

## HACC. Rad. 2022-01083. RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA EL MANDAMIENTO EJECUTIVO DE PAGO

jose fernando beltran garzon <febenexos@gmail.com>

Mié 15/03/2023 11:54 AM

Para: Juzgado 32 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl32bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cordial saludo.

En mi calidad de apoderado de la parte demandada dentro del radicado de la referencia, mediante el presente mensaje de datos adjunto pdf con recurso de reposición en contra del mandamiento ejecutivo de pago librado por el despacho. El presente se remite conforme lo ordena la Ley 2213 de 2022 a la contraparte solicitando que la misma cumpla con dicho elemento en próximos memoriales como quiera que revisado el expediente digitalizado se anota que la subsanación o el cumplimiento al requerimiento realizado por el despacho no fue allegado al suscrito profesional.

Igualmente y de acuerdo con correo que precede se hace la solicitud formal al despacho para que remita al suscrito todas las piezas procesales que se encuentren a la fecha en el expediente de la referencia.

Atentamente

**JOSÉ FERNANDO BELTRÁN GARZÓN**

Abogado parte demandada.

Bogotá, D.C. (Colombia) 15 de marzo de 2023

Señor(a)  
JUZGADO TREINTA Y DOS (32) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ  
cempl32bt@cendoj.ramajudicial.gov.co  
E. S. D.

<b>Asunto</b>	Recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo de pago
<b>Rad. No.</b>	11001-4003-032-2022-01083-00
<b>Demandante</b>	HERNÁN AUGUSTO CORTES CARREÑO
<b>Demandado</b>	CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE LA ANTIGUA - PH

Cordial y atento saludo

El abajo firmante, identificado como aparece al pie de la antefirma, obrando en calidad de apoderado judicial del demandado dentro del radicado de la referencia, mediante el presente memorial promuevo **RECURSO DE REPOSICIÓN** en contra del mandamiento de pago que libró mandamiento ejecutivo de pago en contra de mi poderdante, el día 9 de marzo de 2023. Encontrándome dentro del término legal, procediendo a sustentarlo así:

#### ❖ INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES.

Su señoría, de conformidad con la reforma de la demanda incoada por parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE LA ANTIGUA – PH, representada judicialmente por su apoderada Dra. ROSE MARIE ROJAS ABRIL**, se ratifica al igual que en la demanda inicial que el título base de ejecución utilizado para enervar las pretensiones de este proceso, es la Certificación De Deuda expedida por la Administradora de la persona jurídica, aquí demandante. En la reforma de demanda incoada, se determina el reconocimiento por la parte demandante y su apoderada de un acuerdo de pago firmado entre las partes y que de conformidad a su sustento se debe interpretar como **NOVACIÓN** de la obligación por cuotas de administración.

Es menester su señoría, establecer que los requisitos de un título ejecutivo tienen su génesis en el Artículo 422 del CGP. Es decir, que para considerarse como título ejecutivo la obligación debe ser *expresa, clara y actualmente exigible*. Así mismo, para que un título ejecutivo pueda ser considerado como tal debe contener además de los anteriores elementos, algunos adicionales como son la literalidad, legalidad, expresión del derecho que en él se incorporan y la autonomía.

Corolario de lo anterior se entiende que formalmente existe título ejecutivo cuando se trate de un documento o varios documentos que conformen una unidad jurídica, que sea o sean auténticos y que emanen del deudor o de su causante y constituyan plena prueba contra el deudor.

Los títulos ejecutivos deben gozar de dos tipos de condiciones a saber: Formales y Sustanciales. siendo las primeras como se mencionó en el acápite anterior y que pueden estar integrados en un solo documento denominándose título ejecutivo singular o complejo, cuando la obligación debe estar fijada en varios documentos. Las segundas, exigen que el título ejecutivo contenga una obligación en favor de un acreedor, acá es donde debemos tener por fuera de toda duda que la obligación debe ser clara, expresa y exigible; siendo tan clara que la obligación no de pía a equívocos, es decir los factores que determinan la fuerza ejecutiva del documento base.

Ahora daremos alcance a cada uno de los aspectos que debe contener un título ejecutivo de la siguiente manera.

