



**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE MONTERIA**  
**j02ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co**

Miércoles, diecisiete (17) de enero de dos mil veinticuatro (2024)

<b>Proceso:</b>	Ejecutivo
<b>Demandante:</b>	Edificio Rio Parque Residencial - PH
<b>Demandado:</b>	Fiduciaria Bogotá S.A. Promotora Rio S.A.S. Jaime Maroso Pontiggia
<b>Radicado:</b>	23001-31-03-002- <b>2022-00209-00</b>
<b>Asunto</b>	Resuelve Reposición

Observa el Despacho que, el apoderado de la parte demandada, dentro del término legal, presenta recurso de reposición y en subsidio de apelación contra el auto que libró mandamiento ejecutivo en el proceso de la referencia.

Por otro lado, tenemos que, la apoderada de la parte demandante solicita reforma de la demanda, para ajustar las pretensiones, conforme omitió involuntariamente nombres referenciados en la presentación de la misma y se altera la denominación de algunos hechos de la demanda.

### **ANTECEDENTES**

Mediante proveído de fecha 18 de octubre de 2022, se libró mandamiento de pago a favor de Edificio Rio Parque Residencial-PH, Administrado Legalmente por el señor Oscar Fernando Carrillo Ramírez y en contra de Fiduciaria Bogotá S.A., como Vocera y Administradora del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso Rio Parque Residencial Fidubogotá SA, identificada con Nit. 800.142.383-7; Promotora Rio S.A.S. identificada con Nit 900.739.518-0 y Jaime Roberto Maroso Pontiggia identificado con C.C. N° 6.875.304.

### **Argumentos del impugnante**

El apoderado judicial de la parte accionada, manifiesta en su escrito que, los certificados de administración soportes del mandamiento ejecutivo en contra de los demandados, no prestan mérito ejecutivo, ya que carecen de los requisitos formales que deben contener (claro, expreso, exigible y provenir del deudor).

Además manifiesta que, sus representados no están obligados al pago de las sumas descritas en favor del demandante, ya que a pesar de lo indicado en el hecho segundo de la demanda, en el cual se afirma que, ellos son propietarios de las unidades privadas allí indicadas, al comparar la certificación de deuda de cada unidad privada con cada uno de los certificados de tradición aportados, concluye que los demandados no son propietarios de los inmuebles respecto de los

cuales se emiten las certificaciones, por lo tanto, al no ser los propietarios de los inmuebles cuyas cuotas de administración se cobran, no están obligados a responder por el pago de las mismas, considerando que, en caso de que la razón por la cual estén obligados a responder por los montos señalados en las certificaciones sea otra, deberán también probarlo, pero en el presente caso no ha ocurrido así; después de lo cual el apoderado informa que el Reglamento de Propiedad Horizontal tampoco da claridad y, todo lo contrario, indica que ninguna cuota de administración puede ser cobrada a sus representados.

Concluye resaltando que, las unidades privadas sobre las que se pretende el cobro no han sido entregadas y así se evidencia de los folios de matrícula inmobiliaria aportados por la demandante, en los cuales no existe propietario inscrito tal como se indicó previamente, por lo tanto, para el recurrente es claro que al no tener propietario y no haber sido entregados, es aún más claro que los certificados aportados por la demandante no cumplen el examen de prestar mérito ejecutivo, por lo que, solicita se revoque el auto y en su lugar el Despacho se abstenga de librar mandamiento ejecutivo en contra de los demandados.

### **Réplica de la parte ejecutante**

Se opuso a la prosperidad del recurso, argumentando que: **i)** El título ejecutivo lo constituye la certificación expedida por el representante legal de la propiedad horizontal, documento que conforme a lo establecido en la ley 675 de 2001, o ley de propiedad horizontal, presta mérito ejecutivo. El título ejecutivo (Certificación de deuda de cuotas de administración ordinarias y extraordinarias a cargo del inmueble de propiedad del ejecutado), es de carácter especial y de naturaleza legal, argumentando que dicho documento refiere los valores exactos certificados por la administradora de la propiedad horizontal; y se establecen las fechas de exigibilidad de dichas cuotas; amén de determinar expresamente la obligación que se persigue; supliendo cabalmente las exigencias del citado art. 422 del CGP, con las particularidades que enseña el art. 48 de la Ley 675 para esta especie de títulos ejecutivos. **ii)** Señala la apoderada demandante que el artículo 29 de la Ley 675 de 2001 que los propietarios de los bienes privados que integran el edificio o conjunto estarán obligados al pago de las expensas comunes causadas por la administración, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal, señalando que existirá **solidaridad en el pago** de estos emolumentos entre el propietario anterior y el nuevo propietarios así como **el tenedor a cualquier título del inmueble**, señalando que es visible a folio 166 al 233 escritura pública donde se constituye la fiducia mercantil y la calidad en que cada uno de los demandados es administrador y/o propietario del bien inmueble descrito en el asunto, así mismo, en cada una de las matrículas inmobiliarias de los diferentes inmuebles se encuentra registrada dicha escritura pública. **iii)** En cuanto a la ambigüedad del reglamento de propiedad horizontal indica la ejecutante que el argumento utilizado no sería procedente en ningún caso, pues las expensas son indispensables para el sostenimiento de la propiedad horizontal, pago de acreencias laborales, entre otras y así lo estipula la ley 675 de 2001, manifestando que los ejecutados en varias oportunidades han reconocido la obligación, y aporta solicitud de acuerdo de pago realizada por Promotora RIO SAS, uno de los ejecutados, reconociendo la obligación objeto de recaudo, y la mora de la presente obligación.

