



## JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE

Neiva, julio catorce (14) de dos mil veintitrés (2023)

Referencia: Proceso ejecutivo del CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDADELA ALTOS DE SAN NICOLÁS - NIT. 900.812.630-1 contra MARINELLA ALDANA DURA - C.C. 62.951.276. Radicación. 41001-41-89-004-2023-00311-00.

### 1. ASUNTO

Se resuelve el recurso de reposición interpuesto por la apoderada de la parte ejecutante contra el auto del día 26 de mayo de 2023, por medio del cual se negó librar mandamiento de pago.

### 2. ARGUMENTOS DE LA RECURRENTE

Para sustentar su inconformidad, la recurrente pone de presente que el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 hizo posible que el cobro ejecutivo de cuotas de administración se efectuara sin tener que conformar un título complejo, bastando entonces, para ese cometido, que el administrador emita una certificación que puede contener, sencillamente, la sumatoria de todo lo adeudado por el copropietario, sin que deba reflejar las obligaciones insatisfechas, mes a mes, sino únicamente cuánto es el capital adeudado a la fecha de emisión del certificado.

Luego, arguye que el certificado debe presumirse auténtico en tanto que reúne las cualidades para tenerse como un título ejecutivo, haciendo eco del canon procesal contenido en el artículo 244 del Código General del Proceso y hace énfasis en que la certidumbre sobre la autoría del documento se encuentra reforzada por la Ley 675 de 2001, que, resalta, se trata de una norma especial

y por lo tanto, dice, debe prevalecer sobre los postulados del estatuto procesal.

La recurrente precisa que las exigencias de la obligación deben estar inequívocamente señaladas en el documento, es decir, que la obligación debe ser clara, expresa y exigible; y puntualiza que por "expresa" debe entenderse que esté determinada, esto es, que esté consignada por escrito.

Volviendo sobre el carácter especial de la Ley 675 de 2001 con respecto al Código General del Proceso y por ende, su prevalencia sobre éste, vuelve a señalar que el certificado expedido por el administrador de una propiedad horizontal, en sí mismo, sin requisito ni procedimiento adicional ninguno, debe ser considerado como un título ejecutivo.

Finalmente, destaca que el título ejecutivo sí precisa el momento a partir del cual se hace exigible cada obligación y cuáles son las cuotas de administración que se encuentran en mora, por lo cual, acusa que no se valoró el documento en su integridad, sino de manera caprichosa y arbitraria, lo que motiva el hecho de que solicite la revocatoria de la providencia y en su lugar, pide que se libre orden de apremio en contra del ejecutado.

### 3. CONSIDERACIONES

Es cierto que el artículo 48 de la ley 675 de 2001 menciona que el certificado expedido por el administrador de la propiedad horizontal presta mérito ejecutivo para hacer exigible el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, así como sus respectivos intereses y también lo es que dicho artículo dice que no se deben exigir requisitos ni procedimientos adicionales para poder entablar un proceso ejecutivo para el cobro de este tipo de conceptos. sin embargo, no por ello puede el Juzgador sustraerse, al momento de analizar la admisibilidad de una acción ejecutiva que se erija sobre esta clase de documentos, de las reglas

procesales que le son propias, pues así lo demanda el artículo 13 del Código General del Proceso y, precisamente, el artículo 422 del libro de los procedimientos nos señala que, para que sea posible entablar una demanda ejecutiva en razón a una obligación insatisfecha, debe mediar un documento que contenga una obligación clara, expresa y exigible, cosa que para el caso no se cumplió.

No es capricho, ni arbitrio, haber negado el mandamiento ejecutivo. La decisión, por el contrario, se fundamentó en la ausencia de los requisitos anteriormente citados, establecidos en el citado artículo 422 del Código General del Proceso. Entonces, para sustentar la posición que en dicha providencia se plasmó, es necesario traer al frente que, por el requisito de claridad de la obligación que debe reunir todo título ejecutivo, la Corte Suprema de Justicia en sentencia STC720-2021 manifestó lo que a continuación se transcribe: *"consiste en que el documento que la contenga sea inteligible, inequívoco y sin confusión en el contenido y alcance obligacional de manera que no sea oscuro con relación al crédito a favor del acreedor y la deuda respecto del deudor. Por otra parte, sobre la expresividad, este mismo Tribunal menciona que: "la obligación debe ser explícita, no implícita ni presunta"*.