#### DE SER UNA OBLIGACIÓN EXPRESA

Para el presente caso, el elemento de una **OBLIGACIÓN EXPRESA** ha sido entendida por la doctrina, cuando aparece manifiesta en la redacción misma del título; es decir, que el documento que contiene esa obligación deben constar en forma nítida, en primer término, el crédito del ejecutante y, en segundo término, la deuda del ejecutado; tienen que estar expresamente declaradas estas dos situaciones, sin que haya para ello que acudir a elucubraciones o suposiciones. La doctrina enseña que: *"...Faltará este requisito cuando se pretenda deducir la obligación por razonamientos lógico jurídicos, considerándola una consecuencia implícita o una interpretación personal indirecta..."*

Ahora bien, en nuestro caso y adentrándonos en los aspectos de la demanda inicial y de la reforma a la demanda y sus fines sustanciales y procesales por los cuales se es permitido este acto procesal de reforma, debemos referirnos:

El Mandamiento De Pago, emitido por el Juzgado De Conocimiento no permite claridad por los aspectos expresados en la demanda inicial y su reforma, pues no resulta coherente con lo expresado en demanda inicial en su **HECHO QUINTO**, donde nos enseña que la base del título ejecutivo para la pretensión de lo demandado es la **CERTIFICACIÓN DE DEUDA**, como lo permite y ordena la Ley 675 de 2001, pero en la **DEMANDA DE REFORMA**, en el **hecho quinto** nos indica que la obligación fue **NOVADA** y que el valor adeudado es la suma de **TREINTA Y DOS MILLONES**

TRESCIENTOS ONCE MIL PESOS M/L (\$32.311.000.00), los cuales se dividen en la suma de VEINTINUEVE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y UN MIL PESOS M/L (\$29.271.000.00) por concepto de cuotas ordinarias de administración y la suma de TRES MILLONES CUARENTA MIL PESOS M/L (3.040.000.00) por concepto de cuotas extraordinarias de administración; entonces, estaríamos al incumplimiento del acuerdo y por ello debe pretenderse la declaratoria de incumplimiento y su ejecución; luego en hecho séptimo pretende el cumplimiento de abonos realizados con cargo a intereses, como si se tratara de una obligación ejecutiva singular no reconocida y ¿Dónde queda el fundamento sustancial de la Novación?; en el hecho décimo, de la reforma de demanda, manifiesta de nuevo que la **Certificación De Deuda** es el título base de la presente ejecución, por lo tanto, incorpora una obligación clara, expresa y actualmente exigible de acuerdo a la Ley 675 de 2001; entonces ¿Cómo pretende acreditar el acuerdo de pago firmado entre las partes como una **NOVACIÓN** de la obligación?

NO es expresa una obligación que se presenta como un título complejo, al presentar dos documentos contentivos de obligación, pues, ambos hablan de la obligación por cuotas de administración, el título ejecutivo complejo debe ser explicado desde su literalidad como le asiste la obligación sin generar confusión como en efecto ocurre en esta demanda desde la presentación de la Reforma de la misma.

Si dentro de los hechos de la Reforma De Demanda y ante la subsanación que solicitó el despacho de conocimiento, se afirma que se **NOVO** la obligación por acuerdo de pago firmado en el año 2018 y con otrosí en el año 2019, se demuestra que efectivamente perdió toda fuerza ejecutoria la Certificación De Deuda emitida por la Administración, al existir el Acuerdo De Pago y una literalidad de transacción que denominó la parte actora como **NOVACIÓN**, no siendo posible admitir esta demanda. Por el contrario, por no ser Clara, Expresa y actualmente exigible sólo procede el rechazo.

La **NOVACIÓN** nos enseña de forma general que es el fenecer de una obligación anterior y la constitución de una nueva obligación para el deudor.

El artículo 1693 del Código Civil dice:

*ARTÍCULO 1693. <CERTEZA SOBRE LA INTENCIÓN DE NOVAR>. Para que haya novación es necesario que lo declaren las partes, o que aparezca indudablemente que su intención ha sido novar, porque la nueva obligación envuelve la extinción de la antigua.*

*Si no aparece la intención de novar, se mirarán las dos obligaciones como coexistentes, y valdrá la obligación primitiva en todo aquello en que la posterior no se opusiere a ella, subsistiendo en esa parte los privilegios y cauciones de la primera.*

El acuerdo de pago firmado esta entre la persona jurídica hoy demandante y el deudor hoy demandado, integra un acuerdo de pago sobre las deudas existentes a la fecha y por ello la forma de pago, esto nos enseña que si existe la novación integral de las obligaciones y lo procedente es la ejecución del acuerdo por el incumplimiento más no la resurrección de las obligaciones aquí reclamadas.

