

Doctora

LUZ ELENA MONTES SINNING

**JUEZ DIECISEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES
DE BARRANQUILLA**

E. S. D.-

RADICADO: 08001418901620210015100

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR

**DEMANDANTE: CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE LA
CASTELLANA.**

DEMANDADA: GILMA DEL CARMEN MARTINEZ GIRALDO

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICION CONTRA MANDAMIENTO DE PAGO

CARLOS DANIEL MERLANO RODRIGUEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 8.739.379, distinguido con tarjeta profesional No. 80.090 del C. S. de la J., email: **carlosmerlano@merlanoabogados.com**, actuando en nombre y representación de la señora **GILMA DEL CARMEN MARTINEZ GIRALDO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 22.413.769, correo electrónico: **resancoljma@yahoo.com**, mediante poder debidamente conferido y actuando dentro de los términos establecidos en la ley, con mi acostumbrado respeto, me permito presentar ante su despacho **RECURSO DE REPOSICION**, contra el Mandamiento de Pago proferido por su despacho, calendado junio 8 de 2021 y notificado a mi poderdante por canal digital el día 6 de marzo de 2023; fundado en la omisión de los requisitos que el título de recaudo ejecutivo debe contener, al presentarse grave error en la liquidación de los interés moratorios mensuales cobrados dentro del mandamiento de pago librado.

En consideración solicito a la señora Juez, las siguientes...

PETICIONES

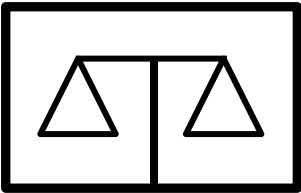
PRIMERA. Revocar la providencia de fecha junio 8 de 2021, emitida por su Despacho, a través de la cual profirió mandamiento de pago contra mi poderdante.

SEGUNDA. Como consecuencia dar por terminado el proceso.

TERCERA. Revocar las medidas cautelares decretadas.

CUARTA. Condenar en costas a la parte ejecutante.

Este recurso de reposición se sustenta en los siguientes...



HECHOS

PRIMERO. El demandante **CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE LA CASTELLANA**, por medio de apoderado judicial, impetró demanda ejecutiva contra mi representada, **GILMA DEL CARMEN MARTINEZ GIRALDO**, por concepto del valor adeudado por las expensas comunes de administración, servicios comunes esenciales e intereses causados, que corresponde al inmueble de su propiedad por la suma de **DIEZ MILLONES DOSCIENTOS TRECE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS (\$ 10.213.352)**

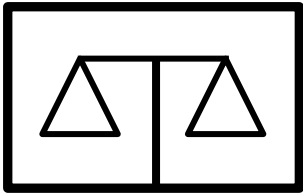
2

SEGUNDO. Con la demanda se aporta como título ejecutivo de recaudo, el certificado de deuda correspondiente, en los siguientes términos...

“GINA BARRAZA SANJUAN, mayor de edad, identificada con la C.C. 32.720.463, con domicilio y residencia en la ciudad de Barranquilla, en mi calidad de Representante Legal del CONJUNTORESIDENCIAL QUINTAS DE LA CASTELLANA, certifico la deuda por concepto de expensas ordinarias y extraordinarias causados por la administración y servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes de la casa 67 ubicado en la carrera 52 100 105, propiedad de GILMA DEL CARMEN MARTINEZ DE GIRALDO CC# 22.413.769, suma de \$ 10.213.352"(DIEZ MILLONES DOSCTENTOS TRECE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS.)”

TERCERO. El señalado certificado de deuda, detalla la obligación ejecutada de la siguiente manera.

