Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE NEIVA – HUILA

Correo electrónico: cmpl06nei@cendoj.ramajudicial.gov.co
Palacio de Justicia Oficina 909 Teléfono 8711321

Neiva, veintiuno (21) de septiembre de dos mil veinte (2020)

Demandante : Condominio Alicante
Demandado : Banco de Davivienda
Radicación : 2020-00249

I.- ASUNTO

Resolver el recurso de reposición presentado por la parte demandante, contra el auto de fecha 03 de julio de 2020, mediante el cual se negó mandamiento de pago ejecutivo en su favor, y en contra del BANCO DAVIVIENDA S.A.

II.- ANTECEDENTES

La parte actora solicitó mandamiento de pago para el recaudo de la obligación contenida en la certificación de administración del CONDOMINIO ALICANTE, de fecha 19 de febrero de 2020, por el valor de cada una de las expensas ordinarias, junto a intereses moratorios, la que se denegó, en proveído del 03 de julio de 2020, por falta de claridad en la fecha cierta de exigibilidad de cada cuota de administración.

Anterior decisión objeto de recurso de reposición por la parte ejecutante, bajo el sustento de que en el hecho cuarto de la demanda se transcribió la cláusula 33 del reglamento de propiedad horizontal, el cual señala como plazo máximo para el pago de la cuota de administración los 10 primeros días de cada mensualidad, y que los interés moratorios se generaban a partir del día siguiente, concluyendo que si bien la certificación de la administración no guarda relación con los hechos de la demanda, aporta una nueva, con la cual acredita como fecha límite los 10 días de cada mes, y por ende clara la fecha de exigibilidad de cada una de las obligaciones.

El término de traslado del recurso venció en silencio, por lo que es dable dar resolución al recurso de reposición.

III.- CONSIDERACIONES

Atendiendo que el artículo 318 del C.G.P., consagró el recurso de reposición, como medio de impugnación contra los autos que dicte el juez, con el fin de que el mismo funcionario que dictó la providencia la revise y si es del caso la reforme o revoque, el cual deberá interponerse dentro de los tres (03) días siguientes al de la notificación del auto.

El artículo 48 de la Ley 675 de 2001 señala el procedimiento a seguir por la propiedad horizontal para el recaudo de las expensas ordinaras y extraordinarias en mora, con sus respectivos intereses, exigiendo para ello el certificado

expedido por el administrador, en el que consten los valores adeudados y los plazos o fechas para su pago de cada una de las cuotas, esto es, mes vencido, o dentro de los primeros días del mes siguiente, lo cual depende de la fijación por la Asamblea de Copropietarios en función de su coeficiente de copropiedad, de cuyo retardo en el cumplimiento del pago causará intereses de mora, conforme lo señala el artículo 30 de la misma normatividad.

Así entonces, al no evidenciarse el cumplimiento del requisito de la claridad, contemplado en el artículo 422 del C.G.P., en razón de que la certificación del administrador de fecha 19 de febrero de 2020, visible a folio 4 del expediente, señala como día de vencimiento de pago de las expensas ordinarias el primero de cada mes, cuando conforme lo indicó el recurrente en el hecho cuarto de la demanda se especifica que las cuotas por mensualidades anticipadas serían pagadas en los diez (10) primeros días de cada mes. Y así en las pretensiones de la demanda, solicitó los intereses moratorios a partir del día 11 de cada mes.

Es decir que, tal y como se expuso en el auto objeto de recurso, la fecha de exigibilidad de cada una de las cuotas de administración no es congruente con lo especificado en el reglamento de propiedad horizontal, como lo manifestó en el hecho cuarto de la demanda, máxime que en el escrito del recurso de reposición acepta el demandante que "*la certificación o constancia de deuda expedida por la representante legal de la demandante, no guarda relación con los hechos de la demanda y el reglamento de propiedad horizontal…*", pretendiendo dar claridad al título base de ejecución, aportando una nueva certificación con el memorial del recurso de reposición, fechada 7 de julio de 2020, advirtiendo que en esta se especifica para cada una de las cuotas de administración su vencimiento los días 10 de cada mes, lo que refuerza la decisión atacada, de no ser clara la fecha de exigibilidad con la certificación del 19 de febrero de 2020, que en su momento fue objeto de estudio para la admisibilidad de la demanda, sin que resulte dable allegar un nuevo título ejecutivo contentivo de la obligación, en los términos del artículo 48 de la Ley 675 de 2001.

Pues si bien, la certificación de la administradora se dice que se causarán intereses moratorios, no especificó a partir de que día son exigibles, ello denota la falta de claridad, pues nada dice de las fechas de pago de cada una de las expensas enlistadas y objeto de cobro, limitándose al mes y año, imposibilitando conocer por el Despacho a partir de qué fecha su pago no es oportuno, siendo un requisito sustancial del título ejecutivo, cuya ausencia conduce a la negativa de la orden de apremio, como se determinó en el proveído objeto de recurso, que se confirmará.

Por lo expuesto se,

RESUELVE

PRIMERO.- NO REPONER el auto de fecha 03 de julio de 2020, conforme a lo motivado.

SEGUNDO.- En firme el proveído, dar cumplimiento a la orden de archivo.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE.

JUAN PABLO RODRÍGUEZ SÁNCHEZ
JUEZ