

# REPÚBLICA DE COLOMBIA



## JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA

FUNZA - CUNDINAMARCA, DIECINUEVE (19) DE ENERO DE 2023

**Rad. 2021-00405-00**

Corresponde en esta oportunidad, proveer sobre el recurso de reposición interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandada contra el mandamiento de pago dictado el treinta y uno (31) de marzo de 2022<sup>1</sup>, al interior del proceso ejecutivo de la referencia, promovido por la AGRUPACIÓN DE VIVIENDA QUINTAS DE SERREZUELA P.H., contra DAVID FERNANDO PINILLA RODRÍGUEZ.

### I. FUNDAMENTOS DE LA IMPUGNACIÓN

El gestor judicial de la parte demandada erige su inconformidad contra el mandamiento de pago, fundamentado las circunstancias que a continuación se compendian:

1. ***“Falta de competencia y error en la cuantía”***, como quiera que las pretensiones de la demanda no superan los 150 salarios mínimos que prescribe el artículo 25 del CGP.
2. ***“Título y Mandamiento ejecutivo incongruentes”***. Teniendo en cuenta que *“el mandamiento ordena el pago DE INTERESES POR UNA SUMA SUPERIORE EN UN CIENTO CINCUENTA Y SIETE POR CIENTO (157%) AL VALOR DEL MISMO CAPITAL...”* ejecutado.
3. ***“Existencia de Acuerdo de Pago”***. Lo anterior, teniendo en cuenta que *“la certificación de las expensas aportada como soporte de la obligación no indica la fecha de vencimiento que se toma en cuenta para el cobro de intereses de las obligaciones aquí perseguidas y NO se hace al acuerdo de pago celebrado con el propietario ni toma en cuenta los múltiples abonos realizados a cuenta de las obligaciones del inmueble”*.

---

<sup>1</sup> Folio 46 – C.1

4. **Titulo ejecutivo incompleto respecto de las cuotas extraordinarias:** Por cuanto, “*a la demanda NO se anexaron las actas que fijaron las cuotas extraordinarias de administración que fijan las cuotas extraordinarias*” perseguidas.
5. **“Poder otorgado con incumplimiento de requisitos legales”:** En primer lugar revisada la demanda y sus anexos se encuentra que en el poder aportado en la subsanación no corresponde ni en la cuantía de ni los conceptos a presente demanda, pues en primer lugar el presente no se trata de un proceso ejecutivo de mayor cuantía y adicionalmente en el mismo no se indica el correo electrónico del demandado tal y como lo obliga el decreto 806 de 2020...”

## II. CONSIDERACIONES

En el asunto sub examine, la discusión se focaliza en la falta de competencia del Despacho para conocer del presente proceso, así como la ausencia de mérito ejecutivo respecto del título base del recaudo, para cuyo efecto evocó:

**2.1.** En relación con la falta de competencia del Despacho para conocer del presente asunto por razón de la cuantía, basta una elemental operación matemática para advertir que las pretensiones de la demanda superan los ciento cincuenta salarios mínimos, pues, téngase en cuenta que el mandamiento de pago se libró por la suma de, **a) \$57.062.956** por concepto de cuotas ordinarias de administración, **b) \$35.371.230,00** por cuotas extraordinarias, **c) \$88.674.619,00** por los intereses moratorios de cada una de las cuotas relacionadas en el numeral 1º, y, **d) Por los intereses moratorios de cada una de las cuotas relacionadas en el numeral 2º, y, e) Por las expensas comunes y extraordinarias de administración que en lo sucesivo se sigan causando.**

En este estado de cosas, es preciso resaltar que al tenor de lo previsto en el artículo 25 del CGP, la cuantía se determina “*Por el valor de todas las pretensiones al tiempo de la demanda, sin tomar en cuenta los frutos, intereses, multas o perjuicios reclamados como accesorios que se causen con posterioridad a su presentación*”, premisas que aplicadas en el presente asunto advierten el surgimiento de un proceso de mayor cuantía, al superar las pretensiones de la demanda en una suma superior a los 150 salarios mínimos establecidos para el año 2021.

**2.2.** En cuanto atañe a la **incongruencia del título y el presunto Acuerdo de pago**, se trata de argumentos que están llamados al fracaso, pues, el hecho que los intereses de plazo cobrados superen el capital cobrado, o que las partes pretéritamente hayan celebrado un acuerdo de pago respecto de la obligación cobrada, se trata de aspectos debatibles a través de las excepciones de mérito y, por tanto, de derroche probatorio, acompañado de las pruebas que así lo demuestren.

2.3. Tampoco halla eco para este Despacho el alegato relacionado con la **insuficiencia de poder**, pues el artículo 5° del Decreto 806 de 2020, *-vigente para la época de los hechos-*, exige que en el poder se especifique la cuenta de correo del apoderado del extremo demandante la que debe coincidir con la registrada en el SIRNA, más no prevé informar allí el correo electrónico del demandado, como equivocadamente lo alega el recurrente.

2.3. Igual designio le asiste al reproche rotulado como **“Título ejecutivo incompleto respecto de las cuotas extraordinarias”**, ante la ausencia de las actas de asamblea que acordaron el monto, y, por ende, la exigibilidad de las mismas, como quiera que se trata de una exigencia que desborda el ordenamiento jurídico, tal como se desprende de los preceptos establecidos en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, que, en su tenor literal contempla:

**“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”.*

2.4. Finalmente, decae también lo referente al **cobro indebido de intereses moratorios** respecto de las cuotas extraordinarias, al considerar que no existe certeza sobre su vencimiento, toda vez que al revistar la certificación expedida por la administración del conjunto, la cual constituye el título ejecutivo base del recaudo, da cuenta con claridad el valor y la fecha en que se causaron cada una de ellas, y por ende su exigibilidad.

Ergo, si dichas cuotas no se causaron, o no lo fue en la época fijada, corresponde al demandado desvirtuar esta pretensión a través de los medios exceptivos formulados.

Por lo anterior, y sin ser necesarias mayores disquisiciones, el JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA – CUNDINAMARCA, en ejercicio de las facultades legales

### III. RESUELVE:

**PRIMERO: NO REPONER** la providencia confutada, con fundamento en lo considerado precedentemente.

**SEGUNDO:** Sobre el impulso del proceso se proveerá en auto independiente.

Notifíquese (3),

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. Baquero', written in a cursive style.

**CHRIS ROGER EDUARDO BAQUERO OSORIO**  
**JUEZ**