

CONSTANCIA SECRETARIAL: Se deja en el sentido de que el día martes 25 de octubre de 2022 a las cinco de la tarde (5:00 pm), venció el termino de traslado del recurso de reposición interpuesto por el apoderado Judicial de la parte demandada, en contra del auto de fecha 22 de agosto de 2022.

DÍAS HÁBILES: 21, 24y 25 de octubre de 2022

DÍAS INHÁBILES: 22 y 23 de octubre de 2022

Dentro de dicho término la parte demandante se pronunció. Pasa a despacho para que provea.

Armenia Quindío, 31 de agosto de 2023

NORA LONDOÑO LONDOÑO
Secretaria

PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR
DEMANDANTE: EDIFICIO SAN PEDRO PROPIEDAD HORIZONTAL
DEMANDADO: GLORIA MARÍN HURTADO
RADICADO: 63001400300100- **2022-00375-** 00

ASUNTO A DECIDIR: RECURSO DE REPOSICION

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD
Armenia Quindío

Treinta y uno (31) de agosto de dos mil veintitrés (2023).

Le corresponde al Despacho resolver el **RECURSO DE REPOSICIÓN** instaurado por el apoderado judicial de la demandada, en contra del auto proferido el 22 de agosto de 2022.

El recurso fue interpuesto dentro del término legal para ello, de conformidad con el artículo 302 del Código General del Proceso.

A N T E C E D E N T E S:

La parte demandante instauró proceso ejecutivo, tendiente a lograr el pago de las cuotas de administración de los parqueaderos 1, 2, 3, 4 y de los locales 1 y 2, mas las cuotas extraordinarias y los intereses de mora. Librándose el correspondiente mandamiento de pago de fecha 22 de agosto de 2022.

La parte ejecutada presentó recurso de reposición, aduciendo:

*Que el documento presentado como título ejecutivo carecía de diversos requisitos formales, en vista de que: **a)** los montos perseguidos por las cuotas de administración no se cobran conforme a la realidad, es decir, teniendo en cuenta los verdaderos coeficientes de copropiedad de cada propietario; **b)** que el valor de las cuotas extraordinarias no fueron debidamente*

*determinadas y clasificadas y carecen de cuantificación; y, **c)** que el denotado instrumento era inexistente, puesto que en lo absoluto había cumplido los parámetros establecidos legalmente, a fin de que cobrara vigor y produjera efectos en el escenario jurídico”.*

Que, el título ejecutivo, debe surgir con sometimiento estricto al cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley 675 de 2.001 “Régimen de Propiedad Horizontal”, tanto en lo formal como en lo sustancial, por tanto: “el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador...”, deberá corresponder a la existencia cierta de obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias, extraordinarias, multas y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de propietarios de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, conforme lo dispone el numeral 8 del artículo 51 de la citada Ley.

La existencia de las obligaciones pecuniarias a cargo de los propietarios de unidades inmobiliarias sometidas a régimen de propiedad horizontal, necesariamente surgen de las decisiones adoptadas en Asamblea General de Propietarios, surtida o llevada a cabo como lo establece la misma Ley; el administrador es solo un ejecutor de las decisiones adoptadas, conforme a ésta, por los propietarios de bienes privado reunidos en Asamblea

La parte demandante, durante el traslado del recurso manifestó:

***a)** que los aspectos señalados en el escrito del recurso carecen de fundamentación fáctica y legal; **b)** que el título ejecutivo presentado, reúne cada uno de los requisitos que permiten su cobro por la vía ejecutiva; **c)** que el valor fijado respecto de las cuotas de administración fue acordado en la correspondientemente asamblea; y, **d)** que la demandada contaba con otros mecanismos jurídicos (impugnación de acta de asamblea), para lograr la revisión de aquellas actuaciones.*

CONSIDERACIONES

A la luz de lo establecido por el art. 318 del Código General del Proceso, el recurso de reposición procede contra los autos emitidos por el juez, con expresión de las razones que la sustenten, dentro de los 3 días siguientes a la notificación de la decisión objeto de controversia, en el evento de que ésta se hubiera emitido por fuera de audiencia, la que debe promover la parte a la que fue adversa la determinación proferida, tendiente a que la providencia sea aclarada, modificada o revocada.

En otras palabras, el recurso es viable siempre que se promueva frente a un auto, que resulte desfavorable a una de las partes, y que se formule en el plazo de ley; requisitos que efectivamente se cumplieron en el caso particular, ya que el recurso en estudio se interpuso en cuanto a la providencia de 22 de agosto de 2022, por la demandada, mediante el cual se libró el mandamiento de pago; Aunado a lo anterior, el recurso fue promovido en su debido momento.

