



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL SASAIMA

PROCESOS QUE SE FIJAN EN LISTA EN LA CARTELERA DEL JUZGADO HOY VENTIUNO (21) DE MARZO DE 2023 EN TRASLADO DEL Art. 318 y 110 del C.G.P. RECURSO DE REPOSICION

PROCESO	DEMANDANTE / ACCIONANTE	DEMANDADO / ACCIONADO	FIJACION EN LISTA	COMIENZA TRASLADO	VENCE TRASLADO
Ejecutivo Nro. 2022-288	CONDominio EL SILENCIO DE LOS BOSQUES ANTES CONDOMINIO LA NARANJA	DAVID HERNANDO CASTRO DIAZ	Marzo 21 de 2023	Marzo 22 de 2023	Marzo 24 de 2023

Paula Calderon Casallas

PAULA ANDREA CALDERON CASALLAS
Secretaria

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA
ABOGADO

Carrera 5 No. 14-05 Cota (Cundinamarca). Celular: 3152443091 /Correo: paalecaor@gmail.com

Doctor:

GUILLERMO HERNÁN BURGOS RODRIGUEZ.

Juez Promiscuo Municipal de Fusagasugá.

Correo: jprmpalsasaima@cendoj.ramajudicial.gov.co

Referencia: Proceso Ejecutivo 25718408900120220028800

Demandante: **CONDOMINIO EL SILENCIO DE LOS BOSQUES (ANTES LA NARANJA)**

Demandado: **DAVID HERNANDO CASTRO DIAZ.**

Memorial: **RECURSO DE REPOSICION CONTRA MANDAMIENTO DE PAGO DEL 5 AGOSTO DE 2023.**

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA, identificado como aparece al pie de mi firma, en mi condición de APODERADO DE LA PARTE DEMANDADA, dentro del respectivo término de ejecutoria, habiendo sido reconocido como apoderado en auto del 28 febrero de 2023, notificado por estado el 1 de marzo del año en curso, y notificado en los términos de la ley 2213 de 2023, procedo, atendiendo lo establecido en los artículos 422, 430 y 442 numeral 3º del Código General del Proceso, a **INTERPONER RECURSO DE REPOSICION** contra el auto del 5 de agosto de 2022, por medio del cual se libró mandamiento de pago en contra de mi poderdante, a fin de que:

- I. Se revoque la totalidad del mandamiento de pago atendiendo que el título objeto de cobro no corresponde a una obligación clara, expresa y actualmente exigible, atendiendo que:
 - a. **El acto fundamento de la multa objeto de cobro actualmente se encuentra suspendido por orden judicial por parte del JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLETA dentro del expediente 25875311300120210007900 (Verbal de impugnación de actos y decisiones de DAVID HERNAN CASTRO DIAZ contra CONDOMINIO EL SILENCIO DE LOS BOSQUES (ANTES LA NARANJA); por lo que la multa pretendida actualmente no es exigible. Al respecto allego auto y oficio correspondientes:**

https://drive.google.com/file/d/16GNsjYyi1Vin-0VSvjVr2Kffzb70jTp/view?usp=share_link

https://drive.google.com/file/d/18IM-WPe55O9iuqid_IP5SEdxbHFE-GPx/view?usp=share_link

https://drive.google.com/file/d/1U7k3FqOsnWCTnz5FEQ1SVR59IAkO1EhE/view?usp=share_link

- b. **La sanción de dos salarios mínimos, conforme a certificación allegada, no es clara, expresa ni exigible, ya que:**

- 1- En la certificación no se precisa la clase de sanción para deducir la procedencia de la misma, especialmente cuando con la demanda no se allegó copia de la escritura señalada en el documento; por ende la certificación no es clara y expresa en cuanto que no precisa el origen de la sanción en coherencia con la ley a falta de adjuntar la escritura allí enunciada.

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA
ABOGADO

Carrera 5 No. 14-05 Cota (Cundinamarca). Celular: 3152443091 /Correo: paalecaor@gmail.com

- 2- El artículo trigésimo octavo de la escritura 1675 de 2018, enunciado en la certificación, carece de existencia legal, a la luz del párrafo primero del artículo 5º de la ley 675 de 2001¹, ello por cuanto se establece sanciones por obligaciones no pecuniarias en salarios mínimos en contravía de lo establecido imperativa y expresamente en el numeral 2º del artículo 59:

ARTÍCULO 59. Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones: *Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.*

1. Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.

2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.

¹ ARTÍCULO 5º. Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal. a escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo: 1. El nombre e identificación del propietario. 2. El nombre distintivo del edificio o conjunto. 3. La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta el edificio o conjunto, por su nomenclatura, área y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria. 4. La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por la Oficina de Planeación Municipal o Distrital o por la entidad o persona que haga sus veces. 5. La determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales, y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores del edificio o conjunto, cuando fuere el caso. 6. Los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución, según el caso. 7. La destinación de los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto, la cual deberá ajustarse a las normas urbanísticas vigentes. 8. Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad y salubridad del edificio o conjunto. Además de este contenido básico, los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del edificio o conjunto. **PARÁGRAFO 1º. En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas.** PARÁGRAFO 2º. En los municipios o distritos donde existan planos prediales georreferenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, estos podrán sustituir los elementos de determinación del terreno enunciados en el numeral tercero del presente artículo. PARÁGRAFO 3º. Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial podrán consagrar, además del contenido mínimo previsto en esta ley, regulaciones tendientes a preservar el ejercicio efectivo y continuo de la actividad mercantil en los bienes privados, y a propender a su ubicación según el uso específico o sectorial al cual se encuentren destinados, así como las obligaciones específicas de los propietarios en relación con sus bienes privados. PARÁGRAFO 4º. El reglamento de administración de la propiedad horizontal no podrá contener normas que prohíban la enajenación o gravamen de los bienes de dominio privado, ni limitar o prohibir la cesión de los mismos a cualquier título. (Negrilla nuestra).

