

Señora  
Jueza Veintisiete (23) Civil Municipal de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá D.C.  
Dra. ALBA YULIETH GALINDO ALVARADO  
E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO  
DEMANDANTE: Copropiedad Hipocampus PH  
DEMANDADO: Diana Carolina Suarez Gordillo  
RADICADO: 2021-673  
Asunto: RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA EL MANDAMIENTO DE PAGO

Ana Luisa Delima Castellanos, abogada en ejercicio, identificada civilmente con cedula de ciudadanía número 52'8536.665 de Bogotá y portadora de La Tarjeta Profesionalmente número 137.779 del Honorable Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico de notificación delimaycotrinoabogados@gmail.com, en mi calidad de apoderada de la parte demandada Diana Carolina Suarez Gordillo, mujer, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52'811.342 de Bogotá, con correo electrónico de notificación diancaro1612@gmail.com, encontrándome dentro del término legal, por medio del presente escrito concurre ante su Despacho con el objeto de INTERPONER RECURSO DE REPOSICION CONTRA EI AUTO QUE LIBRO MANDAMIENTO DE PAGO, decretado por su Despacho mediante proveído fechado el pasado 08 de noviembre del año 2021, demanda ejecutiva de menor cuantía promovida por La Copropiedad Hipocampus PH., a través de apoderado judicial, en contra de mi mandante. Recurso que sustento con base en los siguientes fundamentos de hecho y de derecho:

#### OPORTUNIDAD DEL RECURSO

De nuestra parte, con el respeto correspondiente, presento este Recurso dentro del término legal oportuno, de conformidad con lo establecido en el artículo 318 del código general del proceso, puesto que el despacho me reconoció personería para actuar el día de ayer 31 de agosto de 2023.

#### FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE REPOSICION

Fundamento así mi recurso de REPOSICION:

1. INEPTA DEMANDA POR CARECER DE EXIGIBILIDAD EL TITULO ESGRIMIDO PARA EL RECAUDO EJECUTIVO.

Señor Juez, el título enervado para ejecutar a mi poderdante, NO ha sido debidamente emitido por la administradora de la copropiedad horizontal ya que, la misma está obligada a expedir el documento de marras con base en la propiedad del inmueble y para ello, es necesario contar con un certificado de libertad y tradición del inmueble que determine claramente en cabeza de quien está la propiedad de la unidad inmobiliaria.

Carece de exigibilidad en cabeza de mi representada la titularidad de la obligación en armonía con lo que se indica.

Nótese que se presenta copia en un folio, de documento presuntamente firmado por mi poderdante obligándose a si misma a cancelar las cuotas de administración. Suarez Gordillo, NO reconoce haber suscrito dicho documento y por lo tanto se tachará de falso en la contestación de la demanda.

En armonía con lo establecido en el régimen de propiedad horizontal la ley 675 de 2001, se observa que quien está directamente obligado, en este caso es el PROPIETARIO, reza en su artículo 3

*“Artículo 3 definiciones: Propietario inicial: Titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que, por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal”;*

En armonía con el artículo 31 de la misma ley 675 de 2001,

*“Artículo 31 “módulos de contribución”: Las expensas comunes necesarias relacionadas con estos bienes y servicios en particular estarán a cargo de los propietarios de los bienes privados del respectivo sector, quienes sufragarán de acuerdo con los módulos de contribución respectivos, calculados conforme a las normas establecidas en el reglamento de propiedad horizontal.*

Si bien el apoderado de la parte demandante esgrime la exigibilidad de la certificación expedida por la señora DOLIDER HERRERA HERNÁNDEZ identificada civilmente con la cédula de ciudadanía No. 51.708.582 de Bogotá, en su condición de Administradora, tenga en cuenta Su Señoría que el documento soporte de la presente litis ata directamente al propietario directo del inmueble en cabeza del cual se establece la obligación de pago de expensas comunes.