Si se pretende dar interpretación alguna de diferente manera y enunciar que no hay intención de **NOVAR**, estaríamos entonces frente a un título ejecutivo complejo, contenido en dos documentos comprometidos de cumplimiento y donde obliga al demandante a hacer la manifestación clara y expresa de cada documento integrante del título ejecutivo en su contenido de la obligación del deudor en forma concreta. No es el caso de esta demanda, pues no permite determinar con claridad, tampoco de forma expresa cuales son las sumas de cada uno de los documentos que pretende exigir.

Dudas que no puede afectar la neutralidad e independencia del Despacho De Conocimiento, al decir que los abonos han sido calificados y cargados en favor de los intereses adeudados y esto sería llevar al error a su Señoría; pues, el acuerdo dice que se condonan los intereses y la demanda reconoce que se abonan. Entonces, considera esta representación de la parte demandada, que nos remite a la vigencia de la Certificación De Deuda, pero ya no puede desconocer lo manifestado en los hechos donde con claridad y en forma categórica le brinda poder suasorio tanto en la reforma como en su subsanación al Acuerdo De Pago. No es posible pensar que una obligación **NOVADA**, reviva la deuda anterior, tampoco es posible pretender incluir nuevas cuotas de administración, que demuestran el oportunismo de la parte actora y cambiar la certificación de deuda, aprovechando la reforma de la demanda más no cumpliendo su objetivo jurídico que no es otro que la complementación o claridad a las pretensiones de la demanda inicial.

En conclusión, no expresa la demanda que tipo de título pretende hacer valer, es decir, Título Ejecutivo Singular o Título Ejecutivo Complejo, no se expresa con claridad si novo o no y lo mismo lo que crea es un Mutuo Disenso, lo cual priva la eficacia del contrato previo (Entiéndase las cuotas adeudadas) y por ello extingue las obligaciones que pretende la demanda con antelación.

### DE SER UNA OBLIGACIÓN CLARA

Sobre el elemento de ser el título ejecutivo una **OBLIGACIÓN CLARA** resulta el mismo que no lo es. Por el contrario, existe una confusión entre el título ejecutivo que plantea la parte demandante en el hecho 10 de la reforma de la demanda

como base de la ejecución; y por otra parte, se desarrolla inclusive en el memorial que cumplió con el requerimiento del despacho en auto del 9 de febrero de 2023, iniciando su argumentación que se trata de una novación a partir del mencionado reconocimiento que pretende la parte actora. En suma, a partir de lo establecido en el Art. 1687 y s.s. del Código Civil Colombiano la novación se constituye en una nueva obligación que extingue la anterior y que, si es del caso, como lo menciona la parte demandante, su incumplimiento sería el acuerdo de pago y no la obligación primigenia denominada certificación de deuda. Adiciónese que existe de acuerdo con la parte demandante un OTROSÍ a la novación siendo estos los elementos que deberían ser los llamados a ser objeto de ejecución.

Finalmente, tampoco se cumple con esta característica como quiera que, del certificado expedido por la administradora no se encuentran los abonos efectuados, bien parcial o totalmente, por parte de la parte hoy ejecutada.

El cuadro descriptivo de la deuda debe contar con una relación secuencial de las fechas y valores, los cuales deberán guardar estricta relación con el estado de cuenta contable y con las decisiones de las asambleas anuales correspondientes a los años en mora.

En el caso de las Cuotas Extraordinarias, como su nombre lo dice, éstas se fijan en cualquier momento del año cuando la Asamblea General de Copropietarios así lo fije y deben estar dentro del cuadro de la deuda relacionados en la fecha que nace la obligación. Cuando un propietario incumple o se retrasa con el pago de su Expensa Común o de la Cuota Extraordinaria, se cobra el interés con mora que igualmente se debe encontrar en dichos libros.

Así se rememora por parte de la Jurisprudencia sobre esta característica de los títulos ejecutivos:

*“(...) 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. Que los elementos de la obligación, sustancialmente se encuentren presentes: Los sujetos, el objeto y el vínculo jurídico.”*

- Sentencia 66001-31-03-001-2014-00347-01 del TSDJ de PEREIRA -

### DE SER UNA OBLIGACIÓN ACTUALMENTE EXIGIBLE

Por otra parte, en relación con el hecho de ser considerada una **OBLIGACIÓN ACTUALMENTE EXIGIBLE**, debe partirse de los principios constitutivos de este como lo son la literalidad, legalidad, expresión del derecho que en él se incorporan y la autonomía.