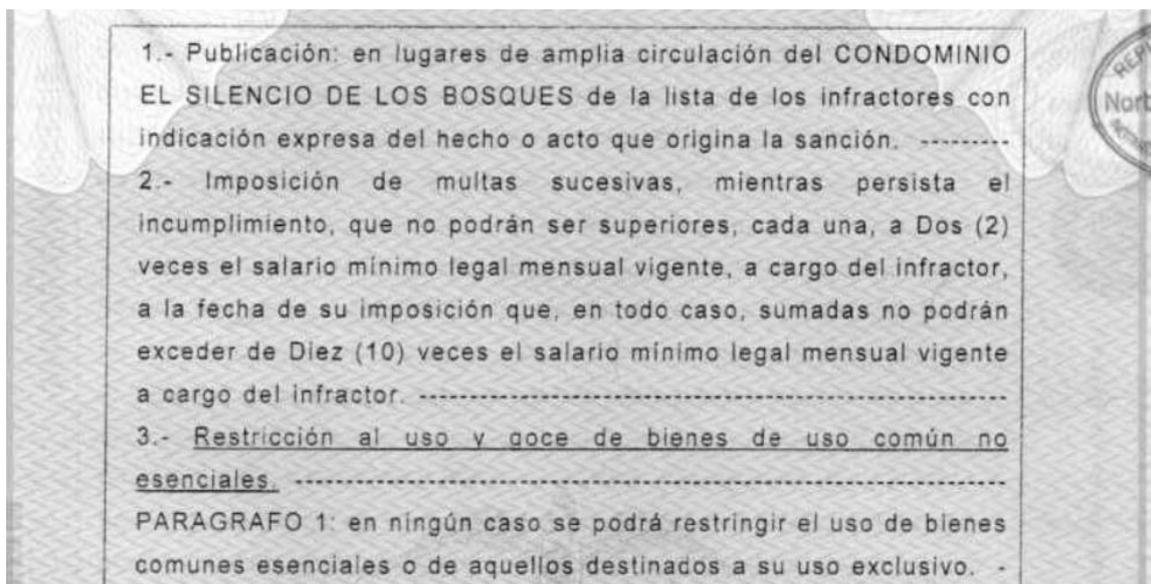
PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA
ABOGADO

Carrera 5 No. 14-05 Cota (Cundinamarca). Celular: 3152443091 /Correo: paalecaor@gmail.com

3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte.

PARÁGRAFO. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo (negrilla en resaltado fuera del texto original).

- 3- Al respecto el artículo trigésimo octavo invocado, como fundamento de la sanción en la certificación allegada como título, expresamente contradice la norma imperativa anteriormente señalada, en cuanto establece la imposición de multas en salarios mínimos no en valor cuota de administración:



- 4- Con ocasión a lo anterior, el mencionado artículo señalado en la certificación establece una sanción de multa que no es exigible al violar una norma imperativa; disposición del reglamento por ende inexistente o no escrita que viola no sólo el principio de legalidad sino de tipicidad propio de una sanción de obligaciones no pecuniaria (multa).

- 5- Y es que, para el año 2021, el valor de la cuota de administración, para el lote 4, no equivalía a las sumas pretendidas como salario mínimo, teniendo en cuenta el coeficiente como el presupuesto aprobado. Se allega copia del acta de asambleas que aprobó el presupuesto -en 2021-, al igual que con la demanda se allegó el certificado de existencia y representación en donde consta el registro de la escrituras que fijaron los correspondientes coeficientes. Al respecto solicito tener en cuenta:

- Copia acta de asambleas de 2021.
- Copia escritura 1675 de 2018 de la Notaria Primera de Facatativá donde se estableció el artículo trigésimo octavo en clara contravía con la ley 675 de 2001.
- Copia escritura 387 de 2019 de la Notaria Primera de Facatativá que reguló los coeficientes aclarando la escritura anterior.
- Comunicación allegada por la administración donde se indica el valor cuota en criterio del administrador (objeto de controversia).

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA
ABOGADO

Carrera 5 No. 14-05 Cota (Cundinamarca). Celular: 3152443091 /Correo: paalecaor@gmail.com
Con base en lo anterior se desvirtúa que la suma de dos salarios mínimos legales mensuales vigentes correspondiera al valor de la cuota mensual, ello por cuanto que los parámetros aplicados fueron los ilegalmente establecidos en la escritura 1675 de 2018, relacionada en el certificado, esto es, respecto de una sanción por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias inexistente, no escrita y por ende de imposible aplicación por vulnerar la misma ley.

- 6- Con ocasión a lo anterior la sanción de dos salarios mínimos mensuales legales establecida en la certificación allegada como presunto título no es clara, no es precisa y no es exigible al fundamentarse en un reglamento en clara contravía con la norma imperativa (artículo 2 del artículo 59) y por ende no escrito; fuera del hecho de que la certificación no precisa, expresamente, que se trata de una sanción por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias u otra.

c. La certificación allegada como título, de fecha 23 de febrero de 2023, expedida por el representante legal no es clara, en cuanto a su fecha de exigibilidad, ya que:

- 1- Se afirma que la multa de dos salarios mínimos que se pretende se encuentra ejecutoriada y se “hizo exigible el 6 de julio de 2021”; sin embargo, no se precisa la fecha en que fue aprobada por el Consejo de Administración la Sanción de multa, ni la fecha en que fue comunicada al sancionado, atendiendo los requisitos establecidos para establecer su ejecutoria, a la luz del artículo 62 de la ley 675 de 2001, que expreso:

ARTÍCULO 62. Impugnación de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El propietario de bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.

