

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL  
CANDELARIA (VALLE)

Auto No. 463  
Radicación No. 76-130-40-89-001-2022-00380-00  
Proceso EJECUTIVO  
Cuantía MINIMA CUANTÍA  
Demandante UNIDAD RESIDENCIAL VIENTOS DE CIUDAD DEL VALLE NIT  
901.317.742-7  
[fcogongora.an@gmail.com](mailto:fcogongora.an@gmail.com)  
Apoderado JORGE ANDRES MARIN GODOY con T.P. 180.609 del C. S.J.  
[jorgeandresmarin@gmail.com](mailto:jorgeandresmarin@gmail.com)  
Demandado ELIZABETH RIVERA C.C 1.113.514.957  
[Elirio128@hotmail.com](mailto:Elirio128@hotmail.com)  
Ciudad y fecha Candelaria Valle, marzo veintisiete (27) de dos mil veintitrés (2023)

**I. DECISIÓN OBJETO DEL RECURSO y FUNDAMENTOS DEL MISMO**

Procede el despacho a resolver el recurso de reposición, en subsidio apelación en contra del auto No. 0402, del 28 de febrero de 2023, con el fin de que se revoque, para librar mandamiento de pago en contra de la demandada.

Expresa el memorialista que difiere con lo solicitado por el señor Juez, en cuanto a lo exigido como título ejecutivo, para el cobro de cuotas de administración, remitiéndose a los requisitos del título ejecutivo presentado para cobro judicial. Afirma que el artículo 488 del CPC determina: *“Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial que tenga fuerza ejecutiva conforme a la ley, o de las providencias que en procesos contencioso - administrativos o de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia...”*

En el caso que en particular aluden que tratándose del cobro de cuotas de administración, conforme el artículo 48 del 675 de 2001, se tiene que el título ejecutivo lo constituye el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y refiere el artículo 48 de la Ley 675 de 2001: *“solamente el certificado expedido por el administrador, sin ningún requisito ni procedimiento adicional.”* (negrilla añadida)

Conforme lo expuesto, resalta que en el auto de inadmisión, no se realizó reproche alguno frente al poder, pues en el mismo se reconoció personería para actuar al suscrito y que el título ejecutivo en los procesos por cuotas de administración, es la certificación del administrador, sin ningún otro requisito, por lo tanto, no es dable solicitar las actas de la asamblea.

Por lo anterior, solicitan revocar el auto recurrido, para librar mandamiento de pago o en su defecto se conceda el recurso de alzada ante los Juzgados del Circuito.

**II. TRAMITE**

Sea lo primero indicar que como quiera que el recurso de reposición en subsidio de apelación es presentado frente al auto que rechaza la demanda se prescinde de correr traslado del mismo por cuanto aún no se encuentra trabada la litis al estarse en la etapa de estudio previo de la demanda.

## II. CONSIDERACIONES

Dicho lo anterior, delantadamente ha de decirse que el recurso de reposición se trata de un recurso ordinario que se abre en contra de decisiones judiciales para que estas sean evaluadas. Conforme al recurso de reposición, una decisión puede ser reformada o revocada.

Este recurso es de tipo potestativo; esto quiere decir que será el mismo interesado quien debe presentar la solicitud al juez como en el caso sub juris.

Ahora bien descendiendo al caso concreto al tratarse de un proceso ejecutivo en el que se cobran cuotas de administración, se torna necesario precisar que el administrador de propiedad horizontal, tiene como función principal ser el representante legal de la propiedad horizontal, tarea que exige no solo ejecutar su labor con la mayor responsabilidad sino también con suma diligencia y cuidado.

Dentro de las funciones legales que tiene el administrador de propiedad horizontal el artículo 51 en el numeral 8 se encuentra *“Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna”*

Con el objeto de facilitar esta tarea encomendada por el artículo 51, la misma norma contempla una facultad muy especial que le otorga al administrador en el artículo 48, indicando lo siguiente:

**Solo podrá exigirse por el juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado (a un abogado en ejercicio) 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.**

Esta facultad, que se le otorga al administrador es una tarea que debe ejercerse atendiendo al principio de la buena fe, ya que es el administrador quien puede determinar cuál es la deuda que tiene el inmueble objeto de la posible demanda ejecutiva, por cuanto no solo es el responsable de emitir el certificado que opera como título ejecutivo para el cobro judicial de lo adeudado, sino también quien dentro de sus funciones legales tiene la de llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto, tal cual como se denota en el escrito de subsanación con el certificado allegado por el demandante.

