable verificar y centrar su atención en el certificado expedido por el administrador de la propiedad horizontal (art. 48 L. 675 de 2001), ni las facturas ni ningún otro documento pueden desviar esa deliberación probatoria, ni siquiera alegando un título ejecutivo complejo que -para esta clase de juicios- se encuentra proscrito.

En efecto, el legislador expresamente determinó que únicamente se considera título ejecutivo para el reclamo de las expensas comunes de la propiedad horizontal, el respectivo certificado «sin ningún requisito ni procedimiento adicional», por lo que mal se haría en ahondar en aspectos ajenos a dicho postulado. Al respecto, la Corte Constitucional precisó que:

*«Para el caso específico del cobro judicial de las cuotas de administración en mora, (...) constituía título ejecutivo (...) la copia pertinente del acta de asamblea en la que se determinaban las expensas, más la certificación del administrador sobre la exigencia y monto de la deuda a cargo del propietario deudor. En ese sentido, (...) el título ejecutivo para el cobro judicial de las expensas en mora dentro del régimen de copropiedad era de naturaleza compleja, en la medida que estaba conformado por varios documentos y actos de autoridad. **En la actualidad, 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”. (...) El correcto entendimiento de la norma, entonces, lleva a concluir que lo que se pretendió fue permitir que sólo el certificado expedido por el administrador constituyese título ejecutivo (...)**»<sup>1</sup> (negrilla fuera de texto).*

<sup>1</sup> Corte Constitucional. Sala Plena. Sentencia C-929 del 7 de noviembre de 2007. Ponente: Rodrigo Escobar Gil. Expediente D-6777.

La existencia de eventuales facturas -de las cuales no existe evidencia- supondría modificar la naturaleza de la ejecución y ejercer la acción cambiaria a partir de un título valor cuyas características implican distintos escenarios tanto para su calificación como para la defensa del demandado que vería más restrictiva su actuación al existir norma expresa en ese sentido (art. 784 CCo.).

Retomando el análisis de la certificación se encuentra que la misma fue expedida por el administrador de la propiedad horizontal, pero no discriminó cada una de las cuotas o expensas causadas, particularmente, su fecha de vencimiento para a partir de esta determinar el momento desde el cual debía de calcularse los intereses moratorios de cada una, ni mucho menos indicó una fecha o hito temporal desde cuando se hiciera exigible la obligación, razón por la cual fue adoptada la decisión ahora censurada.

Debe precisarse que en todo acto judicial el juez esta obligado a basar sus decisiones en las pruebas que son oportuna y regularmente allegadas al proceso (art. 164 CGP), no así en meras apreciaciones, suposiciones o alegatos vacíos, máxime en el proceso ejecutivo que exige la presentación de un título con obligaciones expresas, manifiestas o evidentes de las cuales no quede asomo de duda o sujeta a interpretaciones, sino que sea tan claro en su contenido al punto de que cualquiera sepa cuál es el deber incumplido (art. 422 y 430 *ibidem*).

Sin aportarse el certificado en el que conste si quiera una fecha o hito temporal para determinar el momento en que los demandados debían pagar la obligación allí contenida, ni tampoco se observa factura alguna -que de suyo sería en todo caso excluyente-, se deberá confirmar la decisión censurada, encontrando que la misma es de aquellas contra las cuales procede la impugnación vertical (arts. 321.4 y 438 CGP), debiéndose remitir al superior funcional (art. 320 *ibidem*), en consecuencia, el Juzgado

## **RESUELVE**

**PRIMERO. MENTENER** incólume el auto del 10/12/2021 <sup>(pdf 06)</sup> por el cual se negó mandamiento ejecutivo.

**SEGUNDO. CONCEDER** el recurso subsidiario de apelación contra el auto del 10/12/2021 <sup>(pdf 06)</sup> por el cual se negó mandamiento ejecutivo en el efecto suspensivo (arts. 323.1 y 438 CGP).

**TERCERO. REMITIR** por secretaria el expediente digital por el medio más expedito a los Juzgados Civiles del Circuito de Bogotá D.C. – Reparto, por conducto de la oficina de apoyo respectiva, para lo de su competencia (art. 323 CGP).

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,

Estado No.14 del 02 /05/2022 Andrea Paola Fajardo Hernández Secretaria
--

**MILENA CECILIA DUQUE GUZMÁN**

**LA JUEZ**

Firmado Por:

**Milena Cecilia Duque Guzman  
Juez Municipal  
Juzgado Municipal  
Civil 017  
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

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: **e8708484437c83a8bd464f615f19cea876fb10833c999831a4d32fb5f5fc1209**

Documento generado en 29/04/2022 04:44:30 PM

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