



**Rama Judicial del Poder Público**  
**Consejo Superior de la Judicatura**  
**Juzgado Civil Municipal**  
**Madrid Cundinamarca**  
Calle 7ª N° 340 Piso 2  
Tel: 0918254123

PROCESO	EJECUTIVO SINGULAR DE MÍNIMA CUANTÍA
DEMANDANTE	CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA. P.H.
DEMANDADO	MARÍA ANTONIA RUÍZ PEÑA
RADICACION	2019 -1161

Madrid, Cundinamarca, treinta (30) de septiembre de dos mil veinte (2020). –

Se definirá la reposición interpuesta por la apoderada judicial de la parte demandante CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA. P.H., contra la providencia del pasado trece (13) de marzo<sup>1</sup>, proferida dentro del proceso EJECUTIVO SINGULAR DE MÍNIMA CUANTÍA, que promueve contra el extremo demandado MARÍA ANTONIA RUÍZ PEÑA, para cuya revocatoria reclama que acreditada la obligación el mandamiento debe comprender los intereses moratorios sobre las obligaciones, que debe incluirse las cuotas futuras pretendidas, sin que sea procedente la notificación personal ordenada que contraviene el artículo 463 del Código General del Proceso por tratarse de un proceso acumulado, dejar sin efecto los ítems 17 y 18 del mandamiento y el relacionado con el requerimiento para tácito, ordenándose el emplazamiento del acreedor hipotecario, bajo cuyas condiciones reclama la revocatoria parcial de la providencia recurrida para que se incluyan las sumas acreditadas y se la releve de la notificación personal dispuesta.

### **CONSIDERACIONES**

La revisión que del proceso impone la inconformidad planteada, debe solucionarse bajo el ámbito del artículo 422 del Código General del Proceso, en consonancia con el artículo 48 de la Ley 675 del 2001 (por medio de la cual se expide el régimen de Propiedad Horizontal), teniendo en cuenta que son estas normas las que determinan cuales son los documentos que deben aportarse como anexos con las demandas ejecutivas relacionados con el régimen de propiedad horizontal.

Ahora, conforme los artículos 1757 del Código Civil y 167 del Código General del Proceso, las partes deben acreditar el factum con el que respaldan tanto las pretensiones como los medios exceptivos formulados; a su vez, se conoce que el proceso ejecutivo tiene como finalidad lograr el cumplimiento forzado de una obligación, cuando el deudor se abstiene de realizar el pago en la forma y términos convenidos. Pero para que se ordene el cumplimiento forzado, en tratándose de obligaciones derivadas de cuotas de administración que involucran copropiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal se requiere, además de que el título ejecutivo reúna los presupuestos de los artículos 422 del Código General del Proceso y 48 de la Ley 675 de 2001, exigencias que si bien reclama la apoderada judicial de la parte accionante omite relacionar el mandamiento de pago cuestionado en cuya oportunidad se abstuvo el Despacho de considerarlas a pesar de acreditarse que la certificación allegada<sup>2</sup> reporta el monto de los intereses certificados entre abril de 2019 y enero de 2020, tal mención carece de claridad en cuanto a su exigibilidad porque esos intereses, como lo reclama

<sup>1</sup> Folio Nos 18 del cuaderno N° 1 del expediente. -

<sup>2</sup> \* Folios N° 4 del cuaderno N° 1 del expediente. -

la censora en su acción- numeral 2- , en manera alguna corresponden a la exigibilidad de los intereses al reportarse sobre un periodo diverso al de las cuotas certificadas, porque mientras que el capital exigido comprende los meses de julio de 2019 a febrero de 2020, los intereses de mora, sin explicar porque, los cobra sobre un periodo anterior, entre el 1° de abril de 2018 y el mes de enero de 2020, de acuerdo al contenido expreso de la certificación aportada como base del presente recaudo ejecutivo, aspecto que además se reporta frente al contenido del hecho segundo de la demanda en la que simplemente relaciona, para ratificar la conclusión expuesta, que la mora que determina la demanda corresponde a las obligaciones reportadas desde “febrero de 2019”.

Ahora si bien el artículo 430 del Código General del Proceso “si fuere procedente, o en las que aquel considere legal...”, impone al juzgado la obligación de disponer la orden de pago conforme los documentos aportados, las contradicciones anunciadas le restan la claridad al título, respecto del que la demanda tampoco hace claridad, para posibilitar su decreto oficioso cuyas facultades tampoco pueden disponerse porque examinada la relación de intereses, igualmente la certificación reporta que, al margen de la falta de correspondencia con las cuotas de administración pretendidas, los intereses resulta exigidos desde el mismo día de exigibilidad de cada una de las cuotas pretendidas, registrándose una incuestionable incertidumbre que ni es propia de los procesos ejecutivos, como tampoco posibilita desplegar las facultades oficiosas anunciadas, pues dichos conceptos el de exigibilidad de capital y el de intereses en manera alguna pueden concurrir en un mismo acontecimiento.

