

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



Libertad y Orden

JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE
CIRCUITO JUDICIAL DE SOLEDAD

RADICACION: 08758-41-89-002-2020-00189-00
DEMANDANTE: CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO CUMBIA PH
DEMANDADO: LEONOR LUCIA TORRES RAMIREZ
ASUNTO: RESUELVE RECURSO DE REPOSICION y LIBRA MANDAMIENTO DE PAGO

Soledad, 04 de diciembre de 2020.

OBJETO DEL PROVEIDO

La apoderada judicial sustituta de la parte demandante en el presente proceso, presenta recurso de Reposición en contra del auto de fecha 5 de agosto del presente calendario, notificado por estado No. 032 del 6 de agosto de 2020, por medio del cual se rechazar la demanda por falta de competencia, en razón a que la obligación que se ejecuta se causó entre el copropietario de una propiedad horizontal y la Administración de la misma, por el no pago de las expensas comunes, lo que a juicio del despacho, se encuadra dentro del numeral 4 del artículo 17 del Código General del Proceso, y cuya competencia no está atribuida a los Jueces de Pequeñas Causas, de conformidad con el parágrafo de la misma norma.

ANTECEDENTES

1. Fundamentos Facticos.

El despacho, mediante auto de fecha 5 de agosto del presente año, notificado por estado del 6 de agosto de este mismo año, el despacho dispuso rechazar la demanda por falta de competencia, en razón a que la obligación que se ejecuta se causó entre el copropietario de una propiedad horizontal y la Administración de la misma, por el no pago de las expensas comunes, lo que a juicio del despacho, se encuadra dentro del numeral 4 del artículo 17 del Código General del Proceso, y cuya competencia no está atribuida a esta clase de Juzgado, de conformidad con el parágrafo de la misma norma.

Notificada la mencionada providencia, fue recurrida dentro del tiempo legal.

2. Argumentos del Recurrente:

La apoderada sustituta de la parte demandante, argumenta su recurso manifestando lo siguiente:

No es acertada la interpretación que el Despacho le está dando a las normas citadas, teniendo en cuenta que el presente proceso es un ejecutivo singular de MÍNIMA cuantía, no un conflicto entre las partes que componen la propiedad horizontal, en este sentido no existe dentro de la demanda presentada una controversia en la aplicación o interpretación del reglamento de propiedad horizontal, como una impugnación de acta, o conflicto generado por obligaciones no pecuniarias que sí tienen un carácter especial y son los que deben dirimir los jueces civiles municipales, en cambio, el presente proceso es un ejecutivo singular tiene como base un TÍTULO EJECUTIVO emanado por el Administrador tal como lo cita el artículo 48 de la ley 675 de 2001 cita:

"ARTÍCULO 48. PROCEDIMIENTO EJECUTIVO. 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."

Como es señalado por el legislador, en el proceso ejecutivo por cuotas ordinarias de administración solo bastara el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito adicional, por tanto, estamos ante UN PROCESO CONTENCIOSO, con TITULO EJECUTIVO como base de recaudo de la presente demanda ejecutiva emanando a cargo del demandado LEONOR LUCIA TORRES RAMIREZ una obligación expresa, clara y actualmente exigible de pagar una suma líquida de dinero, conforme a lo dispuesto en el Código General Del Proceso en los artículos:

Artículo 422. Título ejecutivo. 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.

Artículo 423. Requerimiento para constituir en mora y notificación de la cesión del crédito. La notificación del mandamiento ejecutivo hará las veces de requerimiento para constituir en mora al deudor, y de la notificación de la cesión del crédito cuando quien demande sea un cesionario. Los efectos de la mora sólo se producirán a partir de la notificación.

Artículo 424. Ejecución por sumas de dinero. Si la obligación es de pagar una cantidad líquida de dinero e intereses, la demanda podrá versar sobre aquélla y éstos, desde que se hicieron exigibles hasta que el pago se efectúe. Entiéndase por cantidad líquida la expresada en una cifra numérica precisa o que sea liquidable por operación aritmética, sin estar sujeta a deducciones indeterminadas. Cuando se pidan intereses, y la tasa legal o convencional sea variable, no será necesario indicar el porcentaje de la misma.