La impugnación sólo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen. NOTA: El texto subrayado fue derogado por el literal c), art. 626, Ley 1564 de 2012.

- 2- Si bien la certificación se expide en los términos del artículo 48 de la ley 675 de 2001, la misma no es clara al omitirse la fecha de la decisión, por parte del respectivo órgano facultado para el efecto y del que se hace alusión en la certificación, como su comunicación al sancionado, para los fines de poder establecer su ejecutoria.
- 3- Pero incluso la omisión de la fecha de imposición de la sanción por el consejo y la fecha de comunicación al sancionado, en la certificación, hace que la multa no pueda precisarse, en lo que se refiere al momento en que fue impuesta y comunicada, en lo que igualmente se refiere a su individualización, plena identificación o singularidad; téngase en cuenta que, por ejemplo, el tema es claro: la demanda de impugnación del acto del consejo que impuso la sanción -multa- objeto de este proceso de ejecución señala claramente, además del valor de la multa, el fecha en que se profirió la decisión y la fecha en que se comunicó, aspectos estos que se omiten en la certificación allegada; sin que el juzgado pueda determinar en qué momento se fijó la sanción, en qué

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA
ABOGADO

Carrera 5 No. 14-05 Cota (Cundinamarca). Celular: 3152443091 /Correo: paalecaor@gmail.com
momento se comunicó y por ende si se encuentra o no en firme la sanción impuesta, especialmente a fin de establecer la existencia o no de una impugnación al respecto, existiendo una medida cautelar (suspensión de la decisión que impone la multa) que tienen unos efectos legales dada su condición legal de medida cautelar, no sólo respecto del ejecutante sino del fundamento de ejecución del proceso de la referencia que obliga al juez de la ejecución de la sanción (multa) establecer o no la exigibilidad actual de los dineros objeto de ejecución frente a una decisión judicial correspondiente a una medida cautelar de orden legal y procedimental de amparo provisional en garantía del debido proceso no sólo en el proceso de la referencia sino en aquel proceso de impugnación de actos y decisiones enunciado.

4- Con el presente recurso se allega prueba de la existencia de un proceso de impugnación de la sanción, en los términos del artículo 62 de la ley 675 de 2001 y el inciso 2o artículo 382 del Código General del Proceso, que como medida cautelar (suspensión de los actos y decisiones del consejo de administración donde se fijó la multa de dos salarios mínimos mensuales legales vigentes para el año 2021) tiene unos efectos y que, en consecuencia, evidencia que la certificación allegada no reúne los requisitos al no ser clara por carecer de la suficiente identificación al omitirse la fecha de su decisión -por el Consejo de Administración- y fecha de comunicación al sancionado, no siendo suficiente indicar su presunta ejecutoría y exigibilidad.

5- Con ocasión a lo anterior, el título tampoco es claro, cuando no existe claridad del fundamento de su ejecutoria, especialmente cuando existe una orden de suspensión judicial en los términos mencionados.

d. No existe fundamento para que se hubiere librado el pago por intereses comerciales, en los términos demandados y librados en la providencia aquí recurrida, ya que:

- 1- La certificación fundamento de la demanda no indica que los intereses por concepto de sanción por incumplimiento de obligación no pecuniaria y/u otra (multa) deben ser objeto de cobro a la máxima tasa comercial (artículo 884 y artículo 111 de la ley 510 de 1990).
- 2- La certificación fundamento de la demanda no es un título valor del que se presume interés moratorios comerciales.
- 3- El artículo 30 de la ley 675 de 2001 fija intereses moratorios, equivalente al 1.5 el interés bancario corriente, **sólo respecto de expensas comunes**, más no de sanciones; la norma es expresa:

“ARTÍCULO 30. Incumplimiento en el pago de expensas. El retardo en el cumplimiento del pago **de expensas causará intereses de mora**, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior.

Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA
ABOGADO

Carrera 5 No. 14-05 Cota (Cundinamarca). Celular: 3152443091 /Correo: paalecaor@gmail.com
PARÁGRAFO. La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios." (Negrilla fuera de texto original).