## CONSIDERACIONES

### En cuanto a la reforma de la demanda

Al respecto, enseña el artículo 93 del C.G.P.:

*“El demandante podrá corregir, aclarar o reformar la demanda en cualquier momento, desde su presentación y hasta antes del señalamiento de la audiencia inicial.*

*La reforma de la demanda procede por una sola vez, conforme a las siguientes reglas:*

**1. Solamente se considerará que existe reforma de la demanda cuando haya alteración de las partes en el proceso, o de las pretensiones o de los hechos en que ellas se fundamenten, o se pidan o alleguen nuevas pruebas.**

*2. No podrá sustituirse la totalidad de las personas demandantes o demandadas ni todas las pretensiones formuladas en la demanda, pero sí prescindir de algunas o incluir nuevas*

*3. Para reformar la demanda es necesario presentarla debidamente integrada en un solo escrito.*

*4. En caso de reforma posterior a la notificación del demandado, el auto que la admita se notificará por estado y en él se ordenará correr traslado al demandado o su apoderado por la mitad del término inicial, que correrá pasados tres (3) días desde la notificación. Si se incluyen nuevos demandados, a estos se les notificará personalmente y se les correrá traslado en la forma y por el término señalados para la demanda inicial.*

*5. Dentro del nuevo traslado el demandado podrá ejercitar las mismas facultades que durante el inicial.”*

En el caso en estudio, la apoderada demandante indicó se librara mandamiento ejecutivo en contra de los demandados Fiduciaria Bogotá S.A., como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso Rio Parque Residencial Fidubogota SA y a favor del Edificio Rio Parque Residencial- PH, donde no transcribió los demás demandados (fl. 54 dda), los cuales se encuentran mencionados en todo el cuerpo de la demanda y también se encuentran notificados, por lo cuales se libró mandamiento de pago en auto adiado del 18 de octubre de 2022.

Teniendo en cuenta lo anterior, se observa que, en realidad no hay reforma de la demanda, más bien corrección por omisión de los nombres de los demás demandados en la pretensión, sin embargo, el Despacho lo entendió y libró mandamiento contra ellos, a pesar de no haberse mencionados en la pretensión, entonces se admitirá la corrección en ese sentido.

### En cuanto al recurso de reposición

Los recursos son los medios de defensa que tienen las partes y los terceros habilitados para intervenir dentro de un proceso y poder solicitar la reforma o revocatoria de una providencia judicial cuando consideran que afectan sus derechos y son equivocadas.

A fin de resolver el recurso presentado en el caso de marras, en primer lugar, toca traer a colación el artículo 422 del CPG, el cual señala: *“Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena*

*proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184.”*

Se exige de los títulos ejecutivos, que la obligación sea expresa, exigible y clara, entendiéndose como tal “*que la prestación se identifique plenamente, sin dificultades, o lo que es lo mismo, que no haya duda alguna de la naturaleza, límites, alcance y demás elementos de la prestación cuyo recaudo se pretende, así pues, la obligación será clara si además de expresarse que el deudor debe pagar una suma de dinero, en el documento se indica el monto exacto, los intereses que han de sufragarse*”<sup>1</sup>, estudio que fue realizado al momento de librar mandamiento de pago, observándose certificados de deuda expedidos por la administración de la propiedad horizontal contra los ejecutados, ya que en estos se encuentra plasmada unas obligaciones claras, expresas y exigibles. Al respecto, los artículos 48 y 79 de la Ley 675 de 2001, por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal, señalan:

*“Artículo 48. 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. (Negrilla fuera del texto).*

