



**CONSTANCIA SECRETARIAL.** Neiva, Huila, 28 de febrero de 2024. En la fecha ingresó el expediente al Despacho para resolver el recurso de reposición y en subsidio apelación presentado por el apoderado judicial del señor JAIME ENRIQUE BOTERO ROJAS contra el auto del 14 de junio de 2022, por medio del cual se libró mandamiento de pago. A la Jueza para proveer.

**JULIO ANTONIO SIERRA ORTIZ**  
Secretario



## **JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE**

Neiva, Huila, Dos (02) de Abril de Dos Mil Veinticuatro (2024)

### **Auto interlocutorio Civil**

Proceso: EJECUTIVO SINGULAR  
Radicación: 41001-41-89-004-2022-00265-00  
Accionante: CENTRO COMERCIAL POPULAR LOS COMUNEROS  
Accionada: JAIME ENRIQUE BOTERO ROJAS y CÉSAR AUGUSTO BOTERO ROJAS.

### **ASUNTO A TRATAR**

Se resuelve el recurso de reposición y en subsidio apelación interpuesto por el apoderado judicial del señor JAIME ENRIQUE BOTERO ROJAS contra el auto del día 14 de julio de 2022, por medio del cual se libró mandamiento de pago.

### **ARGUMENTOS DE LA PARTE RECURRENTE**

La parte recurrente considera que el mandamiento de pago debe ser revocado que el título que sustenta el proceso ejecutivo no reúne el carácter suficiente para ser tenido como título ejecutivo.

Para soportar esta afirmación, esgrime que el certificado de deuda emitido por el representante legal de la propiedad horizontal se debe elaborar de acuerdo con la Ley 675 de 2001 y que requiere el soporte documental del estado de la deuda que aparece en el registro de contabilidad de la persona jurídica.

Adelanta, que es facultad de la Asamblea de Propietarios y Copropietarios determinar sus estatutos, la periodicidad con que se deben pagar las cuotas de expensas comunes, siendo lo más habitual que se acuerde el pago de manera mensual.

Por eso, asume, en caso de incumplimiento debe elaborarse el certificado de deuda, que debe contener la identificación de la copropiedad, la resolución que reconoce su personería jurídica, su dirección, la persona que actúa en calidad de Representante Legal y una descripción detallada de las cuotas atrasadas cada mes con especificación de intereses y abonos en caso de que la obligación se haya pagado de manera parcial.



Además, menciona que el certificado debe contener un cuadro descriptivo de la deuda de forma secuencial en relación con las fechas y sucesos de su desarrollo.

Para el caso de las cuotas extraordinarias, argumenta que deben estar dentro del cuadro de la deuda relacionados en la fecha en que nace la obligación.

Más adelante, indica que el cobro judicial de cuotas de administración está supeditado a que se aporte copia del acta de Asamblea en la que se determinen las expensas, más la certificación del administrador, pues así lo disponen los artículos 13 de la Ley 182 de 1948 y 14 del Decreto 1365 de 1986. Por lo tanto, la parte recurrente sostiene que el título ejecutivo para el cobro judicial de las expensas en mora dentro del régimen de copropiedad es de naturaleza compleja, en la medida en que está conformado por varios documentos.

Finalmente, la parte recurrente acusa que al verificar los anexos de la demanda no se evidencia el cumplimiento a las normas y procedimientos para el recaudo de cartera de la entidad ejecutante, año 2015 y pasa a citar al parecer, un documento de tipo legal que contiene instrucciones para el cobro de cartera de la copropiedad, aunque, desde ya se hace mención a que dicho documento no fue arrimado al expediente.

### **CONSIDERACIONES**

El apoderado judicial del señor JAIME ENRIQUE BOTERO ROJAS ataca el título ejecutivo que sirve como base para adelantar este proceso. En resumen, manifiesta que del contenido del mismo no se deriva una obligación clara, expresa ni exigible y, además, esgrime que el título que se utiliza para cobrar obligaciones derivadas del pago de expensas en el régimen de propiedad horizontal es de naturaleza compleja, añadiendo que, al plenario no se aportaron la totalidad de los documentos necesarios para que brote la obligación que se le enrostra a su representado.

Al respecto, el artículo 29 de la Ley 675 de 2001 enuncia que 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, así como la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo al reglamento de propiedad horizontal y el artículo 30 de la misma Ley establece que el retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora.

Así mismo, el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 fija la pauta para el cobro por vía ejecutiva de expensas ordinarias y extraordinarias, indicando, inicialmente, que el Juez sólo puede exigir como anexos a la respectiva demanda, el poder, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada,



de ser este el caso y también, se resalta, consagra que el certificado emitido por el administrador de la copropiedad se considerará título ejecutivo, sin ningún requisito ni procedimiento adicional.

Destáquese en este punto que la parte recurrente sustenta su inconformidad con el título ejecutivo en lo dispuesto en la Ley 182 de 1948 que fue expresamente derogada por el artículo 87 de la Ley 675 de 2001, así como también derogó la Ley 16 de 1985, que modificaba la Ley 182 de 1948. Al igual, la parte recurrente se fundamenta en lo establecido en el Decreto 1365 de 1986, que desarrollaba las anteriores leyes, como ya se dijo, expresamente derogadas ambas, por lo que ninguna de las normas que sustentan su recurso pueden ser tenidas en cuenta.

Por otra parte, descendiendo al expediente, se haya una certificación fechada del 09 de marzo de 2022, expedida por quien era en aquel entonces el administrador de la propiedad horizontal denominada CENTRO COMERCIAL POPULAR LOS COMUNEROS, donde se detallan con suficiencia los conceptos adeudados, la fecha de su exigibilidad y la identificación de las personas obligadas a cancelarlos, desglosando la deuda mes a mes, por cada año adeudado.

Es decir, del certificado allegado, que constituye título ejecutivo de conformidad al artículo 48 de la Ley 675 de 2001, se extrae una obligación clara, expresa y su exigibilidad, a través de la vía ejecutiva, no está supeditada a ningún requisito diferente, pues así lo determina la Ley misma, por lo cual no es necesario acudir a otros documentos para determinar la existencia de la obligación, como lo propone el apoderado del demandado JAIME ENRIQUE BOTERO ROJAS.

En último lugar, como el artículo 17, numeral 1° del Código General del Proceso expresa que los procesos contenciosos de mínima cuantía deben ser resueltos por el Juez civil municipal en única instancia y considerando además que lo que aquí se ventila es un proceso ejecutivo por una cuantía inferior a 40 SMLMV, no es viable dar trámite al recurso de apelación que formuló la parte recurrente.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarto de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Neiva,

### **RESUELVE**

**PRIMERO:** NO REPONER el auto de fecha 14 de julio de 2022, por medio del cual se libró mandamiento de pago, por las razones expuestas en la parte considerativa de esta providencia.

**SEGUNDO:** NO CONCEDER, por improcedente, el recurso de apelación propuesto contra el auto que libró mandamiento de pago, teniendo en cuenta que el presente



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

Consejo Superior de la Judicatura  
Consejo Seccional de la Judicatura del Huila

proceso es de mínima cuantía y debe ser resuelto en única instancia, en virtud de lo consagrado en el artículo 17, numeral 1° y 321 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE.

**FRANCI BIBIANA SÁNCHEZ ARIAS**

Jueza

J.D.Q.C.