- 4- Las sanciones por multa no son expensas comunes tal como se establece en los artículos 3, 29, 33 y 34 de la ley 675 de 2001.
 - 5- En consecuencia no existe título que justifique el cobro de intereses moratorios comerciales en los términos demandados, no certificados y librados; **con lo cual se evidencia que el mandamiento de pago aquí recurrido se libró sin tener en cuenta los citados aspectos, no siendo procedente el cobro de intereses moratorios comerciales (884 y artículo 111 de la ley 510 de 1999), al tratarse de una sanción - multa- con fundamento en la ley 675 de 2001, no en una obligación comercial ni una expensa común.**
- e. **La demanda ejecutiva presentada no cumple con los requisitos legales, incurriendo en la causal de excepción previa del numeral 5º del artículo 100 que señala "Ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales o indebida acumulación de pretensiones", en coherencia con el numeral 4º del artículo 82 ("lo que se pretenda expresado con precisión y claridad") del Código General del Proceso, en coherencia con lo establecido en el numeral 3º del artículo 442 ibidem, atendiendo que:**
- 1- En la demanda expresamente se indica que lo que se pretende como cobro es la suma de **Dos millones de pesos**, equivalente a la sanción de dos salarios mínimos, más sus intereses moratorios a la máxima tasa comercial (artículo 884 del C.Co y demás); esto es, nunca se estableció suma diferente a la allí señalada.
 - 2- La citada demanda no fue objeto de subsanación a fin de precisar el valor del salario mínimo de la época (\$908.526.00) frente a la sanción pretendida (dos salarios mínimos).
 - 3- Tampoco se precisó la razón legal del cobro de intereses a la máxima tasa legal del código de comercio, atendiendo que:
 1. Se trata de una relación civil sujeta a la ley 675 de 2001 y no comercial.
 2. El título no especifica el cobro de intereses moratorios comerciales de manera expresa, clara y exigible, y menos en los términos del código de comercio pretendido.
 3. **El artículo 30 de la ley 675 de 2001 establece intereses moratorios equivalentes al 1.5 el interés bancario corriente expresamente para el pago de expensas comunes, en los términos citados, esto es, nunca para sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias (multas).**
 - 4- A pesar de lo anterior se libró el mandamiento de pago por la suma de "\$1.817.052, por concepto de la multa a que se contrae la certificación allegada con el libelo de demanda, visible a folio 3 del expediente digital, que corresponde a dos salarios mínimos legales mensuales vigentes, a razón \$908.526 cada salario mínimo legal vigente por el 6 de julio de 2021" más intereses comerciales (más los intereses comerciales moratorios a la tasa señalada en el artículo 884 del Código de Comercio, modificado por el artículo 111 de la Ley 510 de 1999 causados desde el 7 de julio de 2021 hasta cuando se verifique su pago total.")
 - 5- Atendiendo la demanda frente al título, objetivamente aquella es inepta por inexacta en cuanto al valor de las pretensiones incoado, por lo que procedía legalmente la inadmisión de la misma previamente para su subsanación y en consecuencia, luego,

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA
ABOGADO

Carrera 5 No. 14-05 Cota (Cundinamarca). Celular: 3152443091 /Correo: paalecaor@gmail.com
librar el mandamiento de pago; dado que el petitum de la demanda está en contravía del título objeto de ejecución.

- 6- Atendiendo la demanda frente al título, objetivamente aquella es inepta por imprecisa, respecto de sus pretensiones, en cuanto al cobro de interés moratorios comerciales, por lo que procedía legalmente la inadmisión de la misma previamente para su subsanación y en consecuencia, luego, librar el mandamiento de pago; dado que el petitum de la demanda está en contravía del título objeto de ejecución y la ley, se pretende el cobro de intereses comerciales sin fundamento legal ya que ni constan en el título ni la ley los autoriza expresamente en los términos del código de comercio, **ya que no se trata de una expensa común, de que se trata de una relación civil y que la demandante es una entidad sin ánimo de lucro, como propiedad horizontal.**
 - 7- Con ocasión a lo anterior no se debió haber librado mandamiento de pago atendiendo que la demanda no reunía los requisitos formales legales frente a lo pretendido y el título demandado ejecutivamente, tanto en capital como intereses moratorios comerciales.
- II. Con ocasión a lo anterior solicito se levante el embargo ordenado en las diligencias de la referencia.
 - III. En razón a lo anterior se condene en costas al demandante.

DE LA PROVIDENCIA OBJETO DE RECURSO

El presente recurso de reposición se presenta en contra el mandamiento de pago en el que se ordenó mandamiento de pago por la suma de \$1'818.052.00, equivalente a dos salarios mínimos mensuales legales vigentes, como sanción por el incumplimiento de una obligación no pecuniaria objeto de ejecución por parte de la demandante y en contra de demandado, este como propietario del lote 4, más intereses a la máxima tasa legal, a partir del 7 de julio de 2021; esto a pesar de que:

- 1- En la demanda expresamente se indicó, como pretensión, el que se libraré el pago de la suma de dos millones de pesos, como sanción, más intereses moratorios comerciales; lo que va en clara contravía con el título allegado y la ley, en los términos evidenciados objetivamente en el expediente. La pretensión por la suma de \$2'000.000.00 va en contravía con el valor del salario mínimo del momento de la sanción y eso no fue subsanado en su momento. Igualmente, se pretende el cobro de unos intereses moratorios comerciales sin que se trate de un título valor comercial, sin que las partes tengan el carácter de comerciantes y sin que la ley establezca expresamente que las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias se cobran en los términos del código de comercio y/o del artículo 30 de la ley 675 de 2001.
- 2- Providencia que no tuvo en cuenta:

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA
ABOGADO

Carrera 5 No. 14-05 Cota (Cundinamarca). Celular: 3152443091 /Correo: paalecaor@gmail.com

- Que la demanda no fue subsanada a fin de precisar el capital que se pretendía como multa frente a la certificación allegada como título, en los términos del artículo 48 del al ley 675 de 2001.
- Que la demanda, además de no se subsanada, es contradictoria respecto del cobro ejecutivo de intereses moratorios comerciales, atendiendo que estos no están señalados en el título, al igual que carecen de fundamento en la ley 675 de 2001 (artículos 3, 30, 59) al tratarse de una sanción y no de una expensa común; especialmente cuando no se trata del cobro de un título ejecutivo comercial, en donde la relación es puramente civil en los términos de ley siendo el ejecutante una entidad sin ánimo de lucro.
- Con ocasión a lo anterior:

FALENCIAS DE LA DEMANDA (EXCEPCIÓN PREVIA ARTICULO 100 NUMERAL 10 DEL CGP)

