



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO VEINTISIETE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, tres (03) de febrero de dos mil veintidós (2022)

PROCESO:	Ejecutivo de mínima cuantía
DEMANDANTE:	Parcelación Campestre Bosques de Bavaria P.H.
DEMANDADO:	Acción Fiduciaria S.A., como Vocera del Patrimonio Autónomo Fideicomiso Bosques de Bavaria
RADICADO:	No. 05001 40 03 027 2020 00515 00
DECISIÓN:	No repone auto y, continúa el término de traslado que le resta a la demandada para contestar a la demanda.

Surtido el traslado del artículo 110 del C. G. del P., procede el Despacho a resolver el recurso de reposición interpuesto por el apoderado judicial de la demandada **ACCIÓN FIDUCIARIA S.A., COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO BOSQUES DE BAVARIA** en contra del auto del 23 de febrero de 2021, que libró mandamiento de pago a favor de la **PARCELACIÓN CAMPESTRE BOSQUES DE BAVARIA P.H.**

ANTECEDENTES

La **PARCELACIÓN CAMPESTRE BOSQUES DE BAVARIA P.H.**, por intermedio de apoderado judicial, interpuso demanda ejecutiva en contra de **ACCIÓN FIDUCIARIA S.A., COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO BOSQUES DE BAVARIA**, solicitando se librara mandamiento de pago por las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, dejadas de cancelar por la mencionada demandada.

Este Despacho, por encontrar la demanda ajustada a derecho, libró mandamiento de pago en auto del 23 de febrero de 2021 y ordenó notificar a la demandada, para que se pronunciara al respecto.

Siendo así, dicha demandada se notificó personalmente en la forma establecida por el Art. 8 del Decreto 806 del 4 de junio de 2020, y encontrándose dentro del término de los 3 días, interpuso recurso de reposición en contra del auto que libró mandamiento de pago en su contra aduciendo que:

La sociedad demandada ACCIÓN FIDUCIARIA S.A. solo actúa como vocera del FIDEICOMISO BOSQUES DE BAVARIA en adelante EL FIDEICOMISO y, que según la normatividad enunciada dicha entidad es solo la representante legal de sus diferentes patrimonios autónomos.

Así mismo que, para el procedimiento que se requiere en esta clase de procesos – Ejecutivo por Cuotas de Administración –, el mismo adolece de los elementos constitutivos del título ejecutivo conforme a lo estipulado por el art. 48 de la Ley 675 de 2001, si se tiene en cuenta que dicha normativa contempla que para el cobro de las mismas, dicho título lo constituye el Certificado expedido por el Administrador de la Copropiedad y la copia del certificado de intereses expedidos por la Superintendencia Bancaria y que aunado a ello, no obra prueba dentro del plenario que dé cuenta de la calidad que ostenta la sociedad ADMINISTRACIONES Y ASESORÍAS JURÍDICAS S.A.S., en calidad de administrador de la demandante.

Por lo que solicita que se reponga el auto que libró el mandamiento de pago, se rechace la demanda por ausencia de los elementos constitutivos del título ejecutivo, sustento de la demanda y, se levanten las medidas cautelares.

Es de advertir que, una vez corrido el respectivo traslado, la parte demandante allegó escrito mediante el cual describió las excepciones formuladas por la parte demandada, en los siguientes términos:

Que, según la reiterada jurisprudencia y la Ley 675 de 2001, donde se establecen los diferentes tipos de derechos y obligaciones de los propietarios y moradores del edificio o conjunto al cual pertenezcan; con miras a la obtención de un fin constitucional como lo es garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

Que, se demandó a la ACCIÓN FIDUCIARIA S.A., COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO BOSQUES DE BAVARIA, en calidad de propietaria del lote 8, tal y como se evidencia en el Certificado de tradición y Libertad del

inmueble allegado y no en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO BOSQUES DE BAVARIA.

Que, respecto de los elementos constitutivos del título valor, el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, establece que solo y únicamente serán necesarios los requisitos allí enunciados para determinar el cobro de las cuotas de administración y demás conceptos adeudados por el propietario, tal y como se evidencia de la certificación expedida por la administradora de la demandante; que se trata de una obligación real toda vez que dicha demandada se encuentra en mora de sus obligaciones, desde el 20 de enero de 2020.

