

Al Despacho de la Señora Jueza para lo que se sirva proveer.  
Lebrija, abril 12 de 2023

Martha Cecilia Sánchez Castellanos

Secretaria



## **JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL**

Lebrija, catorce (14) de abril de dos mil veintitrés (2023)

### **ASUNTO**

El demandado a través de apoderado judicial interpone recurso de reposición en contra del auto de mandamiento de pago del 16 de enero de 2023, pues considera que la obligación que se ejecuta no es clara ni exigible en tanto que “ante la indebida notificación de inicio de cobros y la manifestación en el título de adquisición de inmueble”, debía eximirse de los mismos a su prohijada, respecto de las cuotas de administración de los meses de enero de 2021 a julio de 2021.

Y es que según su entender, para esas fechas la escritura pública de compraventa de la parcela no se había registrado, y el administrador no notificó a los demandados las fechas de las asambleas para iniciar el cobro respectivo, y quienes por ende nunca tuvieron conocimiento de dicha acreencia, más aún cuando en la escritura de compraventa se indica que el predio adquirido no pagaba cuotas de administración.

Como la escritura pública No. 3536 de noviembre 19 de 2019 fue registrada el 30 de julio de 2021, por ello no era viable exigir el pago de las cuotas de administración referidas, además que en las actas de las asambleas no se evidenciaba deuda a cargo de los propietarios de la parcela No. 25.

## **TRASLADO DEL RECURSO:**

El apoderado de la parte demandante manifestó que el certificado allegado como título contiene una obligación clara, expresa y exigible, y el hecho de que la adquisición del inmueble se hubiera perfeccionado el 30 de julio de 2021 no eximia a los demandados de cancelar las cuotas adeudadas con anterioridad.

Para el efecto cita y transcribe el artículo 29 de la ley 675 de 2001 y los artículos 1571 y 1572 del Código Civil, concluyendo con ello que debían hacerse cargo de las deudas de la parcela sin que en ello influyera la anotación plasmada en la escritura de compraventa de estar exenta del pago de administración, pues fue solo una afirmación de los contratantes lejana de la realidad pues los gastos que genere la copropiedad deben ser der cargo de los copropietarios.

Igualmente no se les notificó de las asambleas atendiendo a que para esas fechas todavía no eran propietarios de la parcela, ya que la titular de ese entonces era SANDRA MILENA IGLESIAS quien también está siendo demandada por la copropiedad.

## **CONSIDERACIONES:**

El artículo 318 del Código General del Proceso, establece la procedencia del recurso de reposición: “Salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez, contra los del Magistrado Sustanciador no susceptibles de súplica y contra los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, para que se reformen o revoquen.”

El recurso de reposición no procede contra los autos que resuelvan un recurso de apelación, una súplica o una queja. El recurso deberá interponerse con expresión de las razones que lo sustenten, en forma verbal inmediatamente se pronuncie el auto. Cuando el auto se pronuncie fuera de audiencia el recurso deberá interponerse por escrito dentro de los tres días siguientes al de la notificación del auto...”

El artículo 430 idem., indica...”Los requisitos formales del título ejecutivo solo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo...”

Revisando los argumentos expuestos por el recurrente y de conformidad con las normas generales procesales, se advierte que no le asiste razón al mismo puesto que la certificación de deuda aportada por el actor aparece claramente la obligación exigida a los demandados especificando la clase de la cuota, su valor, fecha de

vencimiento y fecha de exigibilidad, cumpliendo así con las exigencias indicadas en el artículo 422 del Código General del Proceso para ser título ejecutivo.

Por lo demás y encontrándonos ante un proceso adelantado por una copropiedad debemos atenernos a lo consagrado en la ley 675 de 2001 en la cual se indican las obligaciones y deberes de los copropietarios al referirse a la propiedad horizontal en cuanto al pago de las expensas comunes necesarias y la solidaridad que existe entre el propietario anterior y el actual.

Es claro que la persona que adquiere un predio debe informarse de todo lo relacionado con el mismo, y más en este asunto cuando hace parte de una copropiedad en la que se sabe que no se es único propietario y por ende la existencia de obligaciones para cancelar en común y solidariamente según sea el caso, y aquí es lo que se ha presentado los actuales dueños deben hacerse cargo de las deudas no canceladas por los anteriores, sin que pueda pensarse que quedan eximidas de su pago por no tener conocimiento de ellas.

Y, es que como bien lo indica el artículo 1 de la ley 675 de 2001 el objeto es regular *“la forma especial de dominio, denominado propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.”*

Entonces son deberes de los copropietarios asumir los rubros pendientes de pago, que de antemano se sabe en esta situación el más conocido es el de las cuotas de administración cuando se adquiere un predio en copropiedad, sin que para nada afecte la anotación referida en la escritura de compraventa pues como ya se ha dicho la misma fue planteada por los sujetos de la negociación sin fundamento jurídico a la vista.

Por lo brevemente expuesto, no se repondrá el auto atacado manteniéndose en su integridad.

En tal virtud, el **JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE LEBRIJA,**

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO:** No reponer el auto proferido el 16 de enero de 2023 mediante el cual se libró mandamiento ejecutivo en favor del CONDOMINIO BALCONES DE PALONEGRO P.H. en contra de ESPERANZA MUÑOZ ORDOÑEZ Y FERNANDO PEDRERO MENDEZ, por lo expuesto en precedencia.

**SEGUNDO:** Para efectos de contestación de la demanda se dará aplicación al inciso 4 del artículo 118 del Código General del Proceso

**NOTIFIQUESE**

**JUDITH NATALIE GARCIA GARCIA  
JUEZA**

**Firmado Por:**

**Judith Natalie Garcia Garcia**

**Juez**

**Juzgado Municipal**

**Juzgado 001 Promiscuo Municipal**

**Lebrija - Santander**

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: **11de21433c48d0969e6ec43760f38f230b4532bfea5a888302b2a4110250bbf4**

Documento generado en 14/04/2023 09:57:51 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**