CONCEPTO	FECHA FACTURA	FECHA VENCIMIE	VALOR
CUOTA ADMON NOVIEMBRE 2019	Nov-01-2019	Nov-30-2019	286.517
INTERESES SALDO OCTUBRE 2019	Nov-01-2019	Nov-30-2019	107.784
CUOTA ADMON DICIEMBRE 2019	Dic-01-2019	Dic-31-2019	550.000
INTERESES SALDO NOVIEMBRE 2019	Dic-01-2019	Dic-31-2019	134.388
CUOTA ADMON ENERO 2020	Ene-01-2020	Ene-31-2020	583.000
INTERESES SALDO DICIEMBRE 2019	Ene-01-2020	Ene-31-2020	102.455
CUOTA ADMON FEBRERO 2020	Feb-01-2020	Feb-29-2020	583.000
INTERESES SALDO ENERO 2020	Feb-01-2020	Feb-29-2020	84.945
CUOTA ADMON MARZO 2020	Mar-01-2020	Mar-31-2020	583.000
INTERESES SALDO FEBRERO 2020	Mar-01-2020	Mar-31-2020	82.945
CUOTA ADMON ABRIL 2020	Abr-01-2020	Abr-30-2020	583.000
INTERESES SALDO DE MARZO/20	Abr-01-2020	Abr-30-2020	94.605
CUOTA ADMON MAYO 2020	May-01-2020	May-31-2020	583.000
INTERESES SALDO DE ABRIL/20	May-01-2020	May-31-2020	106.265
CUOTA ADMON JUNIO 2020	Jun-01-2020	Jun-30-2020	583.000
INTERESES SALDO DE MAYO/20	Jun-01-2020	Jun-30-2020	117.925
CUOTA ADMON JULIO 2020	Jul-01-2020	Jul-31-2020	583.000
INTERESES SALDO DE JUNIO/20	Jul-01-2020	Jul-31-2020	129.585
CUOTA ADMON AGOSTO 2020	Ago-01-2020	Ago-31-2020	583.000
INTERESES SALDO DE JULIO/20	Ago-01-2020	Ago-31-2020	107.837
CUOTA ADMON SEPTIEMBRE 2020	Sep-01-2020	Sep-30-2020	583.000
INTERESES SALDO DE AGOSTO/20	Sep-01-2020	Sep-30-2020	119.497
CUOTA ADMON OCTUBRE 2020	Oct-01-2020	oct-31-2020	583.000
INTERESES SALDO DE SEPTIEMBRE/20	Oct-01-2020	oct-31-2020	131.157
CUOTA ADMON NOVIEMBRE 2020	Nov-01-2020	nov-30-2020	583.000
INTERESES SALDO DE OCTUBRE/20	Nov-01-2020	nov-30-2020	142.817
CUOTA ADMON DICIEMBRE 2020	Dic-01-2020	dic-31-2020	583.000
INTERESES SALDO DE NOVIEMBRE/20	Dic-01-2020	dic-31-2020	154.477
CUOTA ADMON ENERO 2021	Ene-01-2021	Ene-31-2021	603.000
INTERESES SALDO DE DICIEMBRE/20	Ene-01-2021	Ene-31-2021	161.153
TOTAL			10.213.352

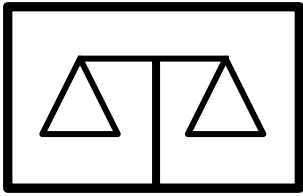


CUARTO. Atendiendo el detalle señalado, este despacho LIBRÓ MANDAMIENTO DE PAGO por la vía ejecutiva de mínima cuantía a favor del demandante CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE LA CASTELLANA y en contra de GILMA DEL CARMEN MARTÍNEZ DE GIRALDO por la suma de \$ 10.213. 352.00 discriminados así:

“a. Por concepto de cuotas de administración:

Fecha de cuota Valor
nov-2019 \$ 286,517
Intereses
octubre 2019 \$ 107,784
dic-2019 \$ 550,000
Intereses
noviembre 2019 \$ 134,388
ene-2020 \$ 583,000
Intereses
diciembre 2019 \$ 102,455
feb-2020 \$ 583,000
Intereses enero
2020 \$ 84,945
mar-2020 \$ 583,000
Intereses febrero
2020 \$ 82,945
abr-2020 \$ 583,000
Intereses marzo
2020 \$ 94,605
may-2020 \$ 583,000
Intereses abril
2020 \$ 106,265
jun-2020 \$ 583,000
Intereses mayo
2020 \$ 117,925
jul-2020 \$ 583,000
Intereses junio
2020 \$ 129,585
ago-2020 \$ 583,000
Intereses julio
2020 \$ 107,837
sep-2020 \$ 583,000
Intereses agosto
2020 \$ 119,497
oct-2020 \$ 583,00”

QUINTO. De la liquidación observada, fundamento del mandamiento de pago proferido, se puede apreciar de bulto, que los intereses de mora que se están imputando sobre las expensas que se han venido adeudando mensualmente,



superan por mucho la tasa de intereses legalmente permitida, llegando inclusive a desbordar la tasa considerada de usura.