2. LA INCAPACIDAD DE LA DEMANDADA A OBLIGARSE CON LA ADMINISTRACIÓN DIRECTAMENTE.

Como quiera que Diana Carolina Suarez, en efecto usufructúa el inmueble a título de arrendataria, (ahora), antes comodataria, no es menos cierto que no puede ella asumir actos de señor y dueño obligándose directamente con la administración ya que dicho vínculo obligacional se predica únicamente del propietario conforme lo establece la ley 675 de 2001, ley a la que está sujeta el inmueble ocupado por hacer parte de una propiedad horizontal.

En igual sentido, conforme lo establece el artículo 422 del código general del proceso, se requerirá ejecutivamente una obligación cuando además de ser, clara, expresa y actualmente exigible, PROVENGA del deudor y constituya plena prueba contra él. En nuestro caso, particularmente no existe tal circunstancia.

3. RESPECTO DE LAS ACTAS QUE SOPORTEN LAS CUOTAS EXTRAORDINARIAS COBRADAS.

El certificado de deuda para la recuperación de cartera en propiedad horizontal se elabora de acuerdo con lo estipulado dentro de la ley 675 y requiere el soporte documental del estado de la deuda que aparece con registro en contabilidad. (No se anexa). Una vez se tiene el título aparece entonces el elemento fundamental para proceder al cobro judicial. Los procesos ejecutivos como su nombre lo indica, lo que buscan es ejecutar al deudor que incumplió una obligación, pero no cualquier obligación, ésta debe estar plasmada en un documento que la contenga de manera clara, expresa y exigible; y debe, además, estar contenida en un título que reúna los requisitos establecidos por el código de comercio o en cualquier documento que preste merito ejecutivo.

Constituye una plena formalidad del título ejecutivo “Certificación de Administración”, acompañar de las actas de asamblea en las cuales fueron debidamente aprobadas; pues el órgano de administración no tiene la facultad de imponer estas cargas pecuniarias, especialmente cuando se trata de una certificación que no está aceptada expresamente por el propietario de la unidad residencial que hace parte de la copropiedad, sino que se ata taxativamente cuando se adquiere el inmueble y se acepta en la escritura el régimen de propiedad horizontal; para el caso en concreto no se evidencian las mismas dentro de los anexos de la demanda, para verificar si la certificación que se realizó se encuentra conforme a nuestro ordenamiento civil y comercial que establecen las normas que regulan el contrato de propiedad horizontal.

Por tanto, al no aportarse los elementos esenciales para el título ejecutivo y al no poder ser subsanada la demanda, a estas alturas, la misma se torna inepta y debe Su Señoría reponer el mandamiento de pago librado. En este punto, cabe resaltar

que tampoco debió su despacho librar mandamiento de pago por los valores de cuotas extraordinarias las cuales no se encuentran debidamente probadas dentro de la presentación de la demanda.

#### PETICION

Con fundamento en lo anteriormente descrito, solicito a Su Señoría se SIRVA REPONER el auto mediante el cual LIBRO MANDAMIENTO DE PAGO, en contra de Diana Carolina Suarez Gordillo, y en su defecto disponga REVOCAR dicho mandamiento, por carecer de EXIGIBILIDAD en consideración de las razones expuestas en este escrito.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Artículos 422 y subsiguientes del código general del proceso, la Ley 675 de 2001 en sus artículos 3, 31 y subsiguientes, artículo 78 y demás normas concordantes y aplicables al asunto.

En los anteriores términos dejo sustentado el recurso de reposición en contra del mandamiento de pago proferido por su despacho, atentos a sus notificaciones y al micrositio fijado por la rama judicial, le saludamos cordialmente su Señoría,

De la Señora Juez, Atentamente,



Ana Luisa Delima Castellanos  
C.C. # 52'853.665 de Bogotá  
T.P. 137.779 del C.S. de la J.  
Email: [delimaycotrinoabogados@gmail.com](mailto:delimaycotrinoabogados@gmail.com)