

CONSTANCIA: 05-05-2022. Le informo señor Juez que está pendiente de resolver recurso de reposición frente al mandamiento de pago. A Despacho para proveer.

Juan Esteban Ocampo R.

JUAN ESTEBAN OCAMPO RIVERA
Oficial Mayor



JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
Manizales, Caldas, cinco (5) de mayo de dos mil veintidós (2022)

Interlocutorio: 1020
PROCESO: EJECUTIVO
DEMANDANTE: EDIFICIO ANDINO PH
DEMANDADO: HEREDEROS DE ALONSO BOTERO OCAMPO
RADICADO: 170014003002-2019-00485-00

Procede el Despacho a resolver el recurso de reposición interpuesto por la apoderada de la parte demandada, frente al auto que libró mandamiento de pago fechado el 16-09-2019 (f. 28 al 35 del archivo 01CuadernoPrincipal).

Se tiene que el artículo 442 del Código General del Proceso, en numeral 3, habilita la interposición del recurso de reposición contra el mandamiento de pago, para proponer el beneficio de excusión y formular excepciones previas por parte del ejecutado, el cual dispone:

“(...) ARTÍCULO 442. EXCEPCIONES. La formulación de excepciones se someterá a las siguientes reglas: (...) 3. El beneficio de excusión y los hechos que configuren excepciones previas deberán alegarse mediante reposición contra el mandamiento de pago. De prosperar alguna que no implique terminación del proceso el juez adoptará las medidas respectivas para que el proceso continúe o, si fuere el caso, concederá al ejecutante un término de cinco (5) días para subsanar los defectos o presentar los documentos omitidos, so pena de que se revoque la orden de pago, imponiendo condena en costas y perjuicios. (...)”.

De otro lado, en materia de recursos contra el mandamiento de pago, específicamente, la misma codificación en el artículo 438, establece:

“(...) ARTÍCULO 438. RECURSOS CONTRA EL MANDAMIENTO EJECUTIVO. El mandamiento ejecutivo no es apelable; el auto que lo niegue total o parcialmente y el que por vía de reposición lo revoque, lo será en el suspensivo. Los recursos de reposición contra el mandamiento ejecutivo se tramitarán y resolverán conjuntamente cuando haya sido notificado a todos los ejecutados. (...)”.

Así las cosas, se concluye que contra el mandamiento de pago procede el recurso de reposición, únicamente para controvertir requisitos formales del título ejecutivo, solicitar el beneficio de excusión y proponer excepciones previas, y el de apelación cuando se niegue total o parcialmente la orden de ejecución y en el evento que se revoque el mandamiento en virtud de la reposición.

Como ya se indicó, el recurso de reposición contra el auto que libra mandamiento de pago procede en tres escenarios: (i) para controvertir los requisitos formales del título; (ii) para solicitar el beneficio de excusión, y (iii) para proponer excepciones previas.

Frente al primer escenario, es necesario recordar que los títulos ejecutivos poseen dos tipos de condiciones, a saber: (i) formales y (ii) sustanciales. Las primeras, esto es, los formales, exigen que el documento objeto de recaudo sea auténtico y que emane del deudor o su causante, de una sentencia de condena proferida por los jueces y magistrados de cualquier jurisdicción, de otras providencias judiciales o las dictadas en procesos policivos que aprueben liquidación de costas o señalen honorarios, o de un acto administrativo en firme, o que la misma ley indique que presta mérito ejecutivo, como son los certificados expedidos por el administrador de una propiedad horizontal.

Por su parte, las condiciones sustanciales exigen que el título contenga una prestación en beneficio de una persona, ya sea de dar, hacer, o de no hacer, la cual, además, debe ser clara, expresa y exigible. De acuerdo con la anterior distinción, el artículo 430 CGP dispuso que las controversias sobre los requisitos formales del título ejecutivo sólo se podrían ventilar mediante recurso de reposición impetrado contra el auto que libre mandamiento de pago.

