

## 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., cuatro (4) de diciembre de Dos Mil veinte (2020).

**RAD. 11001 - 40 - 03 - 017 - 2019 - 00622 - 00** (Cuaderno principal)

Procede el despacho a resolver la impugnación por vía de reposición (f. 48-124 cp.), formulada por la parte pasiva contra el auto del 11/07/2019 (f. 46 cp.) mediante el cual se libró mandamiento ejecutivo.

#### FUNDAMENTOS DEL RECURSO

La hipótesis principal del recurrente es que el coeficiente de 17,49% que se tuvo en cuenta al momento de liquidar las cuotas de administración ejecutadas, según una certificación contable (f. 57-61 cp.), «*difiere sustancialmente con el que, de acuerdo al reglamento de propiedad horizontal vigente, rige para el Edificio Alcázar P.H.*», particularmente señala el artículo 40, párrafo 3° del instrumento público, para indicar que allí se previó que «*para liquidar el valor de la cuota de administración del apartamento*» se debía tener en cuenta «*un coeficiente del 10,4%*», correspondiendo la deuda a la sumatoria de \$24.735703 por concepto de cuotas de administración y no los \$41.676.733 que se ejecutan en la causa; concluyendo que «*la [...] administradora, en cada cuota, aplicó un coeficiente que excede en un 7,09% del que está autorizado por el citado reglamento, lo cual arroja un exceso en cuantía de \$16.941.030*» por las mencionadas cuotas.

Precisa que la certificación base de ejecución se basó en un acta de la Asamblea General de Copropietarios que «*erróneamente*» se equivalió al reglamento de propiedad horizontal, más cuando en aquel documento – *denominado como Acta 20 del 14 de marzo de 2017*- no se incluyó dentro del orden del día ni se desarrolló en tal evento la reforma a los estatutos, más su finalidad era la de «*informar la designación del representante legal de [la copropiedad]*».

Según afirma el impugnante, en tal acta se incluyó que: «*se revisó el reglamento de propiedad horizontal [...] y se encontró que el acta 002/2003 hacía parte de la escritura [del reglamento de propiedad horizontal] y que en ella se modificaban los coeficientes*», situación irregular porque coexistirían dos coeficientes, uno el que se incluye en el artículo 40 del reglamento que es del 10,4% y otro que sería el del acta por el 17,49%.

Agrega que no se hizo la «*solemnidad e inscripción ante el competente registro*» de las acta 002/2003 y 20/2014, generando un «*caos que maneja la comunidad con respecto a los coeficientes de sus apartamentos*».

Bajo las anteriores apreciaciones, considera que el certificado ejecutado carece de claridad y expresividad, al no corresponder la liquidación allí incluida con el coeficiente determinado en la escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal, sino con uno extraño a tal instrumento, razón por la cual solicita que se revoque el mandamiento ejecutivo.

### **PRONUNCIAMIENTO DEL NO RECURRENTE**

Por auto del 13/03/2020 (f. 126 cp.) se ordenó correr traslado del recurso y en término de ejecutoria de aquella providencia, el demandante procedió a pronunciarse concretamente sobre la impugnación remitiendo mensaje de datos con sus argumentos desde el Sistema de Información del Registro Nacional de Abogados (f. 129-242 cp.), siendo esto una irregularidad procesal que fue saneada porque el que fuera afectado por la misma siguió actuando en la causa sin advertirla y se cumplió la finalidad de la actuación omitida, sin que se desconocieran garantías fundamentales del no recurrente (num. 1° y 4° art. 136 CGP).

El apoderado judicial de la demandante afirma que la impugnación formulada es inepta porque no se refiere a los requisitos formales del título ejecutivo porque el recurrente *«confunde [...] el demandado el título ejecutivo singular aportado (certificado de deuda) con un título ejecutivo complejo, al punto de que, [...] no se refiere a ninguno de los aspectos de dicho documento, sino que, perfila sus argumentos indicando que, el coeficiente [...] con el que se calculó la deuda no corresponde o difiere con el que, a su juicio debería ser el correcto»*, teniendo en cuenta que el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 regula el proceso ejecutivo para el cobro de las obligaciones a favor de las propiedades horizontales, destacando que esa disposición únicamente exige para el efecto que, únicamente pueden exigirse el poder, el certificado de existencia y representación de las partes, el título ejecutivo que *«que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses [...]»*.

También indica que el demandado *«relata una historia de los hechos de manera superflua e incompleta, colocando solo piezas probatorias parcializadas»* porque *«omite [...] manifestar que ha incurrido en notables afectaciones de las zonas comunes de uso exclusivo del apartamento 103 por la realización de construcciones y/o reformas arquitectónicas de la estética original, sin licencia de construcción»*, por lo que genera una contravención urbanística de conformidad con la Ley 810 de 2003 y el Código Nacional de Policía y Convivencia, situación confirmada al verificar que la licencia de construcción No. 13256 del 9 de octubre de 1981 incluye *«las zonas de aireación del edificio, lateral y posterior»* en la propiedad horizontal, dentro de las que no se incluye la autorización para obras.

Concretamente, frente a la impugnación niega que sea aplicable el coeficiente del 10,4%, porque en el acta del 7 de mayo de 2003 *«se estableció una distribución de las cuotas ordinarias de administración que debían sufragar todos [...] los propietarios de las diferentes unidades de dominio privado que componen el edificio, de acuerdo al respectivo presupuesto aprobado [...]»*

[estableciéndose] que el coeficiente para el apartamento 103 era 17,49[%]» y por acta del 14 de marzo de 2017 se ratificaron esos coeficientes, siendo tal documento firmado por el representante legal de la aquí demandada.