Que, respecto de la copia del certificado de intereses expedido por la superintendencia Bancaria, es de aclarar que de conformidad con el Decreto Ley 19 de 2012, en su artículo 1, parágrafo 2 el cual señala que: *“En tal virtud, el presente decreto tiene por objeto suprimir o reformar los trámites, procedimientos y regulaciones innecesarias existentes en la Administración Pública con el fin de facilitar la actividad de las personas naturales y jurídicas ante las autoridades, contribuir a la eficiencia y eficacia de estas y desarrollar los principios constitucionales que la rigen...”*. Basta entonces el certificado expedido por la Administradora para hacer efectivo el derecho de la copropiedad como persona jurídica.

Por último, que se encuentra acreditado dentro del proceso la calidad que ostenta la sociedad ADMINISTRACIONES Y ASESORÍAS JURÍDICAS en calidad de administradora de la copropiedad.

En razón de lo anterior, solicita que no se reponga el auto atacado en razón de que la demandada funge como propietaria dentro del presente proceso.

Visto lo anterior, procede el Despacho a resolver el recurso impetrado, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

El recurso de reposición procede contra los autos del juez y se propone con la intención de que dichos autos sean reformados o revocados. Para que el recurso sea admitido, si el caso es de presentarlo por escrito, debe hacerse dentro de los tres días siguientes a la notificación del auto que se recurre, expresando las ra-

zones que los sustenten, pues así lo aduce el artículo 318 del Estatuto General del Proceso.

El artículo 430 del C. G. del P. preceptúa que los requisitos formales del título ejecutivo solo podrán discutirse mediante recurso de reposición interpuesto en contra del auto que libró mandamiento de pago.

Los requisitos formales del título, son los contemplados en el artículo 422 ibídem, es decir, documento que contenga una obligación *clara, expresa y exigible*, a cargo del deudor y a favor del acreedor.

Al respecto dice la doctrina: “[...] únicamente dentro de los tres días siguientes a la notificación al ejecutado es que este puede discutir lo atinente a carencia de los requisitos formales del título ejecutivo, es decir que no es clara o expresa la obligación, que no es exigible la misma o que el documento como tal no es idóneo por emplearse una copia cuando la ley dispone que para ese evento debe ser solo el original”¹.

El Apoderado Judicial de la demandada expone como argumentos para sustentar su recurso la calidad que ostenta la parte demandada y que aunado a ello, el título ejecutivo soporte de la obligación, no cumple con los presupuestos del art. 48 de la Ley 675 de 2001 toda vez que no fue allegada la copia del certificado de intereses expedidos por la Superintendencia Bancaria y que aunado a ello, no obra prueba que dé cuenta de la calidad que ostenta la sociedad ADMINISTRACIONES Y ASESORÍAS JURÍDICAS S.A.S., como administradora de la demandante y que por lo tanto, tal obligación, no puede ser ejecutable.

A su vez la Apoderada demandante alega que demandó a la ACCIÓN FIDUCIARIA S.A., COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO BOSQUES DE BAVARIA, en calidad de propietaria del lote 8 (Subrayas fuera de texto) y no en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO BOSQUES DE BAVARIA; que, el título ejecutivo allegado cumple con los requisitos exigidos por el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, ya que para el cobro de las cuotas de administración y demás conceptos adeudados por el propietario, solo se requiere la certificación expedida por la administradora de la copropiedad y que, el Decreto Ley 19 de 2012, en su artículo 1, parágrafo 2, la copia del certificado de intereses expedido

¹ Código General del Proceso, Parte Especial, López Blanco Hernán F., pág. 537.

por la superintendencia Bancaria, se suprimió y/o reformó los tramites y procedimientos innecesarios para la administración pública con el fin de facilitar la actividad de las personas ante las autoridades y que de igual manera se encuentra acreditada la calidad que ostenta la administradora de la copropiedad.

