Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
FUSAGASUGÁ CUNDINAMARCA

Fusagasugá, siete (07) de junio de dos mil veintidós (2022).

Rad. No. 252904003002-2021-00633 00
Tipo de Proceso: Ejecutivo
Instancia: Única

I. OBJETO DE LA DECISIÓN

Procede el Juzgado a resolver el recurso ordinario de reposición interpuesto por el apoderado de los señores EFREN CARDENAS ROJAS, ALEXANDRA CARDENAS SALDARRIAGA, NIDIA ANDREA CARDENAS SALDARRIAGA y ZULMA PATRICIA CARDENAS SALDARRIAGA, y así mismo, sobre la concesión del de alzada subsidiariamente incoado, frente a la providencia calendada 19 de noviembre de 2021, a través de la cual este Despacho libró mandamiento de pago en este proceso.

II. SUSTENTO DE LA IMPUGNACIÓN

Como sustento de su impugnación, el recurrente señaló, en primer lugar, que existe ineptitud de la demanda al vincular como parte pasiva a personas que no reúnen las condiciones para ser demandadas, afirmando que *"el inmueble por el cual supuestamente se están cobrando las cuotas de administración, está sujeto a un FIDEICOMISO CIVIL, que su Propietario Efrén CARDENAS ROJAS constituyo a favor de sus hijas Alexandra, Nidia Andrea, y Zulma Patricia, CARDENAS SALDARRIAGA, quienes solo tienen a la fecha una EXPECTATIVA de ser Propietarias en el evento de cumplirse la Condición, esto es el fallecimiento del fideicomitente o constituyente, y en el cual, el FIDEICOMITENTE Efrén CARDENAS ROJAS, NO designo NI nombro FIDUCIARIO, conservando para sí la facultad de disposición del predio y por consiguiente su condición de Propietario.".*

En tal sentido, concluye, la orden de pago no puede ir en contra de personas que no son propietarias ni poseedoras del bien, y que por lo tanto, la obligación no es clara ni exigible frente a ellas.

Por otro lado, aseguró que *"no puede haberse dado trámite a un título complejo, el cual para su validez requiere la existencia de un reglamento de propiedad horizontal que así lo establezca",* señalando que el título ejecutivo no reúne requisitos formales por provenir de un Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en una escritura pública registrada en un folio de matrícula en la cual no existe ni física ni legalmente el predio sobre el cual recae el cobro de las cuotas de administración, menos aún, cuando según el apoderado se han incurrido en irregularidades y nulidades relacionadas con los actos que modifican el reglamento de propiedad horizontal, pues no se han acatado los requisitos mínimos para ello. Por tanto, considera, *"el titulo ejecutivo no puede nacer a la vida jurídica de un acto jurídico viciado de nulidad, al haber sido modificado por una persona que funge como administrador del CONJUNTO CAMPESTRE BELMIRA y que no tenía la facultad legal para hacerlo."*.

Así mismo, señaló que *"en el evento de aceptar, que el titulo ejecutivo fuera viable en su existencia, y que contenga una obligación clara, expresa y actualmente exigible (…) tampoco puede cobrarse desde antes de la fecha en que se modificó irregularmente el reglamento de propiedad horizontal inicial, pues esta lo fue desde el 05 de agosto 2021, fecha de expedición de la IRREGULAR Escritura pública No. 2208 de la Notaria Primera de Fusagasugá, es decir que no pueden cobrar o liquidar con una escritura posterior, mesadas anteriores a la misma pues no tendría soporte jurídico para hacerlo.".*

Concluyó señalando que *"los que conformaron dicho conjunto en épocas anteriores, cometieron algunas irregularidades que han pretendido sanear, y al hacerlo han cometido otros yerros más gravosos a los que inicialmente cometieron, y hasta posibles engaños a las autoridades competentes.".*

Pide, en consecuencia, se revoque la determinación impugnada, inadmitiendo la demanda a fin de que sea corregida en el sentido de dirigirla *"en contra de la persona o personas que cumplan los derroteros establecidos en el Art 422 del C.G.P."* y para que se exija el pago de obligaciones *"desde la fecha en que exista soporte jurídico en legal forma para hacer exigibles las cuotas de administración."*.

III. ACTUACIÓN SURTIDA

Dentro del traslado que regula la normatividad, la parte demandante guardó silencio.

IV. CONSIDERACIONES

Es de común conocimiento que el recurso de reposición se encamina unívocamente a obtener que el Juzgador revoque o modifique su propia determinación cuando al emitirla ha incurrido en error, tal como se infiere de una diáfana exégesis de lo dispuesto por el artículo 318 del Código General del Proceso. No obstante, el legislador dispuso que en los procesos ejecutivos los requisitos formales del título ejecutivo y los hechos que configuren excepciones previas, sólo podrán alegarse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo[1].

Teniendo en cuenta lo anterior, se procederá enseguida a analizar el asunto *sub júdice* para determinar, si en efecto, el despacho incurrió en un error en su providencia de fecha 19 de noviembre de 2021, a través de la cual se libró mandamiento de pago por las sumas de dinero reclamadas por la parte actora por concepto de expensas de administración del inmueble Lote No. 1 Manzana C del CONJUNTO CAMPESTRE BELMIRA.

