



San Andrés, Isla, veintiséis (26) de febrero de Dos Mil Veintiuno (2021)

Referencia	Ejecutivo Singular de Mínima Cuantía
Radicado	880014003-002-2019-00268-00
Demandante	<i>Conjunto Residencial Edificio Serranilla</i>
Demandado	Miguel Corredor Espitia.
Auto Interlocutorio No.	109

I. ASUNTO A TRATAR

Procede el Despacho a resolver el recurso de Reposición y en subsidio Apelación incoado por el Apoderado de la Parte Ejecutada, contra la providencia de fecha 05 de Marzo del 2019, por medio de la cual dictó Auto de Mandamiento Ejecutivo la Jueza Primero Civil Municipal de San Andrés Isla, cuyo objetivo es la revocatoria del mentado proveído.

II TRÁMITE DE LA SOLICITUD

Dando cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 110 del C.G.P., del memorial contentivo del recurso se corrió traslado por el término de tres (03) días, a la parte Ejecutante (Ver folio 153 del expediente)

III CONSIDERACIONES

El recurso de Reposición tiene como finalidad que el mismo Juez que dictó la resolución impugnada la reconsidere y enmiende el error en que ha incurrido, ya sea revocando la providencia o dictando en su lugar una nueva resolución ajustada a derecho.

Analizada la providencia Impugnada advertimos que, en su parte Resolutiva se decidió por la Juez Primero Civil Municipal de esta ciudad dictar el Auto de Mandamiento Ejecutivo en favor del Conjunto Residencial Edificio Serranilla contra el señor **MIGUEL CORREDOR ESPITIA**, por la siguiente suma de dinero; Doce Millones Seiscientos Ocho Mil Veinte Pesos (\$12.608.020) por concepto de saldo insoluto de cuotas de Administración, más sus respectivos intereses moratorios.

- Argumenta el Apoderado Recurrente, que el Demandante con personería jurídica Conjunto Residencial Edificio Serranilla solicitó librar Mandamiento Ejecutivo en contra del Ejecutado por la suma de (\$12.608.020) pesos por concepto de cuotas ordinarias y extraordinarias en mora, más sus intereses, pero tal suma de dinero adeudada no se ajusta a la realidad, dado que el Demandado ha cumplido con el pago referente a las expensas de dicho Conjunto y, en ninguna Asamblea Extraordinaria de Copropietarios se acordó cubrir Expensas Extraordinarias para cubrir gastos como; realizar mejoras, hacer remodelaciones, reforzar estructuras, modificar escaleras o corredores, recubrir el tejado, embellecer la fachada, etc.
- Respecto a la afirmación del Apoderado del Demandado, de que este ha pagado las expensas adeudadas a dicho Conjunto Residencial Serranilla, es menester tener en cuenta lo dispuesto en el Art. 167 del CGP. **Carga de la Prueba**. Incumbe a las



partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.

Pero, observamos que el Representante del Ejecutado no aportó prueba alguna del pago de las expensas (Cuotas de Administración tanto, ordinarias como extraordinarias) omitiendo lo expresado en el Art.167 del CGP.

- Además se libró el Mandamiento de Pago por el Juzgado 1° Civil Municipal de San Andrés, Isla en contra del Ejecutado y a favor del Conjunto Residencial Edificio Serranilla, Representación legal del Conjunto Residencial, en la misma fecha se ordenó la práctica de unas Medidas Cautelares, ignorando las funciones dicho operador judicial referente al monto de dichas Cautelas dado que la misma no podía exceder del doble de lo adeudado, además se ordenó embargar el Salario del Demandado, los Dineros que este tenía depositados en Bancos y entidades financieras, peor aun se ordenó el Embargo del Inmueble o Apartamento ubicado en dicho Conjunto Residencial, sin tener en cuenta su avalúo comercial, lo que se demuestra con su avalúo Catastral, por lo que se advierte que el Certificado expedido por la Administradora del Conjunto residencial no cumple con los requisitos para proferir el Auto de Mandamiento Ejecutivo.
- Esta Petición del Togado de la parte Ejecutada apunta al Levantamiento de las Medidas Cautelares decretada a través del auto fechado Marzo (05) del 2.019, al considerar que estas medidas son excesivas e irregulares.