Respecto al segundo escenario, huelga recordar que el beneficio de excusión, a la luz del artículo 2383 del Código Civil, corresponde a la facultad que recae en cabeza del fiador, en virtud de la cual puede exigir que antes de proceder ejecutivamente contra él, se persiga la deuda en los bienes del deudor principal.

Finalmente, en relación al tercer escenario, esto es, las excepciones previas, el artículo 100 CGP establece que el demandado podrá proponer como tales las siguientes:

“(…) ARTÍCULO 100. EXCEPCIONES PREVIAS. Salvo disposición en contrario, el demandado podrá proponer las siguientes excepciones previas dentro del término de traslado de la demanda: 1. Falta de jurisdicción o de competencia. 2. Compromiso o cláusula compromisoria. 3. Inexistencia del demandante o del demandado. 4. Incapacidad o indebida representación del demandante o del demandado. 5. Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones. 6. No haberse presentado prueba de la calidad de heredero, cónyuge o compañero permanente, curador de bienes,

administrador de comunidad, albacea y en general de la calidad en que actúe el demandante o se cite al demandado, cuando a ello hubiere lugar. 7. Habérsele dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que corresponde. 8. Pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto. 9. No comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios. 10. No haberse ordenado la citación de otras personas que la ley dispone citar. 11. Haberse notificado el auto admisorio de la demanda a persona distinta de la que fue demandada. (...)”

Frente al caso concreto, tenemos que la parte demandada sustenta el recurso en el COBRO DE LO NO DEBIDO, basando su argumento en que al interior de la demanda y su reforma son incluídas como cuotas adeudadas, las correspondientes a junio de 2016 y cuotas del año 2017 en adelante. Sustendiendo la demandada que fue administradora desde el año 1994 hasta diciembre de 2017.

La parte demandante al descorrer el recurso, manifestó, entre otras cosas, lo siguiente:

“Manifiesta la señora QUINTERO VELASQUEZ que fue la administradora del Edificio Andino, legalmente nombrada desde el año 1994 y hasta diciembre de 2017, alegando que el nombramiento de la señora LUZ STELLA GARCIA fue revocado mediante fallo del Honorable Tribunal Superior de Manizales y que, por tanto, fue ella quien recaudó los valores por concepto de administración del apartamento 307 del Edificio Andino P.H., para los periodos comprendidos entre junio de 2016 y diciembre de 2017. Sea lo primero indicar y contrario sensu lo señalado por la parte demandada, la señora AMPARO QUINTERO, no fungió como administradora del Edificio Andino P.H., durante dichos periodos, pues si bien el nombramiento de la señora LUZ STELLA GARCIA GOMEZ, como administradora para el año 2016 fue revocado por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Manizales y confirmada dicha decisión por el Honorable Tribunal Superior de Manizales, no lo es que ella si estuviera debidamente nombrado, tanto así que no aporta prueba si quiera sumaria de tal hecho. Es mas señor Juez, en auto del 12 de diciembre de 2018, el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Manizales, en respuesta a solicitud elevada por la señora QUINTERO VELASQUEZ, en la que pretendía que el Despacho certificara que ella fungía como administradora del Edificio para dicho momento, manifestó que “no es dable aseverar por este Despacho que la administración de la propiedad la ejerce la aquí demandante, situación que podrá ser cierta únicamente en el evento que con posterioridad a las mentadas actas, no se haya efectuado nombramiento a otra persona, o que la asamblea posterior haya sido ella elegida por la mayoría de los copropietarios”, evento que no ocurrió, por tanto, cae por su propio peso el argumento de la parte demandada, al indicar que era ella quien fungía como administradora del Edificio y que por este hecho, era ella quien recaudaba las cuotas de administración de la Unidad Privada. En cuanto a la presunta revocatoria del nombramiento de la señora LUZ STELLA GARCIA GOMEZ, como administradora durante el año 2017, de ello no obra prueba en el expediente, en consecuencia, no me pronunciaré al respecto. No obstante, y teniendo en cuenta que no es del