Además de cumplir la demanda con las formalidades requeridas por los artículos 82, 83 y 84 del Código General del proceso y artículo 25 para determinar la competencia del proceso:

Artículo 25. Cuantía

Cuando la competencia se determine por la cuantía, los procesos son de mayor, de menor y de mínima cuantía.

Son de mínima cuantía cuando versen sobre pretensiones patrimoniales que no excedan el equivalente a cuarenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (40 smlmv).

Son de menor cuantía cuando versen sobre pretensiones patrimoniales que excedan el equivalente a cuarenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (40 smlmv) sin exceder el equivalente a ciento cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (150 smlmv).

Son de mayor cuantía cuando versen sobre pretensiones patrimoniales que excedan el equivalente a ciento cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (150 smlmv).

El salario mínimo legal mensual a que se refiere este artículo, será el vigente al momento de la presentación de la demanda.

*Cuando se reclame la indemnización de daños extrapatrimoniales se tendrán en cuenta, solo para efectos de determinar la competencia por razón de la cuantía, los parámetros jurisprudenciales máximos al momento de la presentación de la demanda. **Negrita, cursiva y subrayado fuera de texto.***

Por lo anterior solicito sea revocado el auto que rechaza la demanda y en su defecto se dicte mandamiento de pago en contra del demandado LEONOR LUCIA TORRES RAMIREZ

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Como es sabido la finalidad del recurso de reposición es que el mismo juez o magistrado que dictó la providencia impugnada, vuelva al estudio o análisis del caso, para que la revoque o la reforme, dictando para ello la decisión que corresponda.

En el caso bajo estudio se solicita reponer el auto de fecha 5 de agosto del presente año, notificado por estado del 6 de agosto de este mismo año, el despacho dispuso rechazar la demanda por falta de competencia.

El cuestionado auto indica en su parte motiva que no es éste el Juzgado competente para conocer del presente asunto, por cuanto la obligación que se ejecuta, se tiene su génesis en la relación entre el copropietario de una propiedad horizontal y la Administración de la misma, por el no pago de las expensas comunes, lo que a juicio del despacho, se encuadra indicado dentro del asunto consignado en el numeral 4 del artículo 17 del Código General del Proceso, y cuya competencia no está atribuida a esta clase de Juzgado, de conformidad con el parágrafo de la misma norma.

Pues bien, para resolver el presente recurso, el despacho tiene a bien traer la regulación pertinente a la propiedad horizontal, concretamente a la Ley 675 de 2001. Dicha compilación normativa en sus artículos 78 y 79, reza:

ARTÍCULO 78. CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN Y SOSTENIMIENTO. Los reglamentos de las Unidades Inmobiliarias Cerradas establecerán cuotas periódicas de administración y sostenimiento a cargo de los propietarios de los inmuebles.

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

Para el despacho es claro e indiscutible que el trámite a seguir para el cobro de la obligación que se demanda, debe ser el del proceso ejecutivo contemplado en el Código General del Proceso. No obstante, lo señalado en las normas transcritas, cobran importancia para esta decisión, dadas las razones que sustentaron el auto atacado.

Pues bien, el artículo 48 del Régimen de Propiedad Horizontal, misma ley 675 de 2001, establece que *“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.”

Por otro lado, el artículo 17 del Código General del Proceso, establece:

ARTÍCULO 17. COMPETENCIA DE LOS JUECES CIVILES MUNICIPALES EN ÚNICA INSTANCIA. *Los jueces civiles municipales conocen en única instancia:*

...
4. *De los conflictos que se presenten entre los copropietarios o tenedores del edificio o conjunto o entre ellos y el administrador, el consejo de administración, o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o de la interpretación de la ley y del reglamento de propiedad horizontal.*

...
PARÁGRAFO. *Cuando en el lugar exista juez municipal de pequeñas causas y competencia múltiple, corresponderán a este los asuntos consagrados en los numerales 1, 2 y 3.*