Frente al reparo relacionado con la falta de intereses sobre las cuotas de agrupación social ningún interés reporta la certificación de folio 4, los cuales tampoco fueron reclamadas, en los términos que consigna la demandada.

Finalmente, en cuanto corresponde a la notificación de la parte demandada MARÍA ANTONIA RUÍZ PEÑA, le asiste razón a la recurrente y sobre tal aspecto deviene prospero el reparo en cuanto a la aplicación del numeral primero del artículo 463 del Código General del Proceso, porque ante la inexistencia de señalamiento para la audiencia de remate procede la acumulación de demandas que debe notificarse por estado en cuanto la parte ejecutada directamente y desde el pasado 16 de noviembre de 2019<sup>3</sup> fue vinculada al presente trámite, bajo cuyas condiciones queda relevada la censora de la notificación personal dispuesta que en lo expuesto resulta abiertamente improcedente.

En cuanto a las cuotas futuras la inexistencia de certificación impide su reconocimiento como quiera que no se trata de un crédito, ni de una sola obligación, que si bien son mensuales son independientes y por razón de su autonomía al declarárselas implicaría anticipar una mora y presumir un incumplimiento que frente al marco legal carece de autorización en cuanto la Ley 675 no lo dispuso en esos términos y si bien se reclama la normatividad dispuesta para las obligaciones de tracto sucesivo y periódica, no debe confundirse que esa prestación periódica obedece a causas

<sup>3</sup> \* Folio N° 28 del cuaderno N° 1 del expediente principal. -

disimiles, entre otras cuando se genera una responsabilidad por actos periódicos encaminados a ejecutar una sola obligación, que por conformar una sola unidad no puede asimilarse a la modalidad en la que se exige el pago de un pagaré cuyo pacto se encamina a la ejecución de un determinado número de cuotas acordados inicialmente y establecidas en su duración en cuanto al tiempo de exigibilidad, las propias de la enajenación del dominio a plazos o una simple compraventa cuyo precio se paga a cuotas, los cánones de arrendamiento o incluso las cuotas alimentarias, las que entre otras, a pesar de cumplirse regularmente están determinadas en su origen por la voluntad de las partes o la Ley a un periodo concreto y de antemano determinado previamente establecido para su duración, mientras que la obligación periódica cuenta como una sucesión de obligaciones autónomas e independientes la una de la otra, que para el caso de las cuotas de administración se ejecutan por cada mes y perduran hasta que, sin ningún tipo de contrato se materialice ya directamente por solidaridad e infinidad de situaciones, persista una relación de tenencia con el inmueble sujeto a la propiedad horizontal, que puede provenir de situaciones de dominio, administración, leasing, arrendamientos, subrogaciones, embargos, etc., que propiamente y a diferencia de las obligaciones sucesivas carecen de una limitación concreta en el tiempo que impide proveerlas en forma indefinida al futuro.

En respaldo de la anterior posición, adviértase a manera de ejemplo, las sustanciales diferencias que en tales situaciones generaría figuras como las de la prescripción, la caducidad, la constitución en mora, la extinción anticipada de los plazos e infinidad de situaciones que eventualmente y para evidenciar que no se trata de iguales obligaciones periódicas y de tracto sucesivo, respecto de las que la parte accionante nada precisa como tampoco reporta la certificación base del recaudo quizás por la informalidad que le reconoce la Ley 675 que también le impone, en procura de paliar tan controversiales aspectos, la obligación de acreditar los montos de la deuda, exigencia de tipo legal que no puede desplazarse o anularse bajo hipótesis, interpretaciones derogatorias o el anuncio de derogatorias tacitas que bien se generan frente a la exigibilidad de los créditos, pero en manera alguna aplicables por derogatorias tacitas implícitas derivadas del operador judicial bajo el amparo de la notoriedad de los indicadores económicos, que si bien relevan de prueba la certificación bancaria para acreditar sus tasas, no comprende ni los montos ni los periodos de la obligación de pagar intereses corrientes, que ni siquiera se autorizaron en forma genérica para estas obligaciones, y de serlos debe considerarse en consecuencia la aplicación de figuras como la de presunción de pago que para obligaciones periódicas dispone el artículo 1638 del Código Civil Colombiano, por ejemplo, junto a controversias sobre la aplicación de la "rebus sic stantibus", para reestablecer el equilibrio de las prestaciones ante alteraciones en la relación contractual en contratos de sucesivos afectos a alteraciones extraordinarias, dudas y controversias que de mediar una orden de pago en los términos requeridos impiden a la parte ejecutada desplegar sus derechos de defensa y contradicción, en cuanto ni la Carta Política ni la Ley dispusieron que ante el incumplimiento de una obligación deba presumirse el incumplimiento y la mora futura del obligado incumplido en algunas de sus obligaciones.

