

JUZGADO TREINTA CIVIL MUNICIPAL
Bogotá D.C., nueve (9) de marzo de dos mil veintiuno (2021).

Expediente: 2020-00840.

Demandante: Edificio Puente Largo – Propiedad Horizontal.

Demandada: Claudia Liliana Mojica Rodríguez.

Estando la demanda al despacho para decidir sobre la viabilidad de dictar la orden de apremio, resulta necesario realizar las siguientes precisiones:

1.- El artículo 422 del Código General del Proceso estipula que los juicios ejecutivos, a fin de que se pueda librar orden de apremio para aperturarlos, requieren de la existencia de *«obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él»* (subrayas propias); es por lo propio que, tales, son litigios denominados *«como de “contradictorio diferido”, a consecuencia de que el demandado, contrario sensu a lo que acaece en otros trámites judiciales, trabada la litis, recibe el proceso con una condena a costas»* (CSJ STC, 27 ago. 2012, rad. 01795-00).

La doctrina en general sostiene que en cuanto al asunto de la claridad¹ que la obligación debe tener, que es este un requisito muy aparejado con el pedimento legal de que la obligación sea expresa². Por tanto, se deberá observar *-grosso modo-* qué tipo de obligación es, o sea, si positiva, si negativa, si condicionada, sometida a plazo, o simple y pura, etcétera, para que luego de verificado ello (lo cual incide también en lo atinente a su exigibilidad), se entre a establecer si las sumas cobradas son las realmente debidas a la fecha del pretendido recaudo, si provienen o emergen de obligación contraída por el demandado y si para la

¹ Nuestra legislación positivó que el cobro coercitivo de una obligación reclama como presupuesto básico la presencia de un título ejecutivo el cual debe acreditar manifiesta y nítidamente la existencia de una obligación en contra del demandado, en todo su contenido sustancial sin necesidad de indagación preliminar ninguna.

² Esto es, de manera explícita, nítida, patente que aparezca de manifiesto de la redacción misma del documento o documentos por estar perfectamente delimitada, puesto que las obligaciones implícitas no pueden ser cobradas ejecutivamente, falta este requisito cuando se pretende deducir la obligación por razonamientos lógico jurídicos o una interpretación personal indirecta.

fecha de cobro son susceptibles de exigibilidad³ con miras de extinción.

2.- En torno al cobro ejecutivo de expensas de administración o, en general, de los valores adeudados a la Propiedad Horizontal donde se encuentre el edificio que es de propiedad y/o que habita el obligado, es el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 (*Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal*) el que indica cuál es el título ejecutivo en estos casos; así:

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 (resaltado propio).

2.1.- Sobre el tema, la Corte Constitucional en Sentencia C-929 de 2007, pese a que se declaró inhibida para fallar sobre una demanda de inconstitucionalidad promovida en contra del citado canon, en relación con la calidad de título ejecutivo que se le otorgó a la certificación expedida por el administrador de la copropiedad, logró precisar que:

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, lo que no implica que esa

³ Es exigible cuando puede cumplirse de inmediato, por no haber condición suspensiva ni plazo pendiente, exigibilidad que obviamente debe de existir al momento de presentarse la demanda: “La exigibilidad es la calidad que la coloca en situación de pago o solución inmediata por no estar sometida a plazo, condición o modo, esto es, por tratarse de una obligación pura y simple y ya declarada.” (Corte Suprema de Justicia, Sent. Agosto 31 de 1942. G.J. LIV, pág. 383).

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.

Los apartes acusados no conceden licencia al administrador para que certifique situaciones contrarias a la realidad, como lo entiende el accionante, sino que busca facilitar la expedición de un documento que debe corresponder con la verdad de los hechos. Así las cosas, el legislador acudió al principio de racionalidad, en aras de simplificar el cobro ejecutivo de las deudas por expensas comunes, sin que por esa razón se afecte el derecho a la defensa de los deudores, quienes cuentan con el escenario del proceso ejecutivo para controvertir la validez del mismo y, por tanto, el verdadero monto de lo debido.

En efecto, del texto demandado se deduce claramente, que quien juzga la procedencia del cobro de las expensas no es el administrador del conjunto, sino el juez de la causa, quien deberá estimar la validez y veracidad de los documentos que se alleguen al proceso y ordenar las pruebas que considere conducentes para el esclarecimiento del asunto planteado, trámite durante el cual el deudor tiene la posibilidad de controvertir los hechos y elementos probatorios que se alleguen en su contra. (Subrayas propias del despacho).