Cabe anotar que el Despacho para adoptar la decisión de rechazo de la demanda que nos ocupa, consideró que dentro de los asuntos contemplados en el numeral 4, ya mencionado en este auto, se encuadraba la ejecución de las obligaciones pecuniarias por concepto de expensas ordinarias y extraordinarias adeudadas por el copropietario al conjunto residencial sometido al régimen de propiedad horizontal. Sin embargo, en este momento, es claro para el Despacho que la regla establecida en dicho numeral del artículo 17 del Código General del Proceso, no aplica para la a obligaciones surgidas entre el copropietario y el conjunto residencial sometido al régimen de propiedad horizontal, por lo que aprovecha el Despacho la oportunidad de este recurso, para rectificar su postura frente al rechazo, en el sentido de que el cobro por vía ejecutiva de las obligaciones producto del no pago de las expensas comunes ADEUDADAS A LA COOPROPIEDAD, no crea un conflicto entre los copropietarios o tenedores del edificio o conjunto o entre ellos y el administrador, el consejo de administración, o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, sino, una obligación contraída por el copropietario a favor de la propiedad horizontal. Es de resaltar, que la propiedad horizontal es una persona jurídica de naturaleza civil y sin ánimo de lucro, por tanto, los recursos que se necesiten para el normal funcionamiento de la propiedad horizontal y el adecuado mantenimiento de las zonas comunes, provienen de los pagos y aportes que realicen los copropietarios.

En vista de lo anterior, el Despacho reconsidera su posición frente al rechazo disponiendo revocar el auto atacado, y procederá al estudio de la demanda, para determinar su procedencia.

Pues bien, luego de revisada la demanda, este despacho considerándolo legal y reunidas las exigencias formales, procederá a librar mandamiento de pago de conformidad con lo establecido en el artículo 430 del Código General del Proceso.

Dicho todo lo anterior, el Juzgado

RESUELVE

1. Revocar el auto de fecha 5 de agosto de 2020, por las razones anteriormente expuestas.
2. Librar mandamiento de pago por la vía ejecutiva singular de mínima cuantía, a favor del CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO CUMBIA P.H., y en contra de la señora LEONOR LUCIA TORRES RAMIREZ, para que en el término de cinco (5) días se paguen las sumas relacionadas en la certificación expedida por la Administración del CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO CUMBIA P.H., (ver folios 5 AL 7) y que a continuación se discriminan:

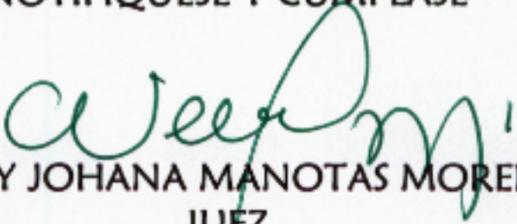
- ✓ El valor de cuota ordinaria de administración correspondiente al mes de DICIEMBRE del año 2018 por CINCUENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$58.856), más los intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente a partir del 1 DE ENERO DE 2019, hasta que se verifique el pago total de la obligación.
- ✓ El valor de cuota ordinaria de administración correspondiente al mes de ENERO del año 2019 por SESENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$65.354), más los intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente a partir del 1 DE FEBRERO DE 2019, hasta que se verifique el pago total de la obligación.
- ✓ El valor de cuota ordinaria de administración correspondiente al mes de FEBRERO del año 2019 por SESENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$65.354), más los intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente a partir del 1 DE MARZO DE 2019, hasta que se verifique el pago total de la obligación.
- ✓ El valor de cuota ordinaria de administración correspondiente al mes de MARZO del año 2019 por SESENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$65.354), más los intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente a partir del 1 DE ABRIL DE 2019, hasta que se verifique el pago total de la obligación.
- ✓ El valor de cuota ordinaria de administración correspondiente al mes de ABRIL del año 2019 por CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE (\$59.200), más los intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente a partir del 1 DE MAYO DE 2019, hasta que se verifique el pago total de la obligación.
- ✓ El valor de cuota ordinaria de administración correspondiente al mes de MAYO del año 2019 por CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE (\$59.200), más los intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente a partir del 1 DE JUNIO DE 2019, hasta que se verifique el pago total de la obligación.
- ✓ El valor de cuota ordinaria de administración correspondiente al mes de JUNIO del año 2019 por CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE (\$59.200), más los intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente a partir del 1 DE JULIO DE 2019, hasta que se verifique el pago total de la obligación.
- ✓ El valor de cuota ordinaria de administración correspondiente al mes de JULIO del año 2019 por CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE (\$59.200), más los intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente a partir del 1 DE AGOSTO DE 2019, hasta que se verifique el pago total de la obligación.
- ✓ El valor de cuota ordinaria de administración correspondiente al mes de AGOSTO del año 2019 por CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE (\$59.200), más los intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente a partir del 1 DE SEPTIEMBRE DE 2019, hasta que se verifique el pago total de la obligación.