SEXTO. Ley 675 de 2001, en su artículo 30, establece una sanción dada en la imposición de intereses moratorios sobre los valores adeudados por parte del propietario moroso. Ahora bien, si los estatutos no establecen nada sobre el particular, se cobrarán intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente vigente. Del mismo modo, por estatutos, la asamblea de copropietarios podría establecer un interés inferior, incluso podría establecer el mismo que fija la ley (una y media vez el interés bancario corriente), pero nunca los intereses de mora podrían estar por encima de los que define la Ley 675 de 2001. Al respecto la norma cita lo siguiente:

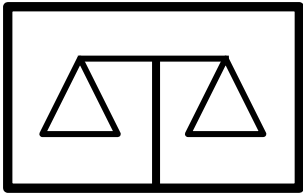
“Artículo 30: Incumplimiento en el pago de expensas. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior.

SEPTIMO. El mandamiento de pago librado en contra de mi representada y las medidas cautelares impuestas en virtud de aquel, devienen de un título ejecutivo de recaudo que carece de los requisitos para ser considerado tal, toda vez que la suma de la obligación imputada a mi representada está constituida a partir de la liquidación de intereses moratorios en porcentaje abiertamente ilegal. Ateniéndonos a la liquidación presentada en el certificado de deuda aportado, puede observarse por ejemplo: sobre la cuota de administración del mes de noviembre de 2019, por valor de \$ 286.517, se imputan unos intereses de mora por el orden de \$ 134.388, es decir, equivalentes a su 46.9 %; en la cuota de diciembre 2019, por valor de \$ 550.000, se imputan unos intereses de mora por el orden de \$ 102.455, es decir, equivalentes a su 18.6 % y así en similares desproporcionados porcentajes de intereses todos los meses.

OCTAVO. De conformidad con lo que viene de decirse, se puede establecer que no existe una obligación clara, expresa y exigible en la certificación de deuda alegada por el demandante como título ejecutivo de recaudo para ser exigible por medio de control judicial.

NOVENO. La Corte Suprema de Justicia, sobre el particular de la revisión de oficio del título en el proceso ejecutivo, en CSJ STC18432-2016, 15 dic. 2016, rad. 2016-00440-01, ha señalado, (...)

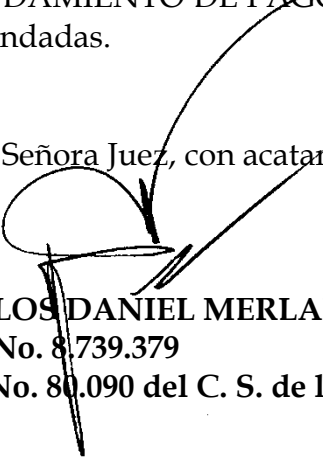
“En conclusión, la hermenéutica que ha de dársele al canon 430 del Código General del Proceso no excluye la «potestad-deber» que tienen los operadores judiciales de revisar «de oficio» el «título ejecutivo» a la hora de dictar sentencia, ya sea esta de única, primera o segunda instancia (...), dado que, como se precisó en CSJ STC 8 nov. 2012, rad. 2012-02414-00, «en los procesos ejecutivos es deber del juez revisar los



términos interlocutorios del mandamiento de pago, en orden a verificar que a pesar de haberse proferido, realmente se estructura el título ejecutivo (...) Sobre esta temática, la Sala ha indicado que “la orden de impulsar la ejecución, objeto de las sentencias que se profieran en los procesos ejecutivos, implica el previo y necesario análisis de las condiciones que le dan eficacia al título ejecutivo, sin que en tal caso se encuentre el fallador limitado por el mandamiento de pago proferido al comienzo de la actuación procesal (...)”.

Con fundamento en lo expuesto y en las evidencias manifiestas de grave error contenidas en el certificado de deuda aportado como título ejecutivo de la impetración, reiteramos a su Señoría la respetuosa solicitud de REVOCAR EL MANDAMIENTO DE PAGO librado y a conceder las otras peticiones subsidiarias demandadas.

De la Señora Juez, con acatamiento y respeto,


CARLOS DANIEL MERLANO RODRIGUEZ
C.C. No. 8.739.379
T.P. No. 80.090 del C. S. de la J.