



Rama Judicial del Poder Público  
Consejo Superior de la Judicatura  
Juzgado Civil Municipal  
Madrid Cundinamarca  
Carrera 7ª Nº 3-40

PROCESO	EJECUTIVO SINGULAR DE MÍNIMA CUANTÍA
PARTE DEMANDANTE	CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA CASABLANCA EL RODEO
PARTE DEMANDADA	EDGAR ALBERTO GONZÁLEZ RUIZ
RADICACIÓN	254304003001- 2022-1314

Madrid, Cundinamarca. Marzo treinta y uno (31) de dos mil veintitrés (2023). – ♀

Se definirá el recurso de reposición interpuesta por el apoderado judicial de la parte demandante CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA CASABLANCA EL RODEO contra la decisión del pasado veinticinco (25) de agosto, proferida dentro del proceso EJECUTIVO SINGULAR DE MÍNIMA CUANTÍA, que promueve contra el extremo demandado EDGAR ALBERTO GONZÁLEZ RUIZ, para cuya revocatoria reclama que se excluyeron las cuotas de administración que se sigan causando hasta el pago de la obligación como legalmente se dispuso para las obligaciones periódicas cuya “exigibilidad ni suspende o interrumpe” la sentencia o el auto de seguir la ejecución al resultar exigibles en las condiciones de los artículos 88 y 4431 del Código General del Proceso, por cuyas condiciones no se requiere la certificación de la deuda ni su actualización como tampoco adición periódica, desconociendo los términos del amparo y el contenido del mandamiento del 16 de febrero de 2021, bajo cuyas condiciones reclama la revocatoria parcial de la providencia recurrida para que se apruebe la liquidación que presentó.

## 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), que además de ser estas normas las que determinan también prescriben cuales son los documentos que deben aportarse como anexos a las ejecuciones 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, frente a las obligaciones derivadas de cuotas de administración que involucran copropiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal se requiere, además que el título ejecutivo reúna los presupuestos de los artículos 422 del Código General del Proceso y 48 de la Ley 675 de 2001, las exigencias que si bien reclama el apoderado de CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA CASABLANCA EL RODEO, merecen por lo menos las siguientes precisiones, unas de orden factico y otras de garantía a los derechos fundamentales al debido proceso, contradicción y defensa como

pasa a exponerse.

En primer término debe precisarse que frente a las obligaciones de tracto sucesivo o periódicas, se establecen dos supuestos principales, el primero de ellos, señala que el título inicial contempla las obligaciones en su extensión y hasta proferida la sentencia como lo indica el artículo 88 ibídem; un ejemplo de ello, podría ser, un proceso ejecutivo, cuyo título corresponde a un contrato de arrendamiento, el cual entiende una obligación que con el pasar del tiempo se genera y de la cual no se necesita ninguna certificación para entender que sigue su curso ininterrumpidamente, o como el caso de las obligaciones alimentarias.

No así, en el segundo supuesto, que establece que existe obligaciones de tracto sucesivo que deben certificarse en razón de su surgimiento acaecido por el incesante transcurrir del tiempo, cuyo ejemplo más concreto, son las aquí alegadas cuotas de administración, ello, acontece, en razón a que como bien lo señala el artículo 48 de la Ley 675 de 2010, “el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional”, entonces, al observarse éste, se contempla que están debidamente acreditadas y constituidas según la Ley, las cuotas de administración que se discriminan con precisión dentro de la certificación expedida por el administrador, pero no las futuras, pues estas en primer lugar, varían a través del tiempo, de forma indefinida (por medio de asamblea general), en segundo, se componen de cuotas extraordinarias y especiales que el despacho no puede anticipar o establecer, ni el apoderado de la parte demandante, como quiera que tampoco tal disposición previó, reguló o contempló una presunción de deuda ni un castigo al copropietario incumplido para declararlo deudor en forma sempiterna, contrario a lo que sucede por ejemplo con los cánones de arrendamiento, que tiene una variable constante y además son exclusivos y no permiten cobros aleatorios diversos a los que reporta el contrato base del recaudo.

Distorsiona el censor el alcance del amparo del 30 de septiembre de 2020, que, a diferencia de la exigibilidad de la certificación de intereses y la falta de claridad de la obligación, para nada mencionó o resolvió situaciones como las aquí planteadas, porque en relación con la exigibilidad de las cuotas ninguna mención dispuso tal como lo ratifica la transcripción de la sentencia del 30 de septiembre de 2020 emitida por el Juez Civil del Circuito de Funza

*Por cuenta de lo anteriormente señalado puede concluirse que, en efecto, por la accionada se han dispuesto requisitos adicionales al exigir el cálculo de los intereses cuando taxativamente la norma no lo contempla, y por otro lado innecesarios, comoquiera que la accionada se ha empeñado a exigir la certificación de intereses bancarios, siendo ello un hecho notorio a voces del art. 180 del C.G.P., y además de constituirse en un defecto procedimental por exceso ritual manifiesto.*

Tampoco es cierto que el mandamiento proferido se negará por situación diversa a la falta certificado de intereses, la claridad y exigibilidad de las cuotas, en cuanto solo se exigió la presentación del certificado de intereses para fundamentar los reclamados que tampoco estaban registrados en la certificación aportada que inicialmente se

rechazó ante su falta de claridad, tema que abordó el juez constitucional con los siguientes términos “...certificados son claros, no dan a lugar razonamientos y elucubraciones; son expresos, pues de ellos emanan obligaciones que no han sido satisfechas, y finalmente exigibles, comoquiera se ha determinado la fecha en que estos vencieron...”;

En las condiciones trascritas claro está que ni en la tutela como tampoco en el mandamiento de este proceso se abordaron situaciones como la que reclama el censor y por ello ninguna relación guardan con las cuotas posteriores a las contenidas en la certificación del 1° de septiembre de 2019 base del recaudo que solo registra las causadas hasta dicha fecha.