- ✓ El valor de cuota ordinaria de administración correspondiente al mes de SEPTIEMBRE del año 2019 por CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE (\$59.200), más los intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente a partir del 1 DE OCTUBRE DE 2019, hasta que se verifique el pago total de la obligación.
 - ✓ El valor de cuota ordinaria de administración correspondiente al mes de OCTUBRE del año 2019 por CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE (\$59.200), más los intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente a partir del 1 DE NOVIEMBRE DE 2019, hasta que se verifique el pago total de la obligación.
 - ✓ El valor de cuota ordinaria de administración correspondiente al mes de NOVIEMBRE del año 2019 por CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE (\$59.200), más los intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente a partir del 1 DE DICIEMBRE DE 2019, hasta que se verifique el pago total de la obligación.
 - ✓ El valor de cuota ordinaria de administración correspondiente al mes de DICIEMBRE del año 2019 por CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE (\$59.200), más los intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente a partir del 1 DE ENERO DE 2020, hasta que se verifique el pago total de la obligación.
 - ✓ El valor de cuota ordinaria de administración correspondiente al mes de ENERO del año 2020 por CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE (\$59.200), más los intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente a partir del 1 DE FEBRERO DE 2020, hasta que se verifique el pago total de la obligación.
 - ✓ El valor de cuota ordinaria de administración correspondiente al mes de FEBRERO del año 2020 por CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE (\$59.200), más los intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente a partir del 1 DE MARZO DE 2020, hasta que se verifique el pago total de la obligación.
 - ✓ Por las cuotas adicionales de administración que se causaren en lo sucesivo y durante el trámite del proceso, más los intereses moratorios liquidados a partir del día 1 de cada mes siguiente, hasta que se verifique el pago total de la obligación.
 - ✓ Por las costas y agencias en derecho liquidadas por el juzgado
3. Notifíquese a la parte ejecutada de conformidad con lo previsto en los artículos 291 al 293 del CGP y 8 del Decreto Presidencial 806 del 4 de junio de 2020, y prevéngasele que dispone de diez (10) días para excepcionar.
 4. NOTIFICAR a BANCOLOMBIA S.A., en su calidad de Acreedor Hipotecario, en la forma establecida en los artículos 291 al 293 del CGP y 8 del Decreto Presidencial 806 del 4 de junio de 2020, con la finalidad de que dé cumplimiento a lo ordenado en el artículo 462 del Código General del Proceso.
 5. Decrétese el embargo y secuestro de las sumas de dinero que a cualquier título posea la demandada LEONOR LUCIA TORRES RAMIREZ, identificado con la

cedula de ciudadanía No. 32.887.684, en los siguientes bancos y corporaciones financieras del país: BANCOLOMBIA BANCO DAVIVIENDA, BANCO GNB SUDAMERIS, BANCO ITAU, BANCO COLPATRIA, BANCO BBVA, BANCO DE BOGOTA, BANCO CAJA SOCIAL, BANCO PICHINCHA, BANCO DE OCCIDENTE, BANCO POPULAR, BANCO AV VILLAS y BANCO AGRARIO DE COLOMBIA Oficiese en tal sentido para que una vez Materialice los descuentos proceda de conformidad a lo previsto por el numeral 9 del artículo 593 del Código General del Proceso. Límitese el embargo a la suma de \$1.359.177.00 M.L., e indíquesele que el demandante es el CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO CUMBIA P.H., identificado con el NIT No. 901.203.274-1.

6. Téngase a la doctora MARYURI DEL CARMEN PEREZ TOVAR, como apoderada judicial de la parte demandante, en los términos y para los fines descritos en el poder a ella conferido.
7. Acéptese la sustitución del mandato que hace la doctora MARYURI DEL CARMEN PEREZ TOVAR, a favor de la doctora ANA MARIA NARVAEZ CARREÑO, con las mismas facultades

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


WENDY JOHANA MANOTAS MORENO
JUEZ

JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES DE SOLEDAD

La anterior providencia se notifica por ESTADO No. 32, hoy 07 DIC 2020


MILENA PAOLA PEREZ MEDINA
Secretaria