Ahora, se estima que no es clara, ni expresa la obligación contenida en un documento cuando para poder arribar a la misma se hace necesario que el juzgador deba determinar por sí mismo cuál es el valor, mes a mes, de cada cuota de administración porque el administrador de la ejecutante, tal vez por resumir, recurrió a plasmar operaciones matemáticas de multiplicación y a agrupar el valor de las cuotas de administración por grupos, dependiendo de su valor y por intervalos de tiempo; o que tenga por sí mismo que concluir cuál es la fecha de exigibilidad de cada cuota, basándose para ello en un parámetro general, que es todo lo que contiene el documento expedido por el

administrador del CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDADELA ALTOS DE SAN NICOLÁS.

En contraste, si un documento no contiene en sí y a plena vista la totalidad de la información atinente a la información que dé cuenta de forma exacta de los montos, conceptos y del vencimiento de cada obligación y en vez, para determinar estos elementos, es necesario extraer a partir de la información del documento cuál es la obligación que se demanda, no puede decirse cosa diferente a que la obligación no es expresa, sino implícita y ello repugna a la noción más elemental de un título ejecutivo. Por descontado se tiene que una obligación implícita no puede ser clara, pues una afirmación así sería un contrasentido.

Por otra parte, si en gracia de discusión admitiéramos que el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 prevalece sobre el artículo 422 del Código General del Proceso, tendríamos que aceptar que cualquier tipo de documento, por oscuro e ininteligible que fuese su contenido, siempre que venga firmado por el administrador de una propiedad horizontal, obligaría al juez a dictar mandamiento de pago, lo cual es ilógico. En vez, es pertinente recordar que es un deber del juez revisar, incluso de oficio, si los títulos ejecutivos que a él le presentan cumplen con los requisitos exigidos para ser tenido como tal, independientemente de quién lo haya expedido. Sobre este punto, la Corte Suprema de Justicia, en la sentencia que ya se citó y remembrando lo dicho en otra sentencia, la STC4808-2017, dijo:

*"Ese entendido hace arribar a la convicción de que el fallador mal puede ser un convidado de piedra del litigio, sino que, en cambio, antes que otra cosa, tiene que erigirse dentro del juicio en un defensor del bien superior de la impartición de justicia material. Por tanto, así la cita jurisprudencial que a continuación se transcribe haya sido proferida bajo el derogado Código de Procedimiento Civil, la misma cobra plena vitalidad para predicar que del mismo modo, bajo la vigencia del Código General del Proceso: [T]odo juzgador, sin hesitación alguna, [...] sí está habilitado para estudiar, aun oficiosamente, el título que se presenta como soporte del pretenso recaudo ejecutivo, pues tal proceder ha de adelantarlos tanto al analizar, por vía de*

*impugnación, la orden de apremio dictada cuando la misma es rebatida, y ello indistintamente del preciso trasfondo del reproche que haya sido efectuado e incluso en los eventos en que las connotaciones jurídicas de aquel no fueron cuestionadas, como también a la hora de emitir el fallo de fondo con que finiquite lo atañadero con ese escrutinio judicial, en tanto que tal es el primer tópico relativamente al cual se ha de pronunciar a fin de depurar el litigio de cualesquiera irregularidad sin que por ende se pueda pregonar extralimitación o desafuero en sus funciones, máxime cuando el proceso perennemente ha de darle prevalencia al derecho sustancial (artículo 228 Superior) (...).*

*(...) De modo que la revisión del título ejecutivo por parte del juez, para que tal se ajuste al canon 422 del Código General del Proceso, debe ser preliminar al emitirse la orden de apremio y también en la sentencia que, con posterioridad, decida sobre la litis, inclusive de forma oficiosa (...)"*.

Por lo expuesto, se rechazará el recurso de reposición impetrado contra la providencia del 26 de mayo de 2023 y se niega el recurso de apelación porque este trámite es de única instancia. Por ello, se

#### 4. RESUELVE

PRIMERO: No reponer el auto de fecha 26 de mayo de 2023, por medio del cual se negó el mandamiento de pago solicitado por el CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDADELA ALTOS DE SAN NICOLÁS contra MARINELLA ALDANA DURA.

SEGUNDO: Negar el recurso de apelación propuesto, teniendo en cuenta que se trata de un proceso de única instancia.

Notifíquese,



ALMADORIS SALAZAR RAMÍREZ  
Jueza

J.D.Q.C.