resorte del proceso ejecutivo dirimir este tipo de conflictos, la simple manifestación de la señora AMPARO QUINTERO VELASQUEZ, de que ella misma recaudó las cuotas de administración de los periodos comprendidos entre junio de 2016 y diciembre de 2017, no es prueba suficiente, pues en la contabilidad de la Propiedad Horizontal no reposan dichos pagos, como tampoco se allega al proceso comprobante de recibo de los mismos, por lo tanto, no obra prueba suficiente para que el Despacho revoque el mandamiento de pago librado sobre los referidos valores”.

Igualmente la parte demandada indica:

2-Incumplimiento de las funciones estipuladas en el Reglamento y en la ley 675 de 2001, a cargo de la Administradora.

Con relación a las sumas que aparecen como debidas a partir de Abril de 2018, no tengo certeza que esas cuantías sean las fijadas en asamblea general de copropietarios, pues la señora García y su Junta que básicamente es el mismo grupo que se autoeligió como tal en 2016 y que fueron desconocidas sus actuaciones en las instancias judiciales arriba mencionadas, no comunican a algunos propietarios las decisiones que toman y por qué, tampoco podemos asistir a las sesiones de asamblea pues se valen de cuanta artimaña conocen para evitar nuestra presencia y nos faltan al respeto para que abandonemos la sesión. Las actas no nos las entregan. Las veces que solicitamos personalmente información no nos la dan, atiende una señora Gloria, hermana de la administradora y nos remite al contador, etc... la señora administradora no envía cuenta de cobro

La parte demandante frente a este punto expresó:

“Sea lo primero señor Juez, poner de presente lo que respecto a la obligación del pago de las cuotas de administración ha establecido la ley 675 de 2001: “ARTÍCULO 29. Participación en las expensas comunes necesarias. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.” “ARTÍCULO 78. Cuotas de administración y sostenimiento. Los reglamentos de las Unidades Inmobiliarias Cerradas establecerán cuotas periódicas de administración y sostenimiento a cargo de los propietarios de los inmuebles.” Como se puede evidenciar, la norma consagra la obligación que tienen los copropietarios de las propiedades horizontales de contribuir con los gastos necesarios para el sostenimiento de las zonas comunes, el valor tanto de las cuotas ordinarias como extraordinarias es definido en la asamblea general, en la cual participan todos los propietarios del edificio y de ello se levanta un acta la cual se pone a disposición de los copropietarios para que estos puedan consultarla y eventualmente impugnarla, por tanto, no puede alegar la señora QUINTERO VELASQUEZ que desconoce las contribuciones que le corresponde asumir, y como ya lo manifesté en la excepción anterior, no es del resorte del proceso ejecutivo dirimir este tipo de conflictos. La señora LUZ STELLA GARCIA GOMEZ, en cumplimiento de su deber como administradora de la propiedad, cada mes envía a los propietarios el recibo correspondiente por concepto de cuota de administración, mismos que fueron dejados en la portería del edificio con destino al señor ALONSO BOTERO OCAMPO. Más aún señor Juez, dado el caso que no se hubieran enviado los correspondientes recibos o cuentas de cobro, lo que no sucedió, la ley no exige este como un requisito para que los copropietarios procedan al pago”.

En vista de lo anterior, el Juzgado presenta las siguientes,

CONSIDERACIONES

- I. Certificación expedida por la administradora de la propiedad horizontal.

Sea lo primero advertir que revisada con detenimiento la CERTIFICACIÓN como título ejecutivo, a la que se hace alusión, se tiene que ella cumple con todos los requisitos formales del artículo 48 de la Ley 675 de 2011, pues la cuota de administración fue expedida por la administradora que en dicho momento de expedirse se encontraba en turno conforme los Certificados de la Alcaldía Municipal como consta en el cartulario de pruebas.