Finalmente, aportó copia de decisiones judiciales adoptadas por otras autoridades que fueron desfavorables al demandado porque en ellas se utilizó el mismo argumento de la impugnación.

### **CONSIDERACIONES**

Las decisiones judiciales pueden ser controvertidas por las partes mediante los instrumentos diseñados por el legislador para que el mismo funcionario reconsidere tal determinación (art. 318 CGP) o que el superior resuelva la discusión y, para el caso de autos, en casos excepcionales (art. 321 *ibídem*).

En el caso en concreto, el impugnante invoca la reposición contra el mandamiento ejecutivo para pretender que se revoque el mismo porque, en su sentir, el título ejecutivo carece de los requisitos formales para ser tenido en tal calidad, argumentando que el mismo certifica unas cuotas de administración que están mal calculadas, según explica, porque el coeficiente que obra en las actas de Asamblea General de Copropietarios no debe ser base de la liquidación, sino aquel que obra en el reglamento de propiedad horizontal que consta en el instrumento público allegado –*escritura pública 2719 del 22 de julio de 2003*–.

Es bien sabido que los títulos ejecutivos son instrumentos documentales que permiten acudir a la jurisdicción para que se ordene al deudor cumplir sus obligaciones contenidas allí, debiéndose cumplir con los requisitos legales (art. 422 CGP). Como el título es un documento, este debe contener una o varias obligaciones claras, expresas y actualmente exigibles, además debe provenir del deudor o su causante y sustancialmente constituir plena prueba contra el deudor, bien sea porque directamente emana de él, de una sentencia, de un acta de conciliación, de una confesión obtenida como prueba extraprocesal o, en casos puntuales de ciertos documentos, como las certificaciones expedidas por el administrador de una propiedad horizontal (art. 48 Ley 675 de 2001).

Particularmente, las obligaciones deben ser «*expresas*» en la medida «*que el documento que la contenga registre certeza, nitidez, que sea inequívoca del crédito a favor del acreedor y de la deuda en contra del deudor*» y «*claras*», es decir, «*que no haya necesidad de realizar argumentaciones densas o rebuscadas para hallar la obligación con sus puntales ejecutivos*» (CSJ, STC20214-2017).

El diseño el proceso ejecutivo consiste en que, una vez presentado el título ejecutivo, el juez verifica que el mismo cumple con los requisitos antes anotados y, si considera afirmativa dicha hipótesis, emite una decisión que ordena o manda que se pague tal obligación en los términos contenidos en el documento o si resulta desacertada tal situación, procede a su negación.

Cuando se emite la orden de apremio y el demandado considera que ese instrumento no cumple con los presupuestos señalados, únicamente puede

alegar tal reparo por medio de reposición contra aquella providencia, no teniendo dicha facultad en otra oportunidad procesal (art. 430 CGP), en palabras de López Blanco (2018):

*«[...] Si el juez profirió el mandamiento ejecutivo únicamente dentro de los tres días siguientes a la notificación al ejecutado es que se puede discutir lo atinente a carencia de los requisitos formales del título ejecutivo, es decir, que no es clara o expresa la obligación que no es exigible la misma o el documento como tal no es idóneo por emplearse una copia cuando la ley dispone que para ese evento debe ser el original» (p. 53).*

En este caso, se ejecuta unas cuotas de administración que sí bien no constan en un documento que proviene directamente del deudor o su causante ni es una condena impuesta en decisión jurisdiccional, sí constan en el certificado expedido por quien es el representante legal o administrador de la propiedad horizontal ejecutante, observándose que tal documento contiene obligaciones claras, porque de su lectura breve se entiende las características de lo debido sin que de por sí se deba acudir a una hermenéutica compleja, son además expresas porque es evidente y nítido el derecho de crédito a favor de la ejecutante y en contra del ejecutado.

Pretender desconocer los porcentajes de coeficientes, según el reglamento de propiedad horizontal, no es un argumento propio de impugnación contra el mandamiento ejecutivo porque realmente en nada ataca los requisitos formales, a pesar de que así lo pretenda demostrar el recurrente. Más bien, sí lo que pretende es controvertir los porcentajes de coeficiente que se incluyen en las actas del máximo órgano de la copropiedad, debe acudir a los medios judiciales diseñados para ese tipo de controversias, como es el proceso declarativo verbal sumario (art. 390-1 CGP), pues lo decidido por tal órgano de gobierno en el marco de sus competencias es vinculante para todos los copropietarios *«inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y consejo de administración, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto»* (inc. 3° art. 37 Ley 675 de 2001), salvo decisión judicial que determine lo contrario.

De tal forma, no hay lugar a alterar la decisión tomada porque el título ejecutivo cumple los requisitos legales para que se libere mandamiento ejecutivo, situación que hace la negativa de la impugnación, en consecuencia, el Despacho,

## **RESUELVE**

**PRIMERO:** MANTENER el auto de mandamiento de pago de fecha 11/07/2019 (f. 46 cp.) por lo expuesto en esta providencia.

NOTIFIQUESE (2),

Estado No.71 del 07/12/2020 Andrea Paola Fajardo Hernández Secretaria
---

**Firmado Por:**

**MILENA CECILIA DUQUE GUZMAN  
JUEZ MUNICIPAL  
JUZGADO 017 CIVIL MUNICIPAL DE 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:

**9f53f7b35b1a94ea92332de03dbf776edab3ea6367c4773c2d476b18ff94eba  
d**

Documento generado en 06/12/2020 08:41:14 p.m.

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**