Así las cosas, nos enfrentamos ante dos eventos **(i)** el primero refiere a que no se puede tener como título base de ejecución el certificado expedido por el administrador del Conjunto como quiera que alude a la existencia de un contrato de novación y un otrosí al mismo, constituyéndose un título ejecutivo complejo, entendido por la jurisprudencia nacional que existen títulos ejecutivos singulares y títulos ejecutivos complejos: *“(...) esto es, estar contenido o constituido en un solo documento, o complejo, cuando la obligación está contenida en varios documentos”* (Sentencia 2016-1586 del TSDJ de TUNJA)

En estos parámetros atrás aludidos al constituirse la novación, la certificación de deuda pierde cualquier valor directo y, por el contrario, se constituye en un título ejecutivo complejo que no pierde su calidad a partir de la nueva certificación expedida sino por el contrario está sujeta a dicho documento sobre el cual se pregona su novación y que consolida como acuerdo de pago, el cual presta mérito ejecutivo de acuerdo con lo estipulado en la cláusula CUARTA del mismo.

El segundo evento **(ii)** es el de considerar que dicha novación no nació a la vida jurídica por las siguientes razones:

Se parte que el documento **[NOVACIÓN]** firmado el día 18 de julio de 2018 y que tuvo el OTROSÍ el día 13 de febrero de 2019 en sus apartes no soporta que la señora **GLORIA MATILDE GOMEZ CARDONA**, en su calidad de Administradora y Representante Legal para ese momento, del Conjunto Residencial aquí demandante, estuviera facultada por la Asamblea en el respectivo reglamento, ni tampoco se especifica que se hubiera nombrado una comisión para conciliar los descuentos en temas de capital e intereses de las cuotas de administración.

Este punto resulta de interés como quiera que de la Ley 675 de 2001, asigna unas funciones al (la) administrador (a) y le otorga ciertas facultades para el cobro y/o recaudo de cuotas de administración que se causen o que se encuentren en mora. Sin embargo, frente a mecanismos para el pago de cuotas de administración y demás emolumentos que se encuentran en la norma en cita se guardó silencio y no estableció ningún mecanismo para estos efectos, señalando como única facultad la del cobro jurídico.

Así igualmente se faculta al operador judicial el acudir a criterios subsidiarios de interpretación y así cumplir con los fundamentos constitucionales establecidos en los Arts. 4, 29 y 230.

Al efecto, se toma como criterio de interpretación lo dispuesto mediante concepto No. 12798 emitido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio el 17 de febrero de 2021 que señala:

*Es claro entonces que, según lo estipulado en la Ley 675 de 2001, el administrador tiene unas funciones que le fueron asignadas por la ley, y dentro de estas se encuentra el cobro y recaudo de cuotas de administración, y/o multas, de todo el edificio o conjunto, por lo que dentro de la ley no se establece esa facultad que se enuncia en la consulta, por lo tanto hay que determinar si esas facultades de conciliación están dadas por la asamblea en el respectivo reglamento, de no estar allí estipulado se deberá convocar asamblea para que a través de ella se le otorgue dicha facultad o en su defecto nombren una comisión para que se pueda conciliar el tema de descuentos en el capital e intereses de mora.*

- Extracto del concepto en mención -

(Se adjunta el Concepto para ser tenido como prueba de acuerdo a lo preceptuado en el Art. 177 del CGP)

De conformidad con lo establecido en el Art. 430 del CGP, se extrae que se tiene la posibilidad de hacer alusión a que puede evidenciarse la existencia de unos títulos ejecutivos (certificado y novación) pero lo que se ataca en este punto es su idoneidad y para estos efectos no existe esa claridad frente a lo dispuesto en la demanda, puesto que al existir la alegada novación queda sin validez el certificado expedido por la administradora, siendo únicamente exigible el documento denominado por la parte actora como **NOVACIÓN (ACUERDO DE PAGO)** por lo cual debe acudirse es a declarar su incumplimiento y correspondiente ejecución, teniendo como fundamento el Art. 1689 del Cód. Civil en la que se debe ostentar la facultad por parte de la administración para llevar a cabo la novación.

Ahora bien, del documento no se puede establecer concretamente que se trata de una novación, sino por el contrario se asemeja más a una transacción a la luz de lo dispuesto en el Art. 2469 del Cód. Civil y s.s. Hecho que desacredita aún más la persecución ejecutiva por parte del demandante, pues de ser así, lo que denomina la parte demandada en este recurso como transacción es el acuerdo de pago que en la reforma de demanda allega la parte actora, sería este el llamado título ejecutivo idóneo para ser ejecutado.