Pues bien, lo primero que debe señalarse es que de conformidad con lo establecido en el numeral 5º del art. 100 del CGP, la ineptitud de la demanda por falta de legitimación por pasiva como lo pretende alegar el apoderado, no constituye una de las excepciones previas taxativamente establecidas por el legislador, de modo que el recurso de reposición no resulta ser la vía para atacar ésta oposición, pues la misma debe ser valorada al momento en que se adopte la decisión de fondo en este asunto, en caso de llegarse a dicha etapa procesal y haya sido propuesta como un medio exceptivo de fondo.

Así mismo, debe señalarse que la claridad y la exigibilidad del título ejecutivo, las cuales dice el profesional que no se configuran en este caso frente a las demandadas ALEXANDRA CARDENAS SALDARRIAGA, NIDIA ANDREA CARDENAS SALDARRIAGA y ZULMA PATRICIA CARDENAS SALDARRIAGA no

---

[1] Inciso 2º del art. 430 del C.G.P. y numeral 3º del art. 442 ibídem.
[2] Corte Constitucional Sentencia SU-041 de 2018.

constituyen requisitos de forma del título ejecutivo, como quiera que, por el contrario, corresponden a una exigencia de fondo que según lo ordenado por el legislador, no puede ser controvertida por vía de reposición; razón más que suficiente para que desde ya, se indique que la oposición en ese sentido no puede prosperar.

Recuérdese que, al respecto, la jurisprudencia ha indicado:

> *"(…) el Consejo de Estado ha precisado que el título ejecutivo debe reunir unas condiciones formales y sustanciales para generar la orden pretendida. Las primeras, dan cuenta de la existencia de la obligación y tienen como finalidad demostrar que los documentos o su conjunto: i) son auténticos; y ii) emanan del deudor o de su causante, de una sentencia de condena proferida por el juez o de otra providencia que tenga fuerza ejecutiva conforme a la ley[255], es decir, que tengan la entidad de constituir prueba en contra del obligado.*
>
> *Por su parte, las condiciones sustanciales se refieren a la verificación de que las obligaciones que dan lugar a la pretensión de ejecución sean expresas, claras y exigibles. De esta manera, la obligación es **expresa** cuando aparece manifiesta de la redacción misma del título; en otras palabras, aquella debe constar en el documento en forma nítida, es decir, debe contener el crédito del ejecutante y la deuda del obligado, sin necesidad de acudir a elucubraciones o suposiciones[256]. Es **clara** cuando además de ser expresa, aparece determinada en el título, es fácilmente inteligible y se entiende en un solo sentido[257]. Finalmente es **exigible** cuando puede demandarse su cumplimiento por no estar sometida a plazo o a condición[258].*[2]

Ahora bien, frente a la inconformidad que plantea el togado frente a las presuntas irregularidades del Reglamento de propiedad horizontal que rige la copropiedad y que su juicio no permiten dotar de legalidad al título ejecutivo aportado como base de la acción, se debe señalar que, como se informó anteriormente, tal aspecto corresponde a condiciones de fondo o sustanciales del documento que sirve como soporte a la orden compulsiva, de modo que la impugnación de la orden de pago no resulta viable para alegarlas, en tanto que dicho medio se estableció por el legislador para alegar la falta de requisitos de forma del título o la configuración de excepciones previas.
Recuérdese que de conformidad con lo señalado en el art. 48 de la Ley 675 de 2001 *"[e]n 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, <u>el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional</u> 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."* (Subraya el Despacho).

De la norma anterior se deduce que la sola certificación expedida por el representante legal de la copropiedad demandante, junto con el poder y la prueba de su existencia y representación legal, es suficiente para ejercer la acción ejecutiva; luego, será a través de las respectivas excepciones de fondo que se planteen, que la parte demandada desvirtuará el mérito ejecutivo de dicho documento.

---

[2] Corte Constitucional Sentencia SU-041 de 2018.

Así las cosas, y como quiera que no se encuentra acreditada ausencia de los requisitos formales del título ejecutivo allegado con la demanda ni se estima configurada alguna excepción previa, es por lo que se entrará a negar la revocatoria de la providencia objeto de censura, toda vez que la misma se encuentra proferida en derecho.

De otra parte, y por ser este proceso de única instancia, se niega el recurso de apelación impetrado como subsidiario, sumado al hecho de que la providencia impugnada no se encuadra en ninguna de las taxativamente señaladas en el art. 321 del C.G.P.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Segundo Civil Municipal de Fusagasugá – Cundinamarca,

V. RESUELVE

Primero. **NEGAR** la revocatoria propuesta por el apoderado de los señores EFREN CARDENAS ROJAS, ALEXANDRA CARDENAS SALDARRIAGA, NIDIA ANDREA CARDENAS SALDARRIAGA y ZULMA PATRICIA CARDENAS SALDARRIAG contra el auto objeto de vituperio, por las razones consignadas en el fondo de esta motiva.

Segundo. NEGAR el recurso de apelación incoado de forma subsidiaria por el apoderado de la parte demandada, de acuerdo con lo expuesto en el fondo de esta providencia.

NOTIFÍQUESE

MARTHA JEANNETTE LOPEZ SANCHEZ
JUEZ