*Frente al desistimiento tácito, el requerimiento dispuesto si bien no procedía ante la inexistencia de notificación personal en la forma que se indicó, debe mantenerse el mismo como quiera de la carga que debe ejecutar la parte ejecutante para la vinculación de los acreedores hipotecarios, imposición que debe asumir para el cumplimiento de los términos del artículo 462 del Código General del Proceso y porque en la oportunidad procesal correspondiente, o por lo menos en lo que registra la solicitud de cautelas aquellas nunca les atribuyó tal carácter, no existe en el proceso petición de medidas cautelares previas, y frente a la vinculación de los acreedores hipotecarios se dispondrá su vinculación o eventual emplazamiento en la forma prevenida, generándose una carga que debe asumir y para la cual cobra vigencia el requerimiento sobre el desistimiento tácito dispuesto.*

*Ante el imperativo de garantizar el derecho de persecución y preferencia que la ley le reconoce a los acreedores hipotecarios, al margen de la naturaleza de la acción ejecutiva desplegada, en atención al imperativo de los artículos 462 y 468 del Código General del Proceso será citados los acreedores hipotecarios registrados el certificado de tradición para que hagan valer sus acreencias, en procura de la validez de lo actuación y el cumplimiento del artículo 2452 del Código Civil Colombiano, ante la eventual almoneda para que sean cancelados hasta dicho estadio por lo que “deberá hacerse la subasta con citación personal, en el término de emplazamiento de los acreedores que tengan constituidas hipotecas sobre el mismo inmueble; los cuales serán cubiertos sobre el precio del remate, en el orden que corresponda”.*

*En cuanto a la pretendida revocatoria de los ítems 17 y 18 del mandamiento – de acuerdo al término reclamado en el literal b.) folio 20-, debe considerarse que por referirse tales numerales a las cuotas de agrupación social, que en la forma pretendida con el recurso ninguna relación tiene con los reparos allí expuestos porque los referidos numerales nada consignan sobre las razones reclamadas por la censora. Bajo las razones anotadas este Juzgado solo despachará favorablemente el recurso interpuesto en cuanto a la notificación personal, toda vez que al existir norma especial que regula tal acontecimiento en el trámite de los procesos ejecutivos acumulados, debe concluirse la improcedencia la notificación dispuesta que debe sustituirse por la notificación por estado que se surte a partir de la publicidad y ejecutoria que cobre la presente determinación, que respecto de los restantes reparos en nada modificara la providencia del pasado trece (13) de marzo.*

*En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE MADRID CUNDINAMARCA**, por autoridad de la Ley,*

### **RESUELVE**

**MODIFICAR** a consecuencia del recurso de reposición interpuesto por la apoderada judicial de la parte demandante CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA. P.H., el inciso quinto de la providencia del pasado trece (13) de marzo, para que la parte ejecutada sea notificada mediante estado del mandamiento proferida dentro del proceso EJECUTIVO SINGULAR DE MÍNIMA CUANTÍA, que promueve contra el extremo

demandado *MARÍA ANTONIA RUÍZ PEÑA*, ante la improcedencia de su vinculación personal en el entendido que conforme las razones expuestas en la parte motiva del presente proveído.

**NEGAR** el recurso de reposición interpuesto por la apoderada judicial de la parte demandante *CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA. P.H.*, contra la providencia del pasado trece (13) de marzo, proferida dentro del proceso *EJECUTIVO SINGULAR DE MÍNIMA CUANTÍA*, que promueve contra el extremo demandado *MARÍA ANTONIA RUÍZ PEÑA*, conforme las razones expuestas en la parte motiva del presente proveído.

**ASUMA** la parte ejecutada en las condiciones del artículo 462 del Código General del Proceso, la carga de citar al acreedor hipotecario para su vinculación personal, en cumplimiento de los artículos 462 y 468 del Código General del Proceso, para que dentro de los 20 días siguientes a la notificación personal haga valer sus derechos conforme las condiciones registradas en el certificado de tradición aportado, previas las actuaciones correspondientes, para cuya ejecución queda requerida en los términos del artículo 317 del Código General del Proceso y advertida sobre las consecuencias de su eventual incumplimiento.

### **CÓPIESE, NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE.**

*El Juez*

**JOSÉ EUSEBIO VARGAS BECERRA**

Firmado Por:

**JOSE EUSEBIO VARGAS BECERRA  
JUEZ MUNICIPAL  
JUZGADO 001 CIVIL MUNICIPAL DE MADRID**

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: **bc7dfcae4ba75cfebb5f03d90bf10e094b957e5ccc3fbc63ed26327d4935bc3f**  
Documento generado en 30/09/2020 12:13:14 p.m.