

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL  
cmpl02bt@cendoj.ramajudicial.gov.co  
Bogotá D.C., doce de agosto de dos mil veintiuno

Se procede a resolver el recurso de reposición formulado por el curador *ad litem* del demandado, contra el auto de fecha 23 de febrero de 2015, mediante el cual se libró mandamiento de pago, previos los siguientes:

#### ANTECEDENTES

I. Aduce el inconforme, que el mandamiento de pago del 23 de febrero de 2015, se fundamentó en la certificación expedida por la administradora del Edificio Multifamiliares Torres de Palonegro P.H. del 7 de mayo de 2014, mediante el cual se certifica que el apartamento 202 y el garaje 27 adeudan a la copropiedad la suma de \$3.360.000,00 más los intereses liquidados a la tasa máxima legal permitida, discriminados en 17 cuotas de administración de la anualidad 2013 y los meses de enero, febrero, marzo, abril y mayo del año 2014 así:

Las primeras cuatro cuotas por valor de \$182.000,00, las siguientes ocho cuotas de \$199.000,00 y las cinco cuotas restantes por valor de \$208.000,00, discriminando el valor total de la cuota de administración por mes, sin hacer distinción frente a cuál es la cuota de administración del apartamento y cuál es la cuota de administración del garaje, razón por la que aduce que el título ejecutivo no es claro frente a la obligación contenida de acuerdo a los parámetros legales establecidos en el artículo 422 del Código General del Proceso, que indica que la obligación debe ser expresa, clara y exigible, pues no existe claridad en cuanto a la obligación discriminada y total de la cuota de administración del apartamento y la obligación discriminada y total de la cuota de administración del garaje, toda vez que en la certificación, la administradora hace referencia a cuotas de administración del apartamento y garaje, sin diferenciar las mismas.

Que la falta de claridad en el título ejecutivo se considera como falta de un requisito esencial del título en sí mismo, lo cual, lo hace inexistente y, a su vez, la acción ejecutiva, improcedente, por lo cual solicita se revoque el mandamiento de pago recurrido.

II. A su turno, la demandante manifestó que la claridad a que se refiere el recurrente, como uno de los elementos constitutivos del título ejecutivo, se encamina a que no exista duda alguna sobre los montos adeudados por el obligado a sufragar la obligación, lo cual en este evento, va inmerso en el documento que presta mérito ejecutivo.

Dijo además, que el título ejecutivo contentivo de la obligación por cuotas de administración, es solamente el certificado y expedido por el administrador, lo que en este caso se cumple. Pero que por metodología y como quiera que el demandado era propietario tanto del garaje como del apartamento para cuando las cuotas de administración se generaron, la

certificación contrae los dos montos, en los que se sumaron ambos coeficientes de copropiedad, razón por la que no puede alegarse erróneamente que la obligación no es clara, como lo pretende la impugnante.

Que la claridad se refiere a la determinación con precisión de las sumas que se pretenden ejecutar, y del contexto de la certificación ello emana de manera diamantina, pues en la misma se indica de forma diáfana lo que se adeuda, con cifras matemáticas exactas, de donde mal se puede argumentar que la obligación en ella contenida carece de claridad.

Que en este evento los montos adeudados emergen con manifiesta claridad en el valor de las cuotas de administración ejecutadas, cumpliendo los requisitos del art.422 del C.G.P., y 48 de la ley 675 de 2001.

## CONSIDERACIONES

I. Prevé el inciso 2° del artículo 430 del Código General del Proceso que: *“Los requisitos formales del título ejecutivo sólo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo (...)”*.

II. Ahora bien, en tratándose de Propiedad Horizontal, se está en presencia de un régimen normativo especial, cuyo objeto es regular una forma de dominio, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes; régimen que busca la obtención de un fin constitucional, a saber, *“garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad”*.

Dentro de la regulación de esta forma especial de dominio, encontramos una pluralidad de derechos de propiedad y uso sobre bienes comunes, la cual posee regulación específica, en cuanto a su mantenimiento y cuidado, mediante el establecimiento de una cuota dineraria, destinada a 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 (Art. 29 Ley 675 de 2001).

El concepto de expensas comunes, incluye erogaciones, necesarias, causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos, se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos (Art. 3 Ley 675 de 2001).

El legislador, considerando la importancia de las expensas comunes, como recursos encaminados al sostenimiento de la propiedad, le otorgó la virtualidad de ser exigibles a sus deudores (Propietarios y tenedores a título

solidario –Art. 29 Ley 675), por la vía ejecutiva, tal y como lo contempla el Art. 48, a cuyo tenor se lee:

*“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.*

*“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”.* (subrayado por el despacho).

Así, se deja en claro que el único título ejecutivo idóneo para cobrar por la vía del proceso de ejecución dicha expensa, es la certificación del administrador de la P.H., la cual se encuentra dentro del proceso, a folio 2 y deriva su fuerza ejecutiva, directamente, del texto legal.

De manera adicional, debe resaltarse que el planteamiento de la censura no resulta de recibo, en la medida que, si bien en el hecho 3 de la demanda, se enunció que el demandado adeudaba las cuotas de administración del apartamento 202 y del garaje 27, en la certificación aportada como base de la ejecución se incluyeron tales conceptos en un mismo valor por mes, circunstancia que en manera alguna impide su ejecución, ni demuestra la falta de claridad alegada por la recurrente.

Finalmente, se advierte que el mandamiento de pago se libró conforme a las pretensiones de la demanda y que éstas a su vez se acompañan a lo descrito en el título ejecutivo base de esta ejecución, el cual, como se dijo, se contrae a la certificación expedida por la representante legal de la copropiedad, resultando el mismo claro en su contenido.

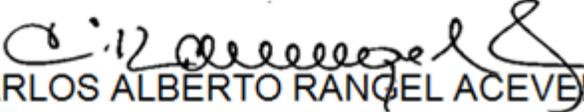
En tal virtud, no prospera el recurso planteado por el curador *ad litem* del demandado y, en consecuencia, se dispondrá mantener incólume el auto objeto de recurso.

En mérito de lo expuesto, se RESUELVE:

Primero: Mantener el auto calendarado 23 de febrero de 2015, por las razones expuestas en la parte considerativa de esta providencia.

Segundo: Por secretaria contabilícese el termino con que cuenta el demandado para proponer excepciones.

NOTIFÍQUESE,

  
CARLOS ALBERTO RANGEL ACEVEDO  
Juez