En ese orden de ideas, el título ejecutivo lo constituye la certificación expedida por el representante legal de la propiedad horizontal, documento que conforme a lo establecido en la ley 675 de 2001, o ley de propiedad horizontal, presta mérito ejecutivo, como se ve a continuación:

ARTÍCULO 29. Participación en las expensas comunes necesarias. *Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.*

Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. (Negrita fuera de texto)

Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.

ARTICULO 48. *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. (Negrilla fuera del texto).*

ARTÍCULO 78. CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN Y SOSTENIMIENTO. *Los reglamentos de las Unidades Inmobiliarias Cerradas establecerán cuotas periódicas de administración y sostenimiento a cargo de los propietarios de los inmuebles.*

ARTÍCULO 79. EJECUCIÓN DE LAS OBLIGACIONES. Los Administradores de Unidades Inmobiliarias Cerradas podrán demandar la ejecución de las obligaciones económicas y de las sanciones pecuniarias impuestas a propietarios y moradores.

En tales procesos de liquidación de las obligaciones vencidas a cargo del propietario o morador, realizada por el Administrador, prestará mérito ejecutivo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48 de la presente ley, sin necesidad de protesto ni otro requisito adicional.

PARÁGRAFO. En todo caso, el copropietario de cada inmueble responderá solidariamente por todas las obligaciones ordinarias y extraordinarias, y por las sanciones pecuniarias impuestas a los moradores de su inmueble.

Queda claro entonces que la certificación aportada con la demanda constituyen título ejecutivo en contra de la parte demandada.

Aunado a lo anterior, la parte demandada alega situaciones que deben ser objeto de excepciones de mérito, pues los requisitos formales del título ejecutivo se cumplen a cabalidad. Lo debatido por la parte demandada, debe ser objeto del respectivo trámite de las excepciones de mérito y no a través de recurso de reposición.

En cuanto a las pruebas pedidas por la parte recurrente al pie de este acápite, y luego de realizarse un análisis por el Despacho, se establece que no son pertinentes para atacar los requisitos formales del título ejecutivo, ni de excepciones previas ni mucho menos el beneficio de excusión, sino que, pretenden dar cuenta de una situación atacable como excepción de mérito, la cual bien puede ser analizada por el Juez antes de proferirse sentencia. En vista de lo anterior, no serán decretadas en esta etapa procesal.

Si bien es cierto se encuentra la posibilidad de atacar el título ejecutivo en sus requisitos formales, en el sub iudice, se desprende que lo manifestado por la recurrente en este acápite del recurso no se enfoca en atacar las características formales del título ejecutivo, sino que, da recuento de situaciones relacionales entre las partes, ajenas al mismo que bien puede y deben ser analizadas por el fallador en etapa procesal distinta.

Por lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil Municipal de Manizales

R E S U E L V E:

PRIMERO: NO REPONER el auto que libró mandamiento de pago fechado el 25-11-2019 (f. 50 a 57 del archivo 01CuadernoPrincipal), por lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: ADVERTIR que los términos a la parte demandada para pagar o proponer excepciones de mérito, corren al día siguiente de notificación del presente auto, dada la interrupción de los términos por el recurso interpuesto.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



LUIS FERNANDO GUTIÉRREZ GIRALDO

JUEZ

NOTIFICACION POR ESTADO

La providencia anterior se notifica en el Estado del 06-05-2022
Jennifer Carmona García-Secretaria

Firmado Por:

Luis Fernando Gutierrez Giraldo
Juez Municipal
Juzgado Municipal

Civil 002
Manizales - Caldas

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: **adc5806796592c32f445143657a3c90a688c1ab2e06bf640e29311f1d7a273a1**

Documento generado en 05/05/2022 09:30:44 PM

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