Al respecto se precisa que la Ley 675 del año 2001 regula todo lo concerniente al Régimen de Propiedad horizontal indicando en su artículo 48 lo concerniente al procedimiento ejecutivo para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias indicando en el mismo lo siguiente:

*En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, **el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior.***

La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley. (Negrillas fuera de texto).

Así mismo y conforme a la Sentencia [C-929-07](#), para el caso específico del cobro judicial de las cuotas de administración en mora, ordinarias o extraordinarias, constituía título ejecutivo, por mandato expreso de los artículos 13 de la Ley 182 de 1948 y 14 del Decreto 1365 de 1986, la copia pertinente del acta de asamblea en la que se determinaban las expensas, más la certificación del administrador sobre la exigencia y monto de la deuda a cargo del propietario deudor. En ese sentido, bajo la vigencia de tales normas, el título ejecutivo para el cobro judicial de las expensas en mora dentro del régimen de copropiedad era de naturaleza compleja, en la medida que estaba conformado por varios documentos y actos de autoridad.

En la actualidad, el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, norma parcialmente acusada, modifica la modalidad de título ejecutivo complejo por un título ejecutivo único o simple, en el sentido que éste lo constituye “**solamente** el certificado expedido por el administrador, **sin ningún requisito ni procedimiento adicional.**”

En los antecedentes legislativos de la Ley 675 de 2001, se observa que en la ponencia para primer debate al proyecto de Ley 136 de 1999 (Senado) 305 de 2000 (Cámara) se propuso agilizar el procedimiento de cobro ejecutivo de las multas y obligaciones derivadas de las expensas ordinarias y extraordinarias de la copropiedad, y por ende que no se exigieran demasiados documentos para ese cometido. Se lee así en la ponencia citada:

“Mediante este artículo, se quiere simplificar el cobro ejecutivo de las deudas de las expensas comunes, que en la actualidad es un procedimiento lento que dificulta el cobro de las expensas comunes, afectando el normal funcionamiento de la propiedad horizontal. Para que el procedimiento propuesto sea ágil y garantizar que no se exija documentación exagerada, se propone complementar el artículo, precisando los documentos exigibles para el cobro de las deudas causadas por expensas comunes, sin necesidad de protesto ni otro documento adicional.”

CASO CONCRETO

En el recurso interpuesto por el quejoso, solicita que se rechace la demanda y se levanten las medidas cautelares por la calidad que ostenta la demandada y por falta de los requisitos del título ejecutivo allegado.

En el presente caso, considera el Despacho que no están dados los presupuestos para atender la revocatoria del mandamiento de pago solicitada por cuanto, analizado el documento o título ejecutivo –Certificado de Cuotas de Administración, allegado al plenario, se tiene que cumple a cabalidad con los presupuestos del artículo 48 de la Ley 675 de 2001 y que la demanda fue interpuesta tal y como lo afirma la apoderada demandante en contra de la sociedad **ACCIÓN FIDUCIARIA S.A., COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO BOSQUES DE BAVARIA** en calidad de propietaria del inmueble (lote8) y no en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO BOSQUES DE BAVARIA y que, por lo

tanto, no son aplicables los argumentos esbozados por el recurrente. Aunado a ello, obra dentro del plenario el Certificado de Existencia y Representación de la sociedad ADMINISTRACIONES Y ASESORÍAS JURÍDICAS S.A.S., como administradora de la demandante.

En conclusión, no se repondrá el auto que libró mandamiento de pago.

En mérito de lo expuesto y sin lugar a más consideraciones, el **JUZGADO VEINTISIETE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLIN**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley;

RESUELVE:

PRIMERO: NO REPONER la decisión adoptada en el auto del 23 de febrero de 2021, que libró mandamiento de pago; por lo manifestado en la parte motiva.

SEGUNDO: Continúese con el término de traslado que le resta al demandado para contestar a la demanda.

NOTIFIQUESE

DANIELA POSADA ACOSTA

JUEZ

4

Firmado Por:

Daniela Posada Acosta

Juez

**Juzgado Municipal
Civil 027 Oral
Medellin - Antioquia**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **134fc12cc8f9281c6b7287eed34fc9a8460359aedb68915ba2b991287a227d31**

Documento generado en 03/02/2022 02:39:11 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**