



Rama Judicial del Poder Público  
Consejo Superior de la Judicatura  
Juzgado Civil Municipal  
Madrid Cundinamarca  
Carrera 7ª N° 3-40

PROCESO	EJECUTIVO SINGULAR DE MÍNIMA CUANTÍA
PARTE DEMANDANTE	CONJUNTO RESIDENCIAL LA SIERRA
PARTE DEMANDADA	ERIKA PAOLA ORTIZ MAHECHA
RADICACIÓN	2543040030012022-1026

Madrid, Cundinamarca. Marzo dieciséis (16) de dos mil veintitrés (2023). – ♀

Se definirá el recurso de reposición interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandante CONJUNTO RESIDENCIAL LA SIERRA contra la decisión del pasado veintinueve (29) de agosto, proferida dentro del proceso EJECUTIVO SINGULAR DE MÍNIMA CUANTÍA, que promueve contra el extremo demandado ERIKA PAOLA ORTIZ MAHECHA, para cuya revocatoria reclama que se excluyeron las cuotas extraordinarias que se sigan causando hasta que se realice el pago de la obligación, bajo cuyas condiciones reclama la revocatoria parcial de la providencia recurrida para que se incluyan las extraordinarias que se sigan causando confinándolo a la presentación de procesos acumulados en detrimento de en la administración de la justicia con desconocimiento de los principios de eficacia, eficiencia y celeridad.

## 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, 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 CONJUNTO RESIDENCIAL LA SIERRA, 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 preveer, 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.

Es decir, que frente a la alegada discrepancia con el texto del inciso cuarto del mandamiento de pago del pasado veintinueve (29) de agosto, atendió el Despacho que tal orden de pago se profirió, tal como lo registra en dicho aparte la providencia recurrida, sin distinciones de ninguna naturaleza ordinaria y extraordinaria, en cuanto el recurrente en su reposición reclama la exclusión de las extraordinarias cuyo cobro será ejecutable hasta cuando se causen las cuotas que se generen para el momento de la sentencia, descuidando el texto en su integridad, que seguidamente cita las disposiciones del artículo 423 del estatuto procesal, el cual es muy claro en su inciso segundo al reconocer la ejecución sucesiva de obligaciones de dicha naturaleza, para lo cual, será exigible su cobro en mediando la certificación expedida por el administrador sobre las cuotas que se hayan causado y presenten mora para el momento de la liquidación del crédito.

Además, el Juzgado sobre el aparte cuestionado nada distinto dispuso a lo reclamado por el apoderado de la parte demandante, quien al presentar la demanda en manera alguna reclamó el pago y la orden de las cuotas extraordinarias, como quiera que específicamente aludió en la pretensión tercera del escrito de acción en el que específicamente se registra:

3. **Por las cuotas de administración que en lo sucesivo se causen, ordenando su pago dentro de los cinco (5) días siguientes al respectivo vencimiento, conforme al artículo 431 del C.G.P. y Artículo 88 del C.G.P..**

La transcripción dispuesta en manera algún releva la petición de mandamiento sobre las cuotas extraordinarias y por tal omisión ni el Juzgado como tampoco la providencia recurrida adolecen de una falencia como la reclamada, pues al demandante exclusivamente le corresponde la carga que de señalar y determinar sus aspiraciones y si en ellas omitió reclamar las cuotas extraordinarias, carecía el juzgado de competencia para despacharlas o por lo menos para que se le reclame una omisión como la censurada en cuanto resulta extemporánea y ajena a las condiciones del escrito introductorio de la acción desplegada.

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 su decreto oficioso cuyas facultades tampoco pueden disponerse porque examinada la petición del numeral tercero, al margen de la falta de correspondencia con las cuotas de administración pretendidas, 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 no 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 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, 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.

Exigencia 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, las que se causen, las cuotas futuras ya sean ordinarias o extraordinarias 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.

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 LA SIERRA, contra la providencia del pasado veintinueve (29) de agosto, EJECUTIVO SINGULAR DE MÍNIMA CUANTÍA, que promueve contra el extremo demandado ERIKA PAOLA ORTIZ MAHECHA, 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: **50383479e1245ac50bfd549097d09c57d4a51c282c947eb6b0cb3429cfa329**

Documento generado en 16/03/2023 12:39:14 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>