

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
SANTIAGO DE CALI

-AUTO: 1261.
-PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR.
-DEMANDANTE: CENTRO COMERCIAL PANAMÁ – P.H.
-DEMANDADAS: CECILIA LAVADO DE CASTAÑO y GLORIA MERCEDES LAVADO LEAL.
-RADICACIÓN: 76001-40-03-002-2019-00122-00.

TRECE (13) DE JULIO DEL DOS MIL VEINTE (2020)

Procede el Despacho a resolver el recurso de reposición y en subsidio apelación impetrado por el apoderado de la parte demandada contra el auto de mandamiento de pago No. 860, proferido el 05 de marzo de 2019.

Como sustento de su pretensión revocatoria, expone el recurrente 2 argumentos a saber:

- 1) Que, de acuerdo al poder otorgado a la apoderada de la parte demandante, el señor Carlos Alberó Pérez Grajales como administrador y representante legal del Centro Comercial Panamá – P.H., según la certificación expedida por la alcaldía de Santiago de Cali, no posee facultades para promover procesos ejecutivos y mucho menos contra las aquí demandadas, pues la certificación carece de tales facultades.
- 2) Que no se encuentran los certificados “*que acrediten la cancelación de los intereses como lo exige la ley 675 numeral 1 para cobrar intereses moratorios*”.

Así, delimitados los extremos sobre los cuales ha de pronunciarse el Despacho, es importante indicar que la primera inconformidad del recurrente hace referencia a la excepción previa señalada en el numeral 4 del artículo 100 del C. G. del P., la cual se refiere a la “*Incapacidad o indebida representación del demandante o del demandado*”, la cual puede alegarse mediante el presente recurso de reposición de acuerdo a lo preceptuado en el art. 442 *ibídem*.

Pues bien, frente a la anterior excepción, debe anticiparse el Despacho en señalar que la misma se encuentra llamada al fracaso, toda vez que el certificado expedido por la Secretaria de Seguridad y Justicia del municipio de Santiago de Cali se allega con el fin de demostrar que el Sr. Carlos Alberó Pérez Grajales es el administrador y representante legal del Centro Comercial Panamá – P.H., y por tanto es quien se encuentra facultado para adelantar todas las gestiones necesarias para la ejecución de las obligaciones económicas adeudadas por los respectivos propietarios, tal y como lo dispone el art. 79 de la Ley 675 del 2001 que indica que “*Los Administradores de Unidades Inmobiliarias Cerradas podrán demandar la ejecución de las obligaciones económicas y de las sanciones pecuniarias impuestas a propietarios y moradores*”.

Y es que dicha función, como lo expuso la apoderada de la parte demandante al momento de descorrer el traslado del presente recurso, se encuentra consagrada en el numeral 8 del art. 51 de la antedicha Ley, en el cual se indica que “*La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes: (...) 8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de*

apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.”, de lo cual se deduce que el Sr. Pérez Grajales actuó conforme a sus facultades y funciones, otorgando el respectivo poder a su apoderada judicial para el cobro de las cuotas de administración ordinarias y sus respectivos intereses que se encuentran en la actualidad adeudados por las demandadas.

Por lo previamente expuesto, es claro que no puede pretender el recurrente que en la mencionada certificación se establezcan todas las acciones que el administrador puede o debe adelantar, y por lo tanto el mismo realiza una inadecuada interpretación al pretender que la certificación se asemeje a un poder, ya que las facultades y funciones del administrador se encuentran debidamente consagradas en la ya mencionada Ley 675 del 2001, mas no en un mandato judicial.

Ahora bien, en lo que concierne a la segunda inconformidad del recurrente y que corresponde en que no se encuentran los certificados *“que acrediten la cancelación de los intereses como lo exige la ley 675 numeral 1 para cobrar intereses moratorios”*, debe hacer hincapié el Despacho en lo improcedente que resulta la misma, toda vez que aquella no pretende debatir los requisitos formales del título ejecutivo o alegar alguna excepción previa que, como bien se sabe, se encuentran taxativamente reguladas en nuestra Codificación Procesal.

Siendo ello así, es de traer a colación que los artículos 430 y 442 del C. G. del P., señalan que los requisitos formales del título ejecutivo solo podrán discutirse vía recurso de reposición al auto de mandamiento de pago, sin que sea dable formular controversia con posterioridad sustentado en esos mismos puntos (artículo 430); así mismo refiere que los hechos que configuren excepciones previas deberán alegarse mediante reposición contra el mandamiento de pago (artículo 442), de lo dicho se sigue que, las demás inconformidades que estén encaminadas a citar controversia a lo pretendido por el demandante, son cuestiones que deberán ser formuladas por vía de las excepciones de mérito o perentorias, sobre las que se pronunciará el Juez en la respectiva sentencia.

Siendo así las cosas, es claro que las inconformidades del recurrente están llamadas a fracasar, lo que deriva en la improcedencia de la revocatoria deprecada, como así se dispondrá en la resolutive.

Por último, respecto de la apelación solicitada de forma subsidiaria, el Despacho se pronunciará negativamente frente a su concesión por ser el presente proceso de mínima cuantía y en consecuencia de única instancia.

Por todo lo previamente expuesto, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: NO REVOCAR el auto de mandamiento de pago No. 860, proferido el 05 de marzo de 2019, teniendo como sustento lo considerado en este proveído.

SEGUNDA: NEGAR por improcedente el recurso de apelación formulado de forma subsidiaria contra el antedicho auto.

U