- a- La demanda presenta falencias que evidencian la excepción previa establecida en el numeral 10 del artículo 100 del Código General del Proceso, que se invoca como recurso de reposición en los términos establecidos en el artículo 442 numeral 3º del Código General del Proceso..
- b- De la demanda ni de la certificación allegada como título se establece la razón para que se libre mandamiento de pago de la citada sanción de obligación no pecuniaria respecto de un interés moratorio comercial, en los términos del artículo 884 del Código de Comercio (artículo 111 de la ley 599 de 1999); no existiendo en consecuencia título para librar mandamiento de pago por el valor de esos intereses comerciales ni causa legal al respecto como se indicó anteriormente, no siendo precisa la demanda al respecto sobre el fundamento de la citada pretensión de intereses moratorios; se trata de una sanción de una obligación no pecuniaria (multa) que no se encuentra establecida en el artículo 30 de la ley 675 de 2001 para deducir lo pretendido por la ejecutante.
- c- Pero además de las deficiencia de la demanda y el título en los términos citados frente a las pretensiones, para el proceso ejecutivo de la referencia, igualmente existen falencia formales del título como se procede a señalar.

INEXISTENCIA DE TITULO CLARO, EXPRESY Y EXIGIBLE

Las obligaciones señaladas en la certificación, como sanciones a una obligación no pecuniaria, no son claras, expresas y exigibles en los términos señalados anteriormente, desde el punto de vista formal, además del sustancial, ya que:

- i. **En cuanto a la NO exigibilidad por falta de ejecutoria de la sanción al haberse impugnado oportunamente ante juez competente y estar actualmente suspendida la decisión que impuso la sanción:**
 - El acto del consejo de administración que originó la certificación, allegada como presunto título valor, se encuentra sujeto a una medida cautelar de suspensión (inciso

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA
ABOGADO

Carrera 5 No. 14-05 Cota (Cundinamarca). Celular: 3152443091 /Correo: paalecaor@gmail.com
2º del artículo 382 del CGP) que hace que la mencionada suma pueda ser exigible mediante una certificación del administrador hasta tanto no se resuelva su impugnación en el proceso radicado **dentro del expediente 25875311300120210007900 (Verbal de impugnación de actos y decisiones de DAVID HERNAN CASTRO DIAZ contra CONDOMINIO EL SILENCIO DE LOS BOSQUES (ANTES LA NARANJA).**

- Impugnación de la decisión de multa que se presentó oportunamente, se admitió y se encuentra en curso.
- Por lo anterior, desde el punto de vista formal, además de sustancial, la obligación que se pretende exigir -multa como una sanción de una obligación no pecuniaria- con fundamento en el título demandado no es exigible al existir una orden judicial, esto respecto de una demanda de impugnación, en relación con el acto que origina la multa o sanción de una obligación no pecuniaria; demanda que se presentó y está vigente en las mencionadas diligencias.
- Lo anterior se refiere a la reunión extraordinaria del consejo de administración, celebrada el 7 de mayo de 2021, en la que se impuso la sanción de multa objeto de cobro en las diligencias de la referencia; la que fue comunicado un mes después, el 5 de junio de 2021, y respecto de la cual se interpuso demanda de impugnación dentro del mes siguiente, esto es, el día 6 de julio de 2021, atendiendo que el día 5 de julio era un día festivo (artículo 118 de Código General del Proceso). Lo anterior conforme consta en la demanda subsanada:

https://drive.google.com/file/d/1Zm29OngGsihFRYy_mwEilZ1c8klll3Y3/view?usp=share_link

- Con ocasión a lo anterior lo certificado por el administrador, a manera de título, para el cobro de la citada sanción (multa) no está ejecutoriado y en consecuencia no es exigible; para el efecto es importante, frente a lo establecido en el artículo 48² de la ley 675 de 2001, lo señalado por la CORTE CONSTITUCIONAL frente al deber del juez al momento de analizar el cumplimiento del requisito de certificación, cuando lo certificado no corresponde o es ajeno a la realidad (sentencia C-979 de 2007 donde el citado tribunal se inhibió de resolver la demanda de inconstitucionalidad allí presentada pero hizo unos señalamientos al respecto frente a lo señalado por el allí accionante frente a los riesgos del artículo 48 de la ley 675 de 2001):

² **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, 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.

La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley.

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA
ABOGADO

Carrera 5 No. 14-05 Cota (Cundinamarca). Celular: 3152443091 /Correo: paalecaor@gmail.com

“El correcto entendimiento de la norma, entonces, lleva a concluir que lo que se pretendió fue permitir que sólo el certificado expedido por el administrador constituyese título ejecutivo, lo que no implica que esa certificación pueda versar sobre hechos ajenos a la realidad, sino que responde al deseo del legislador de simplificar el procedimiento para efectuar el cobro ejecutivo de las multas y obligaciones derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, tal y como consta en los antecedentes legislativos de la norma acusada.

Los apartes acusados no conceden licencia al administrador para que certifique situaciones contrarias a la realidad, como lo entiende el accionante, sino que busca facilitar la expedición de un documento que debe corresponder con la verdad de los hechos. Así las cosas, el legislador acudió al principio de racionalidad, en aras de simplificar el cobro ejecutivo de las deudas por expensas comunes, sin que por esa razón se afecte el derecho a la defensa de los deudores, quienes cuentan con el escenario del proceso ejecutivo para controvertir la validez del mismo y, por tanto, el verdadero monto de lo debido.