*Artículo 79. Ejecución de las obligaciones. Los Administradores de Unidades Inmobiliarias Cerradas podrán demandar la ejecución de las obligaciones económicas y de las sanciones pecuniarias impuestas a propietarios y moradores. En tales procesos de liquidación de las obligaciones vencidas a cargo del propietario o morador, realizada por el Administrador, prestará mérito ejecutivo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48 de la presente ley, sin necesidad de protesto ni otro requisito adicional. PARÁGRAFO. En todo caso, el copropietario de cada inmueble responderá solidariamente por todas las obligaciones ordinarias y extraordinarias, y por las sanciones pecuniarias impuestas a los moradores de su inmueble.”*

En este orden de ideas, el Despacho cumplió con el requisito legal para librar el mandamiento ejecutivo, ya que, tratándose del cobro de cuotas de administración, conforme el artículo 48 del 675 de 2001, el título ejecutivo lo constituye el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional.

---

<sup>1</sup> De los procesos ejecutivos, Proceso Declarativos, Ejecutivos y Arbitrales, Ramiro Bejarano Guzmán, quinta edición, pág. 515.

Aclarados los requisitos del título ejecutivo presentado para el cobro judicial en el presente asunto, advierte el Despacho que, los demandados fungen en la escritura publican No. 3.449 del 18/09/2015 de la Notaria 3° de Montería como los constituyentes de la fiducia y su calidad de propietarios constructores, tal como se advierte de las cláusulas cuarta y quinta de la mencionada protocolización (fl. 169 cuaderno p/pal); por lo que, para el caso, en primera instancia existe para los demandados la obligación administrativa.

Sobre esta obligación, tenemos que el régimen de propiedad horizontal otorga al propietario inicial o constructor la facultad de ser el administrador provisional mientras se nombra un administrador definitivo; dicho cargo también lo asumirá mientras se terminan las labores de construcción y enajenación de bienes privados que representen al menos el 51% del coeficiente de la propiedad de conformidad con el artículo 52 de la Ley 675 del 2001, tal como se definió del contenido de la Escritura de Constitución de Fiducia, es así que al tenor de la norma de propiedad horizontal:

*“Artículo 52. Administración provisional. Mientras el órgano competente no elija al administrador del edificio o conjunto, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión. No obstante, lo indicado en este artículo, una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional. Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del edificio o conjunto, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo.”*

Es así que antes de la entrega de las unidades residenciales o zonas comunes y en pro de sufragar los gastos de administración provisional y prestación de servicios comunes, como son la vigilancia, la limpieza, la energía, se puede realizar el cobro de cuotas de administración.

Así las cosas, los certificados aportados cuentan con los requisitos para el cobro ejecutivo de la obligación reclamada, aclarando que para el caso, el legislador acudió al principio de racionalidad, en aras de simplificar el cobro ejecutivo de las deudas por expensas comunes, sin que por esa razón se afecte el derecho a la defensa de los deudores, quienes podrán controvertir la validez del mismo y, por tanto, el verdadero monto de lo debido, considerando el Despacho que los argumentos de reparo no lograron quebrar los argumentos del auto por medio del cual se libró el mandamiento ejecutivo en el presente asunto.

En cuanto a la interposición subsidiaria del recurso de apelación por parte del recurrente, esta no es procedente ya que el Código General del Proceso en su artículo 438 sobre recursos contra el mandamiento ejecutivo establece que *el mandamiento ejecutivo no es apelable*.

En mérito de lo expuesto, **el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Montería,**

## RESUELVE

**PRIMERO: TÉNGASE** por contestadas la demanda inicial por la parte demandada.

**SEGUNDO: ADMITIR** la reforma de la demanda, teniendo en cuenta lo establecido en este proveído.

**TERCERO: CÓRRASE** traslado de la reforma de la demanda por el término de 05 días, que comenzarán a contarse, pasados 3 días desde la notificación de la presente providencia, de conformidad con lo consagrado en el numeral 4 del artículo 93 del C.G del P.

**CUARTO: NO REPONER** el auto fechado auto fechado 18/10/2022 que libró mandamiento ejecutivo, proferido en el asunto de la referencia; y, **DENEGAR** el recurso de apelación interpuesto de manera subsidiaria, conforme las razones expuestas.

Firmado Por:  
Carlos Andres Taboada Castro  
Juez  
Juzgado De Circuito  
Civil 002  
Monteria - Cordoba

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: **9790016317cac7f5bc18ddb8eaa97a313c0dba8428498054a888b6948abfe89f**

Documento generado en 17/01/2024 11:02:57 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**