En ese sentido, es factible estudiar los argumentos que fundamentan el recurso.

Como primer argumento, se aduce que el título ejecutivo carece de los requisitos formales (inc. 1º, art. 430 *eiusdem*).

Pues bien, es pertinente anotar que el título ejecutivo, aducido como soporte para librar el mandamiento de pago, debe contener un derecho indubitable, suficiente para exigir la satisfacción de la obligación en él contenido. Es decir la obligación debe estar contenida en él, provenir del deudor o su causante, lo que implica que debe existir certeza de la persona que lo ha suscrito y asume el compromiso.

Así mismo, la obligación en el contendida debe ser **clara**, precisa o exacta, es decir, hallarse definidos los alcances del crédito, de modo lógico, racional y evidente, suministrándose los datos atinentes al monto, los intervinientes y el plazo; **expresa**, o sea que sus términos deben ser explícitos, descartándose las manifestaciones meramente indicativas; y, **exigible**, esto es que el compromiso debe encontrarse en estado de cobro, sin plazo o condición que postergue su cumplimiento.

Ahora, en lo que corresponde a los procesos ejecutivos orientados al pago de las cuotas de administración en una propiedad horizontal, no debe perderse de vista que el art. 48 de la Ley 675 de 2001, establece que es suficiente como título ejecutivo el certificado expedido por el administrador, en cuanto a los valores adeudados.

En otras palabras, el soporte de cobro en esta clase de procesos pasó de ser complejo a simple, ya que se contrae a esa sola constancia, emanada del citado administrador como persona designada por los copropietarios para que se ocupe de las situaciones económicas que afecten a la persona jurídica.

Sin embargo, esta circunstancia de ninguna manera significa que el referido título no pueda controvertirse. En ese sentido, debe comprenderse que la citada Ley 675 buscó facilitar o agilizar el acceso a la administración de justicia, para efectos de buscar el pago forzado de las respectivas sumas, sin que fuera necesario aportar escrituras públicas, el reglamento de propiedad horizontal o las actas de la asambleas, pero una vez presentada la demanda, con aquel único soporte, el ejecutado, a través de las herramientas previstas por la legislación, entre ellas los recursos, puede debatir el contenido de la citada certificación.

En otras palabras, ese documento, es decir, la constancia expedida por el administrador se constituye en el título ejecutivo y sirve por sí mismo para que se inicie el trámite del pago forzado (la orden de mandamiento de pago). LO anterior sin perjuicio de que el demandado pueda, vía excepciones fondo, discutir la existencia de las obligaciones o las circunstancias que puedan afectar el cobro de las mismas.

Esta posición se encuentra acorde con lo señalado por la **Corte Constitucional**, en la sentencia C-929 de 2007, por medio de la que analizó si el art. 48 de la Ley 675 de 2001, concluyendo que efectivamente esa disposición consulta los postulados superiores, dejándose sentado, en ese contexto, que la referida norma tiene como objeto primordial simplificar el procedimiento y la expedición del

documento que preste mérito ejecutivo, sin que ello afecte el derecho de defensa del deudor, porque éste contará, en el escenario del proceso ejecutivo, con la posibilidad de debatir la validez de aquel instrumento de cobro y, por lo tanto, el monto de lo debido, situación que deberá ser estudiada por el juez, con el objetivo de determinar si realmente el documento puede servir de base para la ejecución.

Así las cosas, en lo relacionado con el caso concreto, conviene advertir que el Administrador del EDIFICIO SAN PEDRO PROPIEDAD HORIZONTAL, cuya calidad se encuentra probada dentro del plenario (fl. 24 del archivo 3 del expediente digital), cumplió con la carga de certificar cuales son las cuotas de administración adeudadas por la parte demandada, como propietaria de los parqueaderos 1, 2, 3, 4 y los locales 1 y 2, ubicados en ese mismo conjunto residencial (fls. 17 a 23 del mismo archivo). Sin embargo, el apoderado de la demandada impetró el recurso que es materia de estudio, alegando la falta de requisitos formales y legales del título ejecutivo, precisando que los conceptos de administración no fueron fijados de conformidad con los porcentajes de coparticipación. Asimismo, resaltó que las cuotas extraordinarias de administración no fueron debidamente determinadas, lo que implica que se desconoce cómo fueron cuantificadas.

De este modo, se insiste en que la certificación del administrador era suficiente para iniciar la ejecución. Sin embargo, al no estar de acuerdo con los valores fijados de las cuotas ordinarias de acuerdo con los coeficientes de propiedad y la falta de precisión de las expensas extraordinarias, la obligación queda en entredicho, en cuanto a su claridad, tratándose de sumas de dinero que no fueron consignadas en ningún medio de prueba, como son las cuotas extraordinarias de administración.