En efecto, del texto demandado se deduce claramente, que quien juzga la procedencia del cobro de las expensas no es el administrador del conjunto, sino el juez de la causa, quien deberá estimar la validez y veracidad de los documentos que se alleguen al proceso y ordenar las pruebas que considere conducentes para el esclarecimiento del asunto planteado, trámite durante el cual el deudor tiene la posibilidad de controvertir los hechos y elementos probatorios que se alleguen en su contra.

Así las cosas, no es acertada la lectura que el accionante hace de la disposición acusada, pues de su texto no se infiere ningún obstáculo para que el fallador examine las actas de la asamblea y califique su valor probatorio, a pesar de que éstas no hagan parte del título ejecutivo. Tampoco se desprende del contenido de la norma que la modalidad de título ejecutivo único comporte por sí mismo violación al debido proceso o a otro mandato constitucional. La sola consideración del actor, en el sentido de que dicho título debe estar integrado por otros documentos, como el acta de asamblea, no es argumento válido para desvirtuar la presunción de constitucionalidad que ampara la medida, pues se trata de una simple apreciación personal sobre lo que puede ser su aplicación, aspecto que no le corresponde evaluar al juez constitucional.

Por lo demás, la facultad contenida en el aparte acusado se entrega al administrador del edificio o conjunto, quien de acuerdo con el artículo 50 de la Ley 675, es el representante legal de la persona jurídica, designado, por regla general, por la Asamblea General, y quien tiene la obligación de materializar la voluntad de ésta, así como de hacer cumplir la ley y el reglamento en relación con los aspectos fundamentales de la copropiedad.

De lo expuesto encuentra la Sala que el demandante solamente expone su inquietud frente al carácter de título ejecutivo que ostenta la certificación del administrador de la copropiedad para efectos del cobro ejecutivo de las cuotas morosas, sin que hubiere estructurado de manera cierta de qué forma estima que se presenta la vulneración constitucional aducida. Como se ha expresado en la jurisprudencia de esta Corte, los cargos de inconstitucionalidad carecerán de *certeza* si de ellos se infirieren consecuencias subjetivas de las disposiciones demandadas o se extraen efectos que ellas no contemplan objetivamente. Es decir, los cargos no tendrán *certeza* si las proposiciones jurídicas acusadas no devienen objetivamente del texto normativo.” (Negrilla resaltado fuera del texto original)

- Para el caso en concreto el acto o decisión del consejo de administración de la sanción objeto de cobro ejecutivo está suspendido por el hecho de una demanda de impugnación presentada en los términos del artículo 62 de la ley 675 de 2001, existiendo a la fecha una medida cautelar que la suspendió e impide su exigibilidad o cobro actual de la multa allí decidida frente al procedimiento adelantado y demandado; este aspecto no sólo es de orden sustancial sino formal en cuanto que la obligación objeto de cobro

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA
ABOGADO

Carrera 5 No. 14-05 Cota (Cundinamarca). Celular: 3152443091 /Correo: paalecaor@gmail.com
no puede ser ejecutada por orden judicial correspondiente y respecto de una demanda de impugnación oportunamente presentada, antes de la acción ejecutiva.

- **A fin de acreditar lo anterior allegó copia del expediente digital.**

[25875311300120210007900](#)

- ii. **En cuanto a la exigibilidad de una multa por la suma de dos salarios mínimos, con fundamento en la escritura 1675 de 2018, señalada en el título; tal obligación no es clara, ni expresa y menos exigible atendiendo que:**
 - La cláusula trigésima octava de la mencionada escritura contraviene lo establecido imperativa y expresamente en el artículo 59 numeral 2º de la ley 675 de 2001, sin mayor esfuerzo se establece, que en relación con la multa, los parámetros se establecen en salarios mínimos y no con base en valor cuota.
 - Por lo anterior, objetivamente, a la luz de PARAGRAFO 1 del artículo 5, tal sanción reglamentaría se considerar no escrita.
 - Como consecuencia de lo anterior, formalmente el título, de acuerdo a la forma como se certifica, esto es, en salarios mínimos, como una sanción al incumplimiento de una obligación no pecuniaria y con fundamento en el artículo trigésimo octavo de la escritura no es claro, pero tampoco es expreso ni exigible al corresponder a una reglamentación, como sanción, que es inexistente o no escrita por vulnerar una norma imperativa, esto es, fijar la multa con fundamento en salarios mínimos y no con fundamento en el valor cuota mensual por expensas comunes necesarias.
 - Para el efecto se importante tener en cuenta:
 - a- Lo establecido imperativamente en el numeral 2 del artículo 59 de la ley 675 de 2001.
 - b- Lo establecido en la cláusula trigésima octava, invocada en la certificación, como presunto título ejecutivo.
 - c- Lo establecido expresamente en el PARAGRAFO 1 del artículo 5 de la ley 675 de 2001.
 - d- Lo establecido en la certificación, donde se precisa el cobro de dos salarios mínimos mensuales legales, bajo la premisa del enunciado reglamento, que legalmente no existe por contrariar una norma de orden público o imperativa.
 - e- Este aspecto no puede ser ajeno, respecto de la formalidad del título, cuando se contraviene normas de orden imperativo y legal, me refiero al numeral 2 del artículo 59 en concordancia con el PARAGRAFO 1 del artículo 5 de la ley 675 de 2001; esto es, que lo allí certificado no es claro a la luz de la ley y por ende tampoco es exigible cuando el reglamento, en esos términos, es tiene por no escrito.
 - f- NO puede pasar por alto que la certificación sólo hace mención al artículo trigésimo octavo de la escritura 1675 de 2018, sin que se hubiere allegado prueba de la citada escritura para precisar el tipo de sanción en los términos de ley.