Para decidir se tendrá en cuenta que la Impugnación del Auto de Mandamiento Ejecutivo debe estar basada no solo en los defectos formales del Título Ejecutivo (Art. 430-2 CGP) sino en las causales que configuran Excepciones Previas, pero se advierte que el Título Ejecutivo Complejo reúne los requisitos legales al contener una Obligación Clara, Expresa, proveniente del deudor y actualmente exigible, o sea que no es procedente el levantamiento de las Medidas Cautelares decretadas.

Sobra recordar que, si lo pretendido es la Revocatoria del Auto que decretó las medidas cautelares con el objetivo de que se levanten, reduzcan, regulen o sustituyan deberá atacarse el Auto que decretó las Cautelas o solicitar en oportunidad el desembargo de los bienes, según disponen los Arts. 599,600, 601 y 602 del CGP.

- De otro lado el Poder otorgado al togado de la Ejecutante se lo dio un ente que carece de personería jurídica y se dice que es para que represente los intereses del Conjunto Residencial Edificio Serranilla, sin que el mismo tenga asidero jurídico.

Se afirma que el Abogado al que se le dio poder se identifica con la CC. N°.18.002.242 que corresponde al nombre de **HERBER RAFAEL OLMOS MONROE**.

- Para decidir este punto ha de tenerse en cuenta que los Poderes pueden ser generales o sea para todos los procesos en que tenga que intervenir el poderdante, sin determinarlos o especificarlos pormenorizadamente, mientras que el Especial puede ser para varios procesos separados o para un solo proceso, este puede conferirse bien, por escritura pública ora mediante memorial dirigido al Juez de conocimiento, presentado de manera personal (Art. 74CGP)



Además los asuntos se determinarían claramente, lo que nos indica, referente a la Pretensión basta solo con precisar la clase de Acción y el asunto que se pretende ventilar, por ejemplo si se trata de un Ejecutivo si es Singular, Hipotecario, Mixto.

En el asunto que concita nuestra atención vemos a folio (05) del paginario el Memorial Poder plasmado en documento privado, dirigido al Juzgado Civil Municipal de San Andrés, Isla, donde se colocó el nombre del poderdante, el del Ejecutado, la Clase de Proceso (Ejecutivo Singular), las facultades otorgadas al Apoderado (Art. 77CGP) y la nota de presentación personal de la Representante del Conjunto Residencial Demandante.

También al subsanar la Demanda se anexó por el Apoderado del Actor el Certificado de Existencia y Representación legal del Conjunto Residencial Serranilla, expedido por la Gobernación de este Departamento (ver folio 20 del expediente)

Se advierte que el Número de Cedula del Togado del Demandante es la # 18.008.242 de San Andrés, Isla, la cual corresponde con el colocado en el memorial Poder y en el Libelo de Demanda, o sea que no existe el yerro aducido por el representante del Demandado.

Se concluye que el Togado de la Parte Actora plasmó la Clase de Acción Ejecutiva) que pretendía entablar en su Demanda, respecto a la Cuantía si bien se expresó que se trataba de un asunto de Menor Cuantía, vemos que le compete al Juzgador adecuar el trámite de la mentada demanda (Art. 90 CGP), por consiguiente vemos que el mentado Poder es suficiente y reúne los presupuestos legales.

- Se ataca el Certificado de Existencia y Representación de la Persona jurídica del Ejecutante, pero vemos que son dos personas jurídicas distintas, las que pretende representar en su Demanda el Actor, pero una es la persona jurídica del **CONJUNTO RESIDENCIAL SERRANILLA** reconocida a través de la Resolución N°.1655 de Julio de 1.988, y otra muy distinta es el **CONJUNTO RESIDENCIAL EDIFICIO SERRANILLA** sin resolución de reconocimiento por el ente departamental.

Se agrega que el Apoderado del Demandante no aportó copia del acta que acredita la representación a través de la Personería jurídica, ni al subsanar la Demanda le corrió traslado el Demandante al Demandado de este Documento.