Por imperativo del artículo 164 del Código General del Proceso<sup>1</sup>, la decisión censurada se emitió de acuerdo con el contenido de las pruebas que tanto en la demanda como en la réplica se aportaron, atendiendo el principio al debido proceso que establece que las decisiones se adoptan con las pruebas regular y oportunamente aportadas al proceso, como en efecto se procedió.

Al margen de los argumentos del censor, debe precisarse que por encima de la celeridad, acceso a la justicia y la congestión judicial reclamados, se encuentran en cabeza de la parte demandada y existe el deber constitucional de garantizárselos, los derechos de publicidad, contradicción y defensa frente a los documentos aportados, certificación allegada con la reclamación de la liquidación, respecto de las que dichas etapas o siquiera un traslado ha sido dispuesto en favor de la parte ejecutada. precisándose además que la Ley, se trate de las obligaciones que sea, periódicas, de tracto sucesivo y demás, en manera alguna facultó a la parte y al Juzgado, estadio procesal alguno que posibilite no solo aportar esos medios o documentos en oportunidad procesal diversa a la de la presentación de la demanda o la réplica de sus excepciones, condiciones y pruebas que de admitirse, no se las despoja de la nulidad supralegal y de pleno derecho que sobre las mismas gravita a consecuencia de impedirle a la ejecutada su conocimiento previo, el derecho a controvertirlas y reclamar y ejercer su defensa respecto de su contenido.

Tampoco esas cuotas extraordinarias posteriores se encuentran registradas en la certificación base del recaudo y sin ella o por lo menos sin su mención, en nada contradice el mandamiento la petición del actor, porque difícilmente el Juez, puede presumirlas o establecer delantadamente que los demandados lleguen a adeudarlas, aun cuando el mandamiento se librara solo por las cuotas ordinarias.

Ahora, si bien el artículo 430 del Código General del Proceso autoriza el pronunciamiento “si fuere procedente, o en las que aquel considere legal...”, no puede desconocerse que tal normativa impone al juzgado la obligación de disponer la orden de pago conforme los documentos aportados que sin mencionarlas tampoco pueden derivarse de la demanda que tampoco hace claridad sobre el asunto, para posibilitar

---

<sup>1</sup> Artículo 164. Necesidad de la prueba. Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso. Las pruebas obtenidas con violación del debido proceso son nulas de pleno derecho.  
EJECUTIVO SINGULAR DE MÍNIMA CUANTÍA. No 254304003001- 2022-1314 ⇨ EDGAR ALBERTO GONZÁLEZ RUIZ

su decreto oficioso cuyas facultades tampoco pueden disponerse porque examinadas las de la petición, las extraordinarias generan una incuestionable incertidumbre que ni es propia de los procesos ejecutivos, como tampoco posibilita desplegar las facultades oficiosas anunciadas, pues dichos conceptos escapan a las cuotas relacionadas en el mandamiento.

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 disimiles, entre otras cuando se genera una responsabilidad por actos periódicos encaminados a ejecutar una sola obligación, que por conformar una 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, avocadas por 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.

Bajo el amparo de la celeridad y los loables propósitos que cita el censor como los de “un desgaste innecesario para la administración

de justicia y para las partes, en términos temporales, económicos y hasta ambientales, cosa que a todas luces contraría los principios de eficacia, eficiencia y celeridad que orientan el rito procesal actual...” en manera alguna pueden sacrificarse los principios constitucionales como los de la defensa, publicidad, contradicción y el derecho esencial de todo demandado de conocer previamente la causa de la relación, el oponerse a la obligación y el derecho a controvertirla y presentar pruebas en los términos que corresponde a toda ejecución.

Bajo las anteriores precisiones y conforme los alcances y “peticiones concretas” del actor frene a las cuotas que “frente a las cuotas de administración que en lo sucesivo se causen” que propugna el accionante, se negará el recurso propuesto.

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

### **RESUELVE**

**NEGAR** el recurso de reposición interpuesto por el apoderado de la parte demandante CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA CASABLANCA EL RODEO, contra la providencia del pasado veinticinco (25) de agosto, EJECUTIVO SINGULAR DE MÍNIMA CUANTÍA, que promueve contra el extremo demandado EDGAR ALBERTO GONZÁLEZ RUIZ, conforme se expuso.

### **CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

El Juez

**JOSÉ EUSEBIO VARGAS BECERRA**

Firmado Por:

Jose Eusebio Vargas Becerra

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 001

Madrid - Cundinamarca

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: **fe0d751f22b78bd82c5d8545c87ff90b7340ed098dd01c0def89212abdb5da08**

Documento generado en 31/03/2023 12:04:25 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**