Por lo anterior sin necesidad de ahondar más en ello y atemperándose a lo establecido en el artículo 48 del 675 de 2001 denota esta Judicatura que le asiste la razón al recurrente por lo que se procederá a reponer el auto atacado y a librar el respectivo mandamiento de pago. En consecuencia, el Despacho Judicial,

### DISPONE

**PRIMERO: REPONER** el auto No. 0402, del 28 de febrero de 2023, para librar mandamiento de pago en contra de la demandada.

**SEGUNDO: LIBRAR ORDEN DE PAGO** a favor de **UNIDAD RESIDENCIAL VIENTOS DE CIUDAD DEL VALLE** en contra de **ELIZABETH RIVERA** para que dentro del término de cinco (05) días siguientes a la notificación de este proveído cancele las siguientes sumas de dinero contenida en el siguiente:

1. por concepto de capital de las cuotas de administración adeudadas a la administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL VIENTOS DE LA CIUDAD DEL VALLE**, representadas mes a mes, por las siguientes sumas de dinero:

	DESCRIPCIÓN	VALOR	VENCIMIENTO CUOTA
--	-------------	-------	-------------------

1.4	Cuota de admón mes de abril 2020	\$397,705	Abril 30 2020
1.5	Cuota de admón mes de mayo 2020	\$488,286	Mayo 31 2020
1.6	Cuota de admón mes de junio 2020	\$578,867	Junio 30 2020
1.7	Cuota de admón mes de julio 2020	\$669,448	Julio 31 2020
1.8	Cuota de admón mes de agosto 2020	\$760,029	Agosto 31 2020
1.9	Cuota de admón mes de septiembre 2020	\$850,610	Septiembre 30 2020
1.10	Cuota de admón mes de octubre 2020	\$941,191	Octubre 31 2020
1.11	Cuota de admón mes de noviembre 2020	\$1,031,772	Noviembre 30 2020
1.12	Impulso procesal	\$1,231,772	Noviembre 30 2020
1.13	Cuota de admón mes de diciembre 2020	\$1,322,353	Diciembre 31 2020
	<b>Total Cuotas de Administración:</b>	<b>\$1,322,353.00</b>	
	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>VALOR</b>	<b>VENCIMIENTO CUOTA</b>
1.1	Cuota de admón mes de enero 2021	\$1,414,353	enero 31 2021
1.2	Cuota de admón mes de febrero 2021	\$1,506,353	febrero 28 2021
1.3	Cuota de admón mes de marzo 2021	\$1,598,353	Marzo 31 2021
1.4	Cuota de admón mes de abril 2021	\$1,690,353	Abril 30 2021
1.5	Cuota de admón mes de mayo 2021	\$1,782,353	Mayo 31 2021
1.6	Cuota de admón mes de junio 2021	\$1,874,353	Junio 30 2021
1.7	Cuota de admón mes de julio 2021	\$1,966,353	Julio 31 2021
1.8	Certificado de tradición	\$1,989,053	Julio 31 2021
1.9	Cuota de admón mes de agosto 2021	\$2,081,053	Agosto 31 2021
1.10	Cuota de admón mes de septiembre 2021	\$2,177,053	Septiembre 30 2021
1.11	Cuota de admón mes de octubre 2021	\$2,273,053	Octubre 31 2021
1.12	Cuota de admón mes de noviembre 2021	\$2,369,053	Noviembre 30 2021
1.13	Cuota de admón mes de diciembre 2021	\$2,465,053	Diciembre 31 2021
	<b>Total Cuotas de Administración:</b>	<b>\$2,465,053.00</b>	
	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>VALOR</b>	<b>VENCIMIENTO CUOTA</b>
1.1	Cuota de admón mes de enero 2022	\$1,414,353	enero 31 2021
1.2	Cuota de admón mes de febrero 2022	\$1,506,353	febrero 28 2021
1.3	Cuota de admón mes de marzo 2022	\$1,598,353	Marzo 31 2021
1.4	Cuota de admón mes de abril 2022	\$1,690,353	Abril 30 2021
1.5	Cuota de admón mes de mayo 2022	\$1,782,353	Mayo 31 2021
1.6	Cuota de admón mes de junio 2022	\$1,874,353	Junio 30 2021
1.7	Cuota de admón mes de julio 2022	\$1,966,353	Julio 31 2021