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA
ABOGADO

Carrera 5 No. 14-05 Cota (Cundinamarca). Celular: 3152443091 /Correo: paalecaor@gmail.com

- iii. En cuanto a la falta de requisitos formales al no establecerse la fecha en que se tomó la citada decisión por parte del consejo de administración y/o la fecha en que se comunicó para precisar la ejecutoria como exigibilidad de la obligación.

A pesar de lo establecido en el artículo 48 de la ley 675 de 2001, en donde se afirma que la multa es exigible a partir del 6 de julio de 2021, no se precisa, dentro de la certificación allegada, a la luz del artículo 62 de aquella ley, la fecha en que se comunicó la sanción para deducir la ejecutoria de la misma y su exigibilidad; ya que igualmente tampoco se identifica la fecha en que se profirió la sanción para poder identificar la misma.

Téngase en cuenta, tal como se deduce de la demanda de impugnación, que la sanción objeto de impugnación tuvo una fecha en la que tomó la decisión al respecto (7 de mayo de 2021) y la fecha en que se comunicó la misma (sábado 5 de junio de 2021), requisitos necesarios no sólo para identificar concretamente en que momento se decidió la sanción -por efecto de la impugnación y su declaración judicial- sino igualmente respecto de su impugnación, para efectos de determinar su ejecutoria y exigibilidad.

Al respecto es oportuno tener en cuenta que el juez de la impugnación da orden de suspensión del acto que fija la sanción concretamente en la fecha del mismo y su respectiva comunicación, además del valor de la misma; respecto de lo cual debe ser coherente la certificación frente al tema del hecho de la suspensión con efectos del cobro que se pretende y que no es actualmente exigible por expresa orden judicial.

¿Cómo se establece que la multa es exigible, con intereses, cuando no existe claridad del momento en que se comunicó para los fines del artículo 62 de la ley 675 de 2001? ¿Cómo se establece la existencia, precisión e identificación de la multa cuando no se precisa los aspectos propios del momento en que se profirió, comunicó -requisito legal- para los fines de establecer su exigibilidad, además del valor?; esto respecto de la afirmación de que existe ejecutoria y por ende exigibilidad, lo que no está acreditado frente a aquellas falencias formales señaladas anteriormente.

Con base en lo anterior no existe claridad de la exigibilidad de la obligación certificada como presunto título ejecutivo.

Por todo lo anterior no se dan los requisitos de ley establecidos en el artículo 422 del Código General del Proceso que establece

“Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184.”

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA
ABOGADO

Carrera 5 No. 14-05 Cota (Cundinamarca). Celular: 3152443091 /Correo: paalecaor@gmail.com
Al respecto debe tenerse en cuenta que si bien, para la interpretación de la citada norma se debe tener en cuenta lo establecido en el artículo 48 de la ley 675 de 2001, ello no puede desconocer que:

- 1- El documento allegado como título proviene del administrador.
- 2- El documento allegado como título proviene de una decisión del consejo de administración señalado en la certificación, respecto de la cual no se indica su fecha para los efectos de su identificación en caso de impugnación.
- 3- Con la demanda no se allegó prueba de la escritura 1675 de 2008 enunciada para precisar la sanción fundamento de cobro según el artículo referido, ya que en el documento allegado no se precisa el carácter de la sanción.
- 4- El documento allegado como título no señala expresamente en que momento se comunicó la sanción para los efectos de deducir su ejecutoria y exigibilidad.
- 5- El documento allegado como título se refiere a una multa que como decisión fue impugnada y actualmente no es exigible con ocasión a una medida cautelar previa como es la suspensión establecida en el numeral 2º del artículo 382 del Código General del Proceso, que es expreso:

“En la demanda podrá pedirse la suspensión provisional de los efectos del acto impugnado por violación de las disposiciones invocadas por el solicitante, cuando tal violación surja del análisis del acto demandado, su confrontación con las normas, el reglamento o los estatutos respectivos invocados como violados, o del estudio de las pruebas allegadas con la solicitud. El demandante prestará caución en la cuantía que el juez señale..”

- 6- El documento allegado señala expresamente como multa la suma de dos salarios mínimos mensuales, en coherencia con el artículo trigésimo octavo del reglamento, a pesar de que se contraría expresamente lo señalado en el inciso segundo del artículo 59 de la ley 675 de 2001, siendo por ende aquella una reglamentación inexistente o no escrita sobre la cual no se puede expedir el título en los términos demandados. La norma es clara al respecto:

- El artículo 5º en relación con los reglamentos:

Parágrafo 1º. En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas.

- El artículo 59 numeral 2º en lo que corresponde a los parámetros de las multas con base en el valor cuota (expensas comunes necesarias mensuales a cargo del presunto infractor) no en salarios mínimos mensuales legales vigentes como se estableció ilegalmente en el reglamento invocado:

“2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.”

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA
ABOGADO

Carrera 5 No. 14-05 Cota (Cundinamarca). Celular: 3152443091 /Correo: paalecaor@gmail.com

La norma es clara “no podrán ser superiores...” respecto de los valores y cifras señaladas en expensas necesarias mensuales NO es salarios mínimos mensuales vigentes.

Cifra que por ende no es clara ni exigible a la luz de lo establecido anteriormente.

PRUEBAS

A fin de acreditar los fundamentos de este recurso allego:

- 1- Copia digital del expediente correspondiente **25875311300120210007900** del **JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLETA (Verbal de impugnación de actos y decisiones de DAVID HERNAN CASTRO DIAZ contra CONDOMINIO EL SILENCIO DE LOS BOSQUES (ANTES LA NARANJA,** el que solicito se tenga como prueba trasladada y/o se oficie, en los términos de ley, para que sean incorporadas aquellas diligencias previo a resolver el recurso de reposición.
<https://www.dropbox.com/s/yxy3xjue5e5iup7/25875311300120210007900.zip?dl=0>
Prueba documental en la que consta objetivamente el acto objeto de impugnación, esto es, la decisión del consejo de administración que impuso la multa, la presentación de la respectiva demanda, las actuaciones judiciales como la orden de suspensión provisional señalada anteriormente.
- 2- Constancia de la comunicación de suspensión enviada por SERVIENTREGA CORREO CERTIFICADO a la allí demandada, aquí ejecutante.
<https://www.dropbox.com/s/1ok5mgklbos40lx/567081%20comunicaci%C3%B3n%20e%20nviado%20oficio%20medida%20cautelar.pdf?dl=0>
<https://www.dropbox.com/s/fbemscycdoawn52/567082%20comunicacion%20oficio%20medida%20cautelar%20suspende.pdf?dl=0>
- 3- Copia de la escritura 1675 del 5 de octubre de 2018 de la Notaría Primera de Facatativá registrada en e folio de matrícula del lote 4.
<https://www.dropbox.com/s/tp17yghdyo58bz9/20190403a%20Escritura%201675%20reglamento%20181205.pdf?dl=0>
- 4- Copia de la escritura 387 de 2019 de la Notaría Primera de Facatativá en donde consta los respectivos coeficientes, entre otros, el lote 4.
<https://www.dropbox.com/s/s755f8ld5x5qdbd/20190403b%20Escritura%20387%20reglamento%20190321.pdf?dl=0>
- 5- Copia del acta de asamblea de 2021 en donde se aprobó el presupuesto.
<https://www.dropbox.com/s/51mphb0don63thc/acta%20asamblea%20%23%2023.docx.pdf?dl=0>
- 6- Comunicación allegada por la administración en relación con el presunto valor cuota por lote **que extralimita los términos de la Ley 675.**
<https://www.dropbox.com/s/se9mbsuvik16a7p/cobro%20cuota%202021.docx.pdf?dl=0>

Atentamente,


2023-03-06
PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA.

PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA

ABOGADO

Carrera 5 No. 14-05 Cota (Cundinamarca). Celular: 3152443091 /Correo: paalecaor@gmail.com

c.c. 79.511.093 de Bogotá.

T.P. 77.358 del C.S. de la J.

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL

Sasaima, cinco (05) de agosto de dos mil veintidós (2022).

Ejecutivo

**Demandante: CONDOMINIO EL SILENCIO DE LOS BOSQUES ANTES
CONDOMINIO LA NARANJA**

Demandado: DAVID HERNANDO CASTRO DIAZ

Radicación: 25718408900120220028800

Se avoca conocimiento de este asunto.

Reunidos los requisitos contemplados en los artículos 82 y 422 del C. G. del P., Ley 675 de 2001 y escritura pública N° 1675 otorgada el 5 de diciembre de 2018 en la Notaría Primera de Facatativá, el Juzgado, Resuelve:

Librar mandamiento ejecutivo en contra de DAVID HERNANDO CASTRO DIAZ, para que en el término de cinco días pague a favor de CONDOMINIO EL SILENCIO DE LOS BOSQUES ANTES CONDOMINIO LA NARANJA, las siguientes sumas de dinero: \$1.817.052, por concepto de la multa a que se contrae la certificación allegada con el libelo de demanda, visible a folio 3 del expediente digital, que corresponde a dos salarios mínimos legales mensuales vigentes, a razón \$908.526 cada salario mínimo legal vigente por el 6 de julio de 2021; más los intereses comerciales moratorios a la tasa señalada en el artículo 884 del Código de Comercio, modificado por el artículo 111 de la Ley 510 de 1999 causados desde el 7 de julio de 2021 hasta cuando se verifique su pago total.

Notifíquese este proveído al extremo demandado en la forma y términos indicados en los artículos 291, 292 a 301 del C. G. del P. Tramítense por la cuerda del proceso ejecutivo de mínima cuantía (única instancia). Art. 440 al 461 del C. G. del P., y Ley 2213 de 2022.

De conformidad con lo normado en el artículo 599 del C.G. del P., se decreta el embargo y posterior secuestro del apartamento 303, bloque 3 de la calle 95 N° 71-31 del Conjunto Residencia Parque Central Ponteviedra, segunda etapa de Bogotá, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 50C-1711969, denunciado como de propiedad del Sr. DAVID HERNANDO CASTRO DIAZ identificado con la c.c. N°.79.788.947 de Bogotá. Por secretaría líbrese atenta comunicación a la oficina de registro de instrumentos públicos competente.

Se reconoce al Dr. JORGE PINILLA COGOLLO como apoderado judicial de la persona jurídica CONDOMINIO EL SILENCIO DE LOS BOSQUES ANTES CONDOMINIO LA NARANJA, en los términos y para los fines del memorial poder conferido visible a folio 1 del cuaderno principal.

Notifíquese esta providencia por anotación en estado, o por correo electrónico u otro medio eficaz,

GUILLERMO HERNÁN BURGOS RODRÍGUEZ

Juez

<p>NOTIFICACION POR ESTADO La anterior providencia se notificó por Anotación en estado N° <u>135</u>, hoy <u>08/08/2022</u></p> <p><i>Diana Maria Martinez Galeano</i></p> <p>DIANA MARIA MARTINEZ GALEANO Secretaria</p>