Pues bien, en esta ocasión conviene realizar el estudio del acta de asamblea allegado, con el fin de establecer si los sumas perseguidas tienen fundamento legal, veamos: a) en el aludido soporte se fijó la suma de \$55.000.00 por concepto de las expensas de administración de los parqueaderos 1, 2, 3, 4 y local 2, ubicados en ese conjunto residencial, monto que compagina con el señalado en el certificado de administración y la demanda; y b) el acta carece de datos exactos en torno al valor total de dos de las cuotas extraordinarias fijadas (*arreglo techo y escalara de áreas comunes y seguro áreas comunes*), y el monto real que le corresponde cancelar a cada inmueble.

De lo anterior, se concluye que frente a las cuotas ordinarias de administración en lo absoluto puede establecerse que el documento allegado, carezca de los presupuestos formales necesarios para solicitar su ejecución, respecto de dichas sumas.

Puede observarse que la certificación de deuda, permite constatar, con exactitud, con precisión, los valores adeudados, la fecha puntual de vencimiento y la calidad que ostenta la demandada, requisitos que cobran mayor valor al encontrarse respaldados en los correspondientes soportes y a título de ejemplo, el acta de asamblea, lo que implica que el título ejecutivo acercado como recaudo cumple con las exigencias legales para ser objeto de cobro judicial. En este orden de ideas, se mantendrá ileso el mandamiento de pago frente a estos conceptos.

Empero, no puede arribarse a una conclusión similar en cuanto a las expensas extraordinarias de administración, en tanto que los rubros reportados carecen de claridad, puesto que aquellos valores jamás fueron especificados y determinados en la correspondiente acta de asamblea, obsérvese que en dicho documento simplemente se relacionó el concepto por el cual se fijaba la cuota adicional, pero nunca se estableció una cifra precisa para cubrir y el porcentaje que le concernía a cada copropietario, por lo que el administrador no contaba con ningún fundamento para su cobro, siendo que aquellos aspectos no pueden quedar a su arbitrio.

En definitiva, la deuda de las cuotas extraordinarias en ejecución carece de certeza, ya que, después de haberse controvertido el valor de los rubros perseguidos, el condominio interesado se abstuvo de incorporar mecanismos de prueba que arrojaran claridad sobre el punto y de los cuales pueda tenerse la certeza del monto adeudado.

Así mismo, se ordenará instar a la apoderada judicial de la parte demandante, para que al momento de liquidar el crédito tenga en cuenta lo decidido en esta providencia y los pagos realizados por la ejecutada.

Finalmente, conviene precisar que los demás irregularidades de que pueda adolecer el acta de asamblea debieron discutirse en el procedimiento de índole administrativa o judicial que el legislador ha asignado para resolver ese tipo de asuntos (impugnación).

De acuerdo con los argumentos previamente expuestos, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA**, *"en nombre de la República y por autoridad de la Ley"*

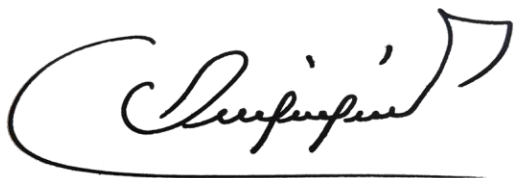
R E S U E L V E

PRIMERO: REPONER parcialmente el auto de fecha 22 de agosto de 2023, mediante el cual se libró mandamiento de pago, en lo que concierne a las cuotas extraordinarias de administración, por falta de **claridad** del título ejecutivo.

SEGUNDO: MANTENER incólume la providencia en mención, en cuanto a las cuotas ordinarias de administración junto con sus intereses moratorios.

TERCERO: Instar a la apoderada judicial de la parte demandante, para que al momento de liquidar el crédito tenga en cuenta lo decidido en esta providencia y los pagos realizados por la ejecutada.

Notifíquese y cúmplase



ABEL DARIO GONZALEZ
Juez

nll

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
ARMENIA – QUINDÍO
LA PROVIDENCIA ANTERIOR SE
NOTIFICA
POR FIJACIÓN EN EL
ESTADO N° 1 5 4
DEL 01 DE SEPTIEMBRE DE 2023

NORA LONDOÑO LONDOÑO
SECRETARIA

Firmado Por:
Abel Dario Gonzalez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 001

Armenia - Quindío

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: **0543c03f4ccd14b2502e72dfe3c67fc3bf1673114dbda93249a06f8e4be83cc8**

Documento generado en 30/08/2023 02:31:26 PM

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