

**Constancia Secretarial:** El 1° de septiembre de 2022 ingresa al Despacho con recurso de reposición.

*República de Colombia*



*RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO CINCUENTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y  
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D. C*

Bogotá D. C., cuatro de noviembre de dos mil veintidós

**Radicación 2022-00524**

Decide el Despacho el recurso de reposición presentado por la apoderada de la parte demandada, en contra del auto adiado el 23 de junio de 2022 (*pdf. 36 C1*), a través del cual el Juzgado libró mandamiento de pago.

**ANTECEDENTES**

Con fundamento en los artículos 3, 19, 32, 34 y 48 de la Ley 675 de 2001, el certificado del administrador de una propiedad horizontal solamente puede cobijar obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, así como las multas; por lo que no hacen parte de este título ejecutivo los “gastos de presentación de demanda [po] la suma de \$297.500”; en el pago de arriendos de garajes el título ejecutivo es otro diferente a la citada certificación; y las cuotas de administración se están cobrando en un valor superior al fijado por la Asamblea General de Propietarios.

**CONSIDERACIONES**

El Despacho advierte que la providencia recurrida se revocará parcialmente, por cuanto se cesará la ejecución por el valor de \$297.500 por “concepto de gastos presentación demanda del año 2022 causados en el mes de febrero de 2022”, toda vez que este rubro no hace parte de los ítems que pueda certificar el administrador de una copropiedad como título ejecutivo con base en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, que solo se reduce al “cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses”, sin que los gastos de presentación de demanda haga parte de esos conceptos.

Sobre el punto resalta la doctrina que la propiedad horizontal es la llamada a cancelar los honorarios de abogado, “aunque la gran mayoría de los reglamentos de propiedad horizontal contiene o traslada dicha carga a nombre del deudor, que ante un cobro jurídico debe cancelar los honorarios profesionales de abogado y costas judiciales (entendidas como los gastos en que incurre el demandante

para poder presentar la acción, tales como cauciones, notificaciones, emplazamientos, honorarios de auxiliares de la justicia, avalúos, etc), siendo esto totalmente viable y legal, por ser el reglamento contrato y ley para las partes, y por ende se ajusta a derecho, que los deudores estén obligados a cancelar dichos rublos cuando son demandados por el no pago de obligaciones con la propiedad horizontal”<sup>1</sup>.

De manera que por los gastos de cobranza de los ítems establecidos en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 sería el reglamento de propiedad horizontal el título ejecutivo, en virtud del acuerdo de voluntades; pero no puede ser el certificado del administrador, por cuanto el legislador en el citado artículo no lo autorizó a exigirlo con dicho certificado.

En este punto prospera el recurso en estudio y se cesará la ejecución por este rubro.

En lo demás se niega la reposición, por cuanto ni en el certificado de la administradora, ni en la demanda se solicitó librar orden de apremio por concepto de arrendamiento, puesto que solo se imploró por cuotas de administración ordinarias y extraordinarias, sanciones, citofonía y gastos de presentación de demanda.

Y en lo atinente a que las cuotas de administración cobradas se certificaron por un valor superior al autorizado por la Asamblea General de Propietarios no es de recibo, porque este punto será resuelto en la sentencia que dirima la litis.

Lo anterior con fundamento en que en la reposición contra el auto que libra el mandamiento de pago solo cobija “los requisitos formales del título ejecutivo” (inciso 2° del artículo 430 del CGP), que comprende “que los documentos que dan cuenta de la existencia de la obligación sean auténticos y emanen del deudor o de su causante, de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial que tenga fuerza ejecutiva, de conformidad con la ley”<sup>2</sup>.

El documento base de ejecución cumple estos requisitos, habida cuenta que es auténtico porque se sabe quién lo elaboró (la administradora de la copropiedad demandante) y aunque no proviene del deudor, el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 autoriza a la administradora para certificar la deuda del copropietario por escrito e identificar al deudor para que ese documento sea título ejecutivo.

Finalmente, la demandante discute la claridad del título ejecutivo, por considerar que la cuota de administración es superior a la autorizada por la Asamblea General de Propietarios; pero “no comprende los

---

<sup>1</sup> MONSALVE CABALLERO, Luis Carlos. El régimen de la propiedad horizontal en Colombia. 21ª edición. Bogotá. Grupo Editorial Ibáñez. 2019. Pág. 319

<sup>2</sup> Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Tercera. Subsección A. Radicación número: 88001-23-33-000-2016-00073-01(58701). Auto del 26 de abril de 2018. Consejero Ponente: Carlos Alberto Zambrano Barrera.

condicionamientos de orden sustancial como si la obligación se pagó o está insoluta, en tanto se reitera, esa es una decisión reservada para la definición de la litis, una vez agotado el trámite en el que ambas partes hayan ejercido plenamente las garantías que se desprenden del postulado del debido proceso, mismo que incluye la posibilidad de que la determinación final sea revisada en segunda instancia, si a ello hubiere lugar”<sup>3</sup>

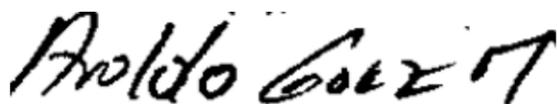
En mérito de lo expuesto el Juzgado, **RESUELVE:**

**Primero:** Reponer la decisión proferida por esta Sede Judicial auto adiado el 23 de junio de 2022 (*pdf. 36 C1*), en lo atinente a su numeral 5; por lo que se revoca la orden de apremio por “\$297.500 M/cte., por concepto de gastos presentación demanda del año 2022 causados en el mes de febrero de 2022”.

**Segundo:** En lo demás sigue incólume el auto opugnado.

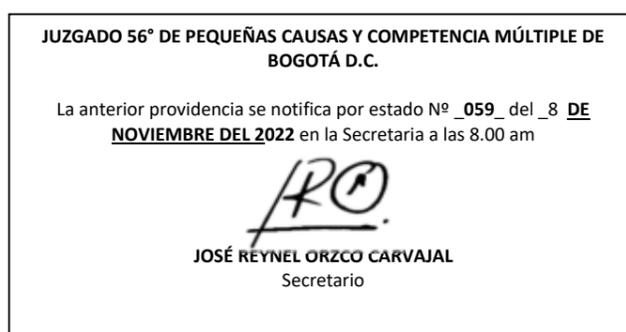
**Tercero:** Una vez en firme esta providencia por Secretaría ingresar a despacho la actuación para proseguir con el trámite.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**



**AROLDO ANTONIO GÓEZ MEDINA**

**JUEZ**



<sup>3</sup> CSJ. SC. Sentencia impugnación de tutela del 17 de noviembre de 2016. STC15927-2016. Radicación n° 73001-22-13-000-2016-00564-01. MP. Luis Alonso Rico Puerta.

Firmado Por:

Aroldo Antonio Góez Medina

Juez

Juzgado Pequeñas Causas

Juzgado 056 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples

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: 2c9ae9031e324a250381d6d199cde08789316d0e59eb9d96a337217cf909a3e2

Documento generado en 04/11/2022 10:24:54 AM

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