

Constancia Secretarial: Señora Juez, le informo que el pasado 23 de septiembre de 2020, la apoderada de la parte demandante, solicitó reposición del auto por medio del cual se rechazó la presente demanda, argumentando que el certificado que hace las veces de título ejecutivo, cumple con los parametros establecidos por ley, para reclamar la deuda que certifica, y que de todas maneras, no se puede rechazar la demanda por unas razones que no fueron esbozadas en el trámite de inadmisión. A Despacho para que provea.

Medellín, 11 de marzo de 2021.



JUAN DAVID PALACIO TIRADO  
Secretario



### **JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**

Once (11) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

<b>Auto interlocutorio</b>	425
<b>Proceso</b>	Ejecutivo Singular de mínima cuantía
<b>Demandante</b>	Conjunto Residencial Central Park P.H.
<b>Demandados</b>	- Catalina Ortiz Álvarez - John Fredy Ortiz Foronda
<b>Radicado</b>	05 001 40 03 <b>007 2020 00444 00</b>
<b>Temas y subtemas</b>	- Repone auto - Libra mandamiento de pago - Reconoce personería

Procede esta judicatura a resolver el recurso de reposición, interpuesto por la apoderada judicial del Conjunto Residencial Central Park P.H, en contra del auto del 17 de septiembre de 2020, que rechazó la demanda ejecutiva singular de mínima cuantía que interpuso en contra de los señores Catalina Ortiz Álvarez y John Fredy Ortiz Foronda.

#### **ANTECEDENTES**

El Conjunto Residencial Central Park P.H, a través de su apoderada, interpuso demanda ejecutiva singular de mínima cuantía, en contra de los señores Catalina Ortiz Álvarez y John Fredy Ortiz Foronda, por las sumas de dinero que adeudan por concepto de cuotas de administración, causadas por los inmuebles que se encuentran situados en dicha propiedad horizontal, y que son de su propiedad.

Este Despacho, en auto del 04 de septiembre de 2021, inadmitió la demanda y concedió el término de 5 días para que se allegaran los requisitos exigidos, término concedido por ley.

Vencido el término a su favor, esta Judicatura, en auto del 17 del mismo mes y año, rechazó la demanda, al considerar que, aun cuando se aportó memorial de cumplimiento de requisitos, no se satisficieron a cabalidad los requerimientos exigidos.

### **DEL RECURSO DE REPOSICIÓN**

En su escrito, la parte demandante solicitó se repusiera el auto que rechaza la demanda, y en su lugar, se librara mandamiento de pago a su favor, por cuanto considera, en primer lugar, que no se puede rechazar la demanda por unos requisitos que no fueron exigidos en el auto inadmisorio. En segundo lugar, aduce que, es irrelevante las razones que se tuvieron en cuenta para inadmitir la demanda, y que, si era del caso solicitar aclaración del certificado que contenía la deuda, a su juicio, el despacho pudo hacerlo y no lo hizo, aun cuando tenía la etapa procesal oportuna para ello.

Sostiene que la certificación emitida por el administrador, y que se aportó en la demanda, cumple con lo dispuesto en la ley 675 de 2001, que la misma contiene el valor total de las cuotas de administración y que ésta por si solo constituye un título suficiente para acreditar existencia de la obligación, sin ningún requisito adicional.

Adicionó, que los valores cobrados corresponden a la sumatoria de las cuotas de administración causadas frente a cada uno de los inmuebles, y que la ley, en punto a ello, no exige que se discriminen esos los valores. Finalmente, añadió que, en la presente demanda, se faltó a lo dispuesto en el artículo 7 del CGP, esto es, principio de legalidad, al considerar que no se resolvió conforme a derecho, respecto de otras demandas con igualdad de circunstancias y condiciones, en las cuales, sí prosperó la solicitud de mandamiento de pago.

### **CONSIDERACIONES**

Dispone el legislador, que el recurso de reposición procede contra los autos del juez y se propone con la intención que éstos sean reformados o revocados. Para que el recurso sea admitido, si el caso es de presentarlo por escrito, debe hacerse dentro de los tres días siguientes a la notificación del auto que se recurre, expresando las razones que los sustenten, pues así lo aduce el artículo 318 del Estatuto General del Proceso.

Al respecto aduce el artículo 318 del Código General del Proceso.

*"Salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez, contra los del magistrado sustanciador no susceptibles de súplica*

*y contra los de la sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, para que reforme o revoque.*

*El recurso de reposición no procede contra los autos que resuelvan un recurso de apelación, una súplica o una queja.*

*El recurso deberá interponerse con expresión de las razones que los sustenten, en forma verbal inmediatamente se pronuncie el auto. Cuando el auto se pronuncie fuera de audiencia el recurso deberá interponerse por escrito dentro de los tres (03) días siguientes al de la notificación del auto.*

*El auto que decide la reposición no es susceptible de ningún recurso, salvo que contenga puntos no decididos en el anterior, caso en el cual podrán interponerse los recursos pertinentes respecto de los puntos nuevos. [...]"*

Frente a la autenticidad de los documentos que puedan prestar mérito ejecutivo, es preciso indicar que éstos deben ser expresos, claros y exigibles, en cumplimiento a las características descritas en la norma antes citada, específicamente en su artículo No. 422, el cual reza:

*"Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley (...)"*

Y, finalmente, se considera pertinente, para resolver el caso que nos ocupa, traer a colación lo dispuesto por la Ley 675 del 2001, que define el régimen de propiedad horizontal, y en especial, su artículo No. 48, el cual, faculta al administrador de la propiedad horizontal, en calidad de representante legal de ésta, para certificar las deudas que tengan lugar, en virtud de los inmuebles que la conforman.

*"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. (...)”*

### **CASO CONCRETO**

Una vez analizados los argumentos expuestos por la parte demandante en su recurso, entrará el despacho a determinar si son procedentes para reponer la decisión de fondo.

En el caso bajo estudio, se tiene, entre otras cosas, que el certificado emitido por la administradora del Conjunto Residencial Central Park P.H, en donde consta lo adeudado por los demandados en virtud de la administración de los inmuebles de su propiedad, fue objeto de inadmisión, porque en principio, se pensó que no gozaba de claridad respecto de los valores allí enunciados, para considerarse un título valor que prestara mérito ejecutivo, al unificarse los valores causados por cada uno de éstos.

Frente a ello, la parte demandante adujo lo contrario, y sostuvo que, el certificado de la deuda, cumplía a cabalidad con los parámetros decantados por la ley, para demandar su cobro, pues era claro al indicar que los valores que contenían, en conjunto, correspondían a las cuotas de administración causadas y no pagadas por los demandados, de cara a los tres inmuebles de su propiedad, ubicados en ese conjunto residencial.

Pues bien, en un examen más profundo y detallado del título ejecutivo, se observa que el mismo goza de claridad, en tanto determina quienes son los obligados a pagar, las fechas de causación y exigibilidad de las cuotas, los valores requeridos, e inclusive, los abonos aplicados. Y es que, no puede entenderse que debe haber una administración individual por cada inmueble, pues los tres, están situados en la misma propiedad horizontal, lo que lleva a inferir, que estaban regidos por la misma administración, y tampoco puede desconocerse que, aunque cada inmueble es independiente, es perfectamente entendible que el cobro de los gastos de administración del parqueadero y cuarto útil, se adhieran a los del apartamento, es decir, unificando estos rubros en un solo cobro, puesto que éstos pueden entenderse como un apéndice del inmueble principal (destinado a vivienda).

En síntesis, le asiste razón a la demandante, en el sentido que, el certificado objeto de controversia, cumple con lo dispuesto en el artículo 422 del CGP, y en ese orden de ideas habrá de reponerse el auto del 17 de septiembre de 2020,

mediante el cual, se rechazó la demanda, y en su lugar se libraré orden de apremio.

