

**RV: Rad: 430 de 2023 // Ejecutivo de Menor Cuantía de AGRUPACIÓN MACADAMIA ETAPA A P.H. contra ANDRES CAICEDO FERNÁNDEZ**

NC ASESORIAS JURÍDICAS S.A.S <ncasesoriasjuridicas@hotmail.com>

Mié 17/04/2024 16:35

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - La Calera <j01prmpalcalera@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (276 KB)

2024 04 17 Apelación Niega Mandamiento.pdf;

Señores

**JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE LA CALERA**

E. S. D.

Referencia: Ejecutivo de Menor Cuantía de **AGRUPACIÓN MACADAMIA ETAPA A P.H. contra ANDRES CAICEDO FERNÁNDEZ**

Rad: **430 de 2023**

**NORBERTO CALDERÓN ORTEGÓN**, obrando en mi condición de apoderado judicial de la parte demandante dentro del proceso de la referencia, encontrándome dentro de la oportunidad legal, por el presente escrito me permito presentar **RECURSO DE REPOSICIÓN Y SUBSIDIARIO APELACIÓN** en contra de su providencia de fecha 11 de abril notificada por anotación en el estado del día 12 de abril de 2024, por la cual se niega el mandamiento de pago solicitado.

Adjunto envío memorial con argumentos de sustentación.

Atentamente

**NORBERTO CALDERÓN ORTEGÓN**

Abogado

ncasesoriasjuridicas@hotmail.com

Carrera 13 #32 -51. Bloque 3. Oficina 503 - Bogotá D.C

Tel. 3002186

Cel. 313 4183149

---

**De:** NC ASESORIAS JURÍDICAS S.A.S

**Enviado:** miércoles, 17 de abril de 2024 11:16 a. m.

**Para:** Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - Cabrera <jprmpalcabrera@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** Rad: 430 de 2023 // Ejecutivo de Menor Cuantía de AGRUPACIÓN MACADAMIA ETAPA A P.H. contra ANDRES CAICEDO FERNÁNDEZ

Señores

**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE LA CALERA**

E. S. D.

Referencia: Ejecutivo de Menor Cuantía de **AGRUPACIÓN MACADAMIA ETAPA A P.H.** contra **ANDRES CAICEDO FERNÁNDEZ**

Rad: **430 de 2023**

**NORBERTO CALDERÓN ORTEGÓN**, obrando en mi condición de apoderado judicial de la parte demandante dentro del proceso de la referencia, encontrándome dentro de la oportunidad legal, por el presente escrito me permito presentar **RECURSO DE REPOSICIÓN Y SUBSIDIARIO APELACIÓN** en contra de su providencia de fecha 11 de abril notificada por anotación en el estado del día 12 de abril de 20214, por la cual se niega el mandamiento de pago solicitado.

Adjunto envío memorial con argumentos de sustentación.

Atentamente

***NORBERTO CALDERÓN ORTEGÓN***

*Abogado*

*ncasesoriasjuridicas@hotmail.com*

*Carrera 13 #32 -51. Bloque 3. Oficina 503 - Bogotá D.C*

*Tel. 3002186*

*Cel. 313 4183149*

Señores

**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE LA CALERA**

E. S. D.

Referencia: Ejecutivo de Menor Cuantía de **AGRUPACIÓN MACADAMIA ETAPA A P.H.** contra **ANDRES CAICEDO FERNÁNDEZ**

Rad: **430 de 2023**

**NORBERTO CALDERÓN ORTEGÓN**, obrando en mi condición de apoderado judicial de la parte demandante dentro del proceso de la referencia, encontrándome dentro de la oportunidad legal, por el presente escrito me permito presentar **RECURSO DE REPOSICIÓN Y SUBSIDIARIO APELACIÓN** en contra de su providencia de fecha 11 de abril notificada por anotación en el estado del día 12 de abril de 2024, por la cual se niega el mandamiento de pago solicitado.

De manera inicial, advierte el Despacho en su providencia que, para el caso de las obligaciones pecuniarias derivadas de las expensas comunes, en aplicación de lo establecido en el artículo 48 de la ley 675 de 2001, se tiene como título ejecutivo el "**certificado expedido por el administrador sin requisito ni procedimiento adicional...**" (El resaltado es del Despacho)

No obstante lo anterior, a reglón seguido advierte el Despacho que:

*"No obstante lo anterior, el título ejecutivo para inicial la acción que ocupa nuestra atención, esto es, el certificado de deuda expedido por el administrador de la copropiedad debe contener una obligación clara, expresa y exigible que constituya plena prueba contra el deudor, según lo dispuesto en el artículo 422 del Código General del Proceso, aplicable al sub judice por remisión."*

A decir del Despacho, la certificación allegada como base de ejecución en el presente asunto "*no cumple los requisitos antes mencionados*", conclusión que apoya señalando que:