Lo dicho, permite entonces concluir, que el certificado expedido por el administrador de una propiedad horizontal, en línea de generalísimo principio, es título ejecutivo en contra del propietario o residente (de quienes se predica la solidaridad en el pago de las «expensas comunes ordinarias», ver canon 29 del citado cuerpo normativo), sin necesidad del cumplimiento de alguna exigencia que preceda o acompañe su expedición; sin embargo, esto no da para colegir que, entonces, cualquier certificado es, solo por el hecho de su condición, un título ejecutivo, con indiferencia de lo que allá se plasme.

Es decir, en términos más sencillos, que a pesar de que el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 da lugar a que el certificado suscrito por el representante legal de una copropiedad –no firmado por el deudor– tenga la aludida calidad, no lo releva de cumplir las exigencias del artículo 422 del Código General del Proceso, esto es, que contenga obligaciones claras, expresas y exigibles, que permitan dilucidar, por lo menos, quién es el deudor, cuál es el valor adeudado y a qué conceptos corresponden tales montos.

Y es que, adviértase, que además de que el canon procesal en cita sea el que, en puridad, marque la pauta para analizar si un documento es «*título ejecutivo*», porque contiene su definición y elementos; también es cierto, que el juez debe siempre proceder a estudiar las foliaturas anexas para determinar las consecuencias jurídicas que de ellos se deriven. Luego, pese a que el canon 48 de la ley de propiedad horizontal estipule, que frente al certificado no es dable exigir algún requisito o procedimiento adicional, ello no debe entenderse como argumento para concluir que una certificación, con cualquier contenido, es, sin más, de aquellos escritos que puedan cobrarse ejecutivamente.

3. En el *sub iudice* la parte actora arrió una «*certificación de la deuda*», adiada 11 de diciembre de 2020 y firmada por Hugo de Jesús Toro Londoño, en calidad de administrador de la propiedad horizontal ejecutante, que expone que la demandada –*propietaria del apartamento 501 de esa copropiedad*– adeuda hasta el 1 de septiembre de 2020, «*por concepto de cuotas de administración y expensas comunes la suma de cuarenta y seis millones cuatrocientos cuatro mil doce pesos moneda corriente (\$46.404.012)*»; documento que, de entrada dígase, no se erige como título ejecutivo.

Lo anterior porque, si bien estipuló quién debe –*la propietaria del apartamento 501*– y cuánto –*\$46'404.012*–, no se especificó, expresamente, por qué conceptos, dado que, en este sentido, la manifestación de que corresponden a cuotas de administración y expensas comunes no es suficiente, ya que no se relacionaron fechas de causación, ni se discriminaron los valores específicos, entre otros.

Pero, además, analizado el «*estado de cuenta*» anexo a la certificación y que, según lo allá dicho, «*hace parte*» de esta, tampoco logra verse de forma expresa, y clara la obligación a ejecutar, pues, por el contrario, del contraste de datos, los montos allí relacionados resultan confusos, habida cuenta de que, de un lado, aunque se exponen los meses, no se indica el día exacto en que tales «*cuotas*» empiezan a ser exigibles; y, de otro, se observa que los \$46'404.012,

no son solo «cuotas de administración y expensas comunes» como lo dice el certificado, pues, en ocasiones se suman «seguros» y «retroactivos» y, siempre, se liquidan réditos de mora.

De modo que, lo establecido en ese «estado de cuenta» ni siquiera se acompasa cabalmente con lo incluido en la «certificación» de 11 de diciembre pasado, lo que impide pregonar que este último documento sea claro y exigible.

4. Así las cosas, y una vez efectuada la correspondiente auscultación al escrito arrimado como base del recaudo, ante la falta de claridad y, por ende, de exigibilidad, no puede considerarse «título ejecutivo» a la luz del canon 422 del Código General del Proceso.

En razón de ello, no hay lugar a librar la orden de apremio reclamada.

5. De conformidad con lo expuesto, el Juzgado, resuelve:

5.1.- NEGAR el mandamiento de pago por las razones anotadas en precedencia.

5.2.- ORDENAR la devolución de los anexos de la demanda a quien la presentó, por el mismo medio por el que fueron remitidos.

5.3.- DESANOTAR el asunto y dejar constancia de su entrega.

Notifíquese,


Artemidoro Gualteros Miranda
Juez

JUZGADO 30 CIVIL MUNICIPAL
SECRETARIA

Bogotá, D.C. **10 de marzo de 2021.**

En la fecha se notifica la presente providencia por anotación en estado electrónico n.º **032**, fijado a las **8:00 a.m.**

La secretaria:

Luz Ángela Rodríguez García

Firmado Por:

ARTEMIDORO GUALTEROS MIRANDA

JUEZ

JUEZ - JUZGADO 030 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE BOGOTA, D.C.-SANTAFE DE BOGOTA 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: **0159538fcf300d834098ce4a49b3291db8a3e592fb3e87b8aac075c99bbaf30d**

Documento generado en 09/03/2021 07:51:31 PM