En mérito de lo expuesto y sin lugar a más consideraciones, el **JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley;

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** reponer la decisión adoptada en el auto del 17 de septiembre de 2020, que rechazó la demanda adelantada por el **Conjunto Residencial Central Park P.H**, en contra de los señores **Catalina Ortiz Álvarez y John Fredy Ortiz Foronda**, por lo expuesto en la parte considerativa de este proveído.

**SEGUNDO:** librar mandamiento de pago en favor del **Conjunto Residencial Central Park P.H.** y en contra de **Catalina Ortiz Álvarez y John Fredy Ortiz Foronda**, por las sumas de dinero descritas en el siguiente cuadro:

<b>MES</b>	<b>AÑO</b>	<b>VALOR</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>FECHA DE CONSTITUCIÓN EN MORA</b>
Julio	2019	\$ 118.871	Cuota ordinaria	Junio 01 de 2020
Agosto	2019	\$ 214.300	Cuota ordinaria	Junio 01 de 2020
Septiembre	2019	\$ 214.300	Cuota ordinaria	Junio 01 de 2020
Octubre	2019	\$ 214.300	Cuota ordinaria	Junio 01 de 2020
Noviembre	2019	\$ 214.300	Cuota ordinaria	Junio 01 de 2020
Diciembre	2019	\$ 214.300	Cuota ordinaria	Junio 01 de 2020
Enero	2020	\$ 222.400	Cuota ordinaria	Junio 01 de 2020
Febrero	2020	\$ 222.400	Cuota ordinaria	Junio 01 de 2020
Marzo	2020	\$ 233.600	Cuota ordinaria	Junio 01 de 2020
Abril	2020	\$ 233.600	Cuota ordinaria	Junio 01 de 2020
Mayo	2020	\$ 233.600	Cuota ordinaria	Junio 01 de 2020
Junio	2020	\$ 233.600	Cuota ordinaria	Julio 01 de 2020
Junio	2020	\$ 270.000	Cuota extraordinaria	Julio 01 de 2020

**SEGUNDO:** por las cuotas ordinarias y extraordinarias, que, por concepto de administración, se causaran a partir del 01 de julio del año 2020, más los intereses moratorios originados a partir del mes siguiente y hasta que se extinga la obligación, liquidados a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera de Colombia. Ello, siempre y cuando se demuestre su causación a través del certificado de la obligación, expedido por el representante legal del conjunto residencial demandante.

**TERCERO:** notificar la presente decisión a la parte demandada de conformidad con el artículo 291 y 292 del CGP o conforme al Decreto legislativo 806 de 2020, e infórmesele que cuentan con un término de cinco (5) días para pagar o de diez (10) días para formular excepciones.

**CUARTO:** reconocer personería a la abogada CAROLINA ARANGO FLÓREZ, titular de la cédula de ciudadanía No. 32.106.362 y portadora de la tarjeta profesional No. 110.853 del Consejo Superior de la Judicatura, para que actúe dentro del presente proceso conforme al poder conferido.

**CUARTO:** advertir a la parte demandante y su apoderado que deberán guardar bajo su custodia el título ejecutivo físico, como quiera que, eventualmente, se puede requerir por parte del Despacho la presentación del mismo.

### **NOTIFÍQUESE<sup>i</sup>**

P.C.A.

**KAREN ANDREA MOLINA ORTIZ**  
**Juez**

**Firmado Por:**

**KAREN ANDREA MOLINA ORTIZ**  
**JUEZ MUNICIPAL**  
**JUZGADO 007 CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN**

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: **0c01860c1b6d76f1cce7b5d9fc6598abe04219deeeb6c8310f6c8bf6961c28f6**  
Documento generado en 11/03/2021 01:45:33 PM

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

---

<sup>i</sup> Se notifica el presente auto por **ESTADO No. 044 (E)** Hoy **12 de marzo de 2021** a las 8:00 a.m.  
Juan David Palacio Tirado. Secretario