#### MEDIOS DE PRUEBA Y ANEXOS

1. Concepto No. 12798 emitido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio el 17 de febrero de 2021.

#### PETICIONES

##### PRINCIPALES

1. Se sirva su señoría **REVOCAR** el auto proferido el 9 de marzo de 2023, mediante el cual se libra mandamiento ejecutivo de pago por ausencia de los requisitos formales y la claridad del título ejecutivo pretendido.

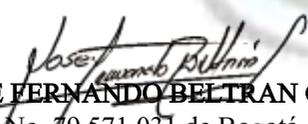
##### SUBSIDIARIAS

En caso de que la petición principal no encuentre vocación de prosperidad, subsidiariamente le solicito:

1. Se sirva **REVOCAR** el auto proferido el 9 de marzo de 2023, mediante el cual se libra mandamiento ejecutivo de pago y en su lugar se **DISPONGA** únicamente librar mandamiento ejecutivo de pago a partir del año 2019.

Del señor Juez,

Cordialmente,

  
JOSE FERNANDO BELTRAN GARZON

C. C. No. 79.571.031 de Bogotá

T. P. No. 147.424 del C. S. de la J



Bogotá D.C.,

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 17-02-2021 08:12  
Al Contestar Cite Este No.: 2021EE0012798 Fol-4 Anex:0 FA:0

ORIGEN: [REDACTED] JOHANA MARCELA CARDONA GALEON  
DESTINO: [REDACTED]  
ASUNTO: CONCEPTO, COBRO CUOTAS MOROSAS  
OBS:

Señor

2021EE0012798



Asunto: Consulta –Cobro de cuotas morosas.  
Radicado 2021ER0012608 del 03 de febrero de 2021.  
Recibido en esta Oficina Asesora Jurídica el 05/02/2021.

Cordial Saludo,

En atención a la consulta del asunto, en la cual se formula una serie de interrogantes relativos a la interpretación y aplicación de la Ley 675 de 2001<sup>1</sup>, en especial lo relacionado con la cobro de cuotas de administración en mora, se presentan algunas consideraciones respecto a sus inquietudes, no sin antes señalarle que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de sus funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011<sup>2</sup>, emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

Dicha petición será atendida en la modalidad de consulta, para lo cual se cuenta con el término de 35 días hábiles, de conformidad con lo establecido en el artículo 5 del Decreto 491 de 2020.

#### CONSULTA :

*«[...] es posible que una administración o abogado de una propiedad horizontal celebren acuerdo de transacción o de conciliación sobre cuotas de administración que un copropietario deba, realizando algún tipo de descuento en el capital e intereses de mora ?.» [Sic]*

En primer lugar, es importante señalar que la Ley 675 de 2001, fija el marco normativo del régimen de propiedad horizontal y en su artículo 3°, lo define dicho régimen como, el sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse, al igual que define el reglamento de Propiedad Horizontal, como el estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

Es pertinente establecer que se entiende por expensas comunes necesarias, es así como el artículo 3° de la Ley 675 de 2001, indica que son: "(...) 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. (...)"

<sup>1</sup> "Por la cual se establece el régimen de propiedad horizontal"

<sup>2</sup> "Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo de Vivienda, Ciudad y Territorio."

"Artículo 7. Oficina Asesora Jurídica. Son funciones de la Oficina Asesora Jurídica, las siguientes:

(...) 14. Atender las peticiones y consultas relacionadas con asuntos de competencia del Ministerio. (...)"



Por su parte, el artículo 29<sup>3</sup> *ibidem*, establece como una obligación de los propietarios de bienes privados el pago de las expensas comunes necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, para lo cual se deberá tener en cuenta lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal<sup>4</sup>, especialmente lo referido a los coeficientes de copropiedad<sup>5</sup>, toda vez que determinan *“El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, (...)”*<sup>6</sup>.

Cabe aclarar que es obligatorio el pago de las expensas comunes así el propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común<sup>7</sup>.

De conformidad con la normatividad trascrita, se puede afirmar que todo propietario de un bien privado sometido al régimen de propiedad horizontal (incluso el propietario inicial), debe contribuir al pago de expensas comunes 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, contribución que se debe efectuar teniendo en cuenta el coeficiente de copropiedad que se haya determinado en el reglamento para cada bien de dominio particular.