**Total Cuotas de Administración: \$1,966,353.00**

1.2 por concepto de intereses moratorios a la máxima tasa autorizada por la Superintendencia Financiera, desde la fecha de exigibilidad, hasta el día en que se haga efectivo el pago de la obligación sobre cada una de las cuotas de administración relacionadas en el punto anterior, por las siguientes sumas de dinero:

	<b>INTERESES POR:</b>	<b>MONTO INTERESES</b>	<b>TASA DE INTERESES</b>
<b>1.4</b>	Cuota de admón mes de abril 2020	\$0.00	0.00%
<b>1.5</b>	Cuota de admón mes de mayo 2020	\$0.00	0.00%
<b>1.6</b>	Cuota de admón mes de junio 2020	\$0.00	0.00%
<b>1.7</b>	Cuota de admón mes de julio 2020	\$0.00	0.00%
<b>1.8</b>	Cuota de admón mes de agosto 2020	16100	28.63%
<b>1.9</b>	Cuota de admón mes de septiembre 2020	\$17,800.00	28.22%
<b>1.1</b>	Cuota de admón mes de octubre 2020	\$19,400.00	27.81%
<b>1.11</b>	Cuota de admón mes de noviembre 2020	\$21,300.00	27.81%
<b>1.12</b>	Impulso procesal	\$0.00	0.00%
<b>1.13</b>	Cuota de admón mes de diciembre 2020	\$22,700.00	27.20%
	<b>INTERESES POR:</b>	<b>MONTO INTERESES</b>	<b>TASA DE INTERESES</b>
<b>1.1</b>	Cuota de admón mes de enero 2021	\$24,400.00	26.97%
<b>1.2</b>	Cuota de admón mes de febrero 2021	\$26,600.00	27.33%
<b>1.3</b>	Cuota de admón mes de marzo 2021	\$28,200.00	27.12%
<b>1.4</b>	Cuota de admón mes de abril 2021	\$29,900.00	26.96%
<b>1.5</b>	Cuota de admón mes de mayo 2021	\$31,600.00	26.81%
<b>1.6</b>	Cuota de admón mes de junio 2021	\$33,500.00	26.80%
<b>1.7</b>	Cuota de admón mes de julio 2021	\$35,200.00	26.75%
<b>1.8</b>	Certificado de tradición	0	0.00%
<b>1.9</b>	Cuota de admón mes de agosto 2021	\$36,000.00	25.86%
<b>1.1</b>	Cuota de admón mes de septiembre 2021	\$37,700.00	25.79%
<b>1.11</b>	Cuota de admón mes de octubre 2021	\$39,300.00	25.62%
<b>1.12</b>	Cuota de admón mes de noviembre 2021	\$41,600.00	25.91%
<b>1.13</b>	Cuota de admón mes de diciembre 2021	\$43,900.00	26.19%
	<b>INTERESES POR:</b>	<b>MONTO INTERESES</b>	<b>TASA DE INTERESES</b>
<b>1.1</b>	Cuota de admón mes de enero 2022	\$24,400.00	26.97%
<b>1.2</b>	Cuota de admón mes de febrero 2022	\$26,600.00	27.33%
<b>1.3</b>	Cuota de admón mes de marzo 2022	\$28,200.00	27.12%

<b>1.4</b>	Cuota de admón mes de abril 2022	\$29,900.00	26.96%
<b>1.5</b>	Cuota de admón mes de mayo 2022	\$31,600.00	26.81%
<b>1.6</b>	Cuota de admón mes de junio 2022	\$33,500.00	26.80%
<b>1.7</b>	Cuota de admón mes de julio 2022	\$35,200.00	26.75%

**OCTAVO:** Se **INFORMA** a los interesados que podrán verificar la autenticidad de esta providencia haciendo clic [aquí](#), para lo cual, se deberá cargar el archivo en formato PDF en la plataforma e ingresar el código de verificación que se indica en la parte final.

## **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Firmado Por:  
Luis Fabian Vargas Osorio  
Juez  
Juzgado Municipal  
Juzgado 001 Promiscuo Municipal  
Candelaria - Valle Del Cauca

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: **01a9a5e0f261613a1b86019a99b6f4dc8ad18c380b80d685e60356a00b696769**

Documento generado en 27/03/2023 11:40:08 AM

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