- Continúa argumentando el Recurrente, sobre los requisitos del Art. 48 de la ley 675 sobre los requisitos del Título Ejecutivo contentivo de la Obligación, cual es el Certificado expedido por el Administrador, pero el aportado por el Demandante no reúne dichos requisitos.

Se dice que el mentado Certificado dado por el Administrador no es verídico, pues no se establece que dicho documento preste Merito Ejecutivo, tampoco se enuncia en dicha certificación de Actas de la Asamblea de Copropietarios donde se fijaron los valores de las cuotas Ordinarias y Extraordinarias que se pretenden cobrar, además en el Mandamiento Ejecutivo no debieron cobrarse intereses de Mora.

También se expresa que, el Título Ejecutivo certificado Octubre (02) del 2.018, que soporta el Mandamiento de Pago tampoco cumple los requisitos del Art 422 del CGP, dado que la certificación anexa a la Demanda no contiene una obligación expresa, en vista de no establecer cuales fueron las Expensas Extraordinarias causadas, desde que mes se



causaron, en que fecha y acta de Asamblea se aprobaron, el calculo del coeficiente de Copropiedad y las circunstancias que motivaron la imposición de las susodichas Cuotas extraordinarias.

- Al decidir este punto se tendrá en cuenta el concepto de **TITULO EJECUTIVO COMPLEJO**. Este se define como *“la unidad jurídica constituida por el documento o la serie de documentos conexos entre sí, contentivo de una obligación clara, expresa y exigible a favor del acreedor y a cargo del deudor, que provenga de este o de su causante o se halle contenida en una decisión judicial que deba cumplirse, o en otro documento al cual la ley le otorga expresamente esa calidad, que faculta al titular del mismo a obtener de los órganos jurisdiccionales los procedimientos de ejecución y hacer efectivo el derecho declarado en él, al producir la certeza judicial necesaria para ser satisfecho el proceso de ejecución respectivo con el respaldo de la coerción estatal”*.

PROCEDIMIENTO EJECUTIVO. Art. 48 ley 675 del 2.001. 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, solo 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 titulo 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.

La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley.

En el asunto que se ventila vemos que estamos ante un Título Ejecutivo Complejo, conformado por los siguientes Documentos; Certificado expedido por la Administradora del Conjunto Residencial Serranilla con NIT.# 800113334-2, donde se expresa el monto total de las obligaciones contraídas por el Demandado, el extracto donde se detallan las cuotas ordinarias y extraordinarias, los abonos, las fechas de la Deuda contraída por el Ejecutado, desde el mes de enero del 2.013 hasta el mes de Diciembre del 2.018 con su respectivo saldo, Certificado de Existencia y Representación legal del Conjunto Residencial Serranilla expedido por la Oficina Jurídica del Departamento de San Andrés, Providencia y Santa Catalina (Res. # 1655 de Julio 15 de 1.998) fungiendo como Representante legal la señora **JORLENYS PARRA RIOS**, Resolución # 6270 del (07) de diciembre del 2.017 expedida por la Gobernación del Departamento de San Andrés, Providencia y Santa Catalina donde se inscribe a la señora **JORLENYS PARRA RIOS** como Representante legal del Conjunto Residencial Serranilla

Vemos que en este asunto se reúnen los presupuestos del Art. 48 de la ley 675 del 2.001, dado que dicha norma, solo trata del aporte de la Certificación del Administrador no exige más requisitos adicionales, además adjunta a la Demanda se presentó el Poder debidamente otorgado, solamente se observa que no se expresó en la Demanda la tasa de interés por Mora en el pago de c/u de las cuotas de Administración que se hubiere pactado en alguna cláusula del Reglamento de Propiedad Horizontal, motivo por el cual se deberá exonerar del pago de Intereses Moratorios sobre la suma estimada en Doce Millones Seiscientos Ocho Mil Veinte (\$12.608.020)Pesos, causados hasta el (31) de Diciembre del



2.018, de ahí en adelante deberán ser probados los intereses que se causen, por consiguiente se modificará el punto Primero del Auto de Mandamiento de Pago en tal sentido.

Vemos que el título ejecutivo complejo antes analizado, contiene una Obligación **Clara**; porque se determinaron las fechas y valores de todas y cada una de las Cuotas Ordinarias y Extraordinarias de Administración que se están cobrando (Ver folios 8,9,10,11,12 y 13 del paginario), **Expresa**; observamos en este caso que la Ejecución se circunscribe a unas prestaciones patentes plasmadas en el título Ejecutivo Complejo, o sea que las mismas son liquidadas y se originaron en la ausencia de pago de varias cuotas de Administración tanto Ordinarias como Extraordinarias, cuyo monto al momento de la presentación de la Demanda se tasaron en la suma de Doce Millones Seiscientos Ocho Mil Veinte (\$12.608.020) pesos (ver folios 7 a 13 del expediente),

Exigible; Si bien afirmó el Apoderado del Ejecutado que la citada Obligación exigida por el Ejecutante no es Exigible, porque no se ejecutó en oportunidad a los deudores de las Expensas Ordinarias antes del año 2.013, por lo que se pretende cobrar una Deuda ya vencida a cargo de otros Copropietarios, lo cual originó Demanda Ejecutiva por parte de la Empresa **PROACTIVA** contra el Conjunto Residencial Serranilla por Facturas causadas del 2.008 y años siguientes, pero para esa época el Demandado no ostentaba la calidad de Copropietario, propiedad que solo adquirió, a través de la Escritura Pública N°. 1141 del (17) de Diciembre del 2.011.

Vemos que en el asunto que concita nuestra atención y, según dispone el Art. 29 de la Ley 675 del 2.001. **CONTRIBUCION A LAS EXPENSAS COMUNES** 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.

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.

En la escritura de transferencia de dominio de un bien sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el representante legal de la copropiedad.

En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad por las deudas que existan con la copropiedad.

En este asunto ha de aplicarse el principio de la Solidaridad contemplado en Art.29 de la Ley 675 del 2.001, o sea que, tanto el deudor actual de las Expensas por concepto de cuotas de Administración de la citada propiedad Horizontal como el anterior deberán responder por lo pretendido en el libelo de Demanda.



Se resalta que la Obligación cobrada por concepto de cuotas de Administración está plenamente detallada y es actualmente exigible, tal como se demuestra con los documentos obrantes a folios 7 a 13 del expediente, sin que exista ningún plazo o condición que se haya de cumplir.

Concluyese de las pruebas analizadas y aportadas al expediente, sin que fuere necesario decretar otras nuevas, que, el **TITULO EJECUTIVO COMPLEJO** anexo al Libelo de Demanda presta Merito Ejecutivo al contener una Obligación Clara, Expresa, proveniente del Deudor y actualmente Exigible (Art. 422 CGP) razón por la Cual solo se modificará el punto Primero, inciso Tercero del Auto de Mandamiento de pago donde se deberá exonerar del pago de Intereses Moratorios sobre la suma estimada en Doce Millones Seiscientos Ocho Mil Veinte (\$12.608.020) Pesos, causados hasta el (31) de Diciembre del 2.018, de ahí en adelante deberán ser probados los intereses que se causen,

En Razón y mérito de lo antes expuesto, el Juzgado Segundo Civil Municipal de San Andrés, Islas,

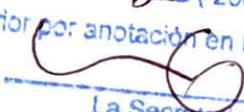
RESUELVE:

PRIMERO: Modificar el punto Primero, Inciso Tercero del Auto de Mandamiento Ejecutivo, en el sentido de exonerar del pago de Intereses Moratorios al Ejecutado sobre la suma estimada en Doce Millones Seiscientos Ocho Mil Veinte (\$12.608.020) Pesos, causados hasta el (31) de Diciembre del 2.018, de ahí en adelante deberán ser probados los intereses que se causen, según lo esbozado en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO. Mantener en firme los demás puntos del Auto de Mandamiento de Pago, según lo expuesto en la parte motiva de esta Providencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


PABLO QUIROZ MARIANO
JUEZ

JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL
SAN ANDRÉS ISLA
En San Andrés Isla a los cinco (5)
días del mes Marzo (2021) notificando el
auto anterior por anotación en Estado No. 14

La Secretaria