Ahora bien, en cuanto a los medios y formas de pago de las expensas comunes, la Ley 675 de 2001 guarda silencio y no establece mecanismos de pago en caso tal de atraso, simplemente se limita a indicar el procedimiento ejecutivo<sup>8</sup> a seguir de forma sucinta para perseguir su cobro, función que radica en el representante legal de la copropiedad, es decir, el administrador.

Así las cosas, el administrador es quien está facultado para *“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 los 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”*<sup>9</sup>, es menester precisar que la función de cobrar y recaudar las cuotas de administración directamente por el administrador, se refiere a aquel cobro que realiza mensualmente a cada propietario y/o residente, en cambio cuando se habla de *“a través de apoderado”*, se refiere al recaudo de cuotas en mora que no han sido canceladas por los propietarios dentro del plazo concedido o programado para hacerlo, para tal caso deberá iniciarse demanda civil que lo deberá hacer con abogado, aportando poder debidamente otorgado por el representante legal de la copropiedad, certificación de existencia y representación legal de la persona jurídica demandante, título ejecutivo

<sup>3</sup> *“Ley 675 de 2001, Artículo 29. - PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS. 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 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. ...” (subrayado extratexto)*

<sup>4</sup> *Artículo 3 de la Ley 675 de 2001: “Reglamento de Propiedad Horizontal: Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.”*

<sup>5</sup> *Téngase en cuenta que de conformidad con el artículo 26 de la Ley 675 de 2001, el coeficiente de copropiedad se determina para cada bien de dominio particular, el cual puede estar conformado por área privada construida o por área privada libre; por lo que si existe un coeficiente de copropiedad determinado es doble el cobro de expensas comunes a cada uno de los propietarios de bienes privados.*

<sup>6</sup> *Ver artículo 25 numeral 3 de la Ley 675 de 2001.*

<sup>7</sup> *Ver artículo 29 párrafo 2º de la Ley 675 de 2001.*

<sup>8</sup> *Artículo 48 de la Ley 675 de 2001*

<sup>9</sup> *Ley 675, artículo 51, numeral 8.*



contentivo de la obligación el cual será el certificado expedido por el administrador y copia del certificado de intereses expedido por la superintendencia bancaria<sup>10</sup>. (Subrayado extra texto).

Es claro entonces que, según lo estipulado en la Ley 675 de 2001, el administrador tiene unas funciones que le fueron asignadas por la ley, y dentro de estas se encuentra el cobro y recaudo de cuotas de administración, y o multas, de todo el edificio o conjunto, por lo que dentro de la ley no se establece esa facultad que usted enuncia en su consulta, por lo tanto hay que determinar si esas facultades de conciliación están dadas por la asamblea en el respectivo reglamento, de no estar allí estipulado se deberá convocar asamblea para que a través de ella se le otorgue dicha facultad o en su defecto nombren una comisión para que se pueda conciliar el tema de descuentos en el capital e intereses de mora.

De esta manera puede concluirse que el procedimiento con el que cuenta la propiedad horizontal para recuperar la cartera morosa es a través del cobro judicial; que lo deberá hacer un abogado iniciando el respectivo proceso ejecutivo, previo los requisitos establecidos en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001.

Por último, es importante señalar que de conformidad con lo previsto por el artículo 58 de la Ley 675 de 2001, cuando se presente un conflicto en razón de la aplicación o interpretación de la ley o del reglamento, entre propietarios o arrendatarios del edificio o conjunto, o entre aquellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, puede acudir al comité de convivencia, a mecanismos alternos de solución de conflictos o a la autoridad judicial competente (Juez Civil Municipal, proceso verbal sumario en única instancia, Código General del Proceso arts. 390 y ss.).

Finalmente, se hace una invitación a visitar el siguiente link de la página web de ministerio, <http://www.minvivienda.gov.co/viceministerios/viceministerio-de-vivienda>, en el cual puede acceder a la cartilla de propiedad horizontal, cuyo contenido expone temas relevantes sobre la aplicación de la Ley 675 de 2001.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2021ER0012608, haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el artículo 28<sup>11</sup> del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

JUAN CARLOS COVILLA MARTINEZ  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Johana Marcela Cardona Galeón-OAJ  
Revisó: Mike Castro Roa-OAJ  
Fecha: 15/02/2021

<sup>10</sup> Artículo 48 de la Ley 675 de 2001

<sup>11</sup> Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, Artículo 28, "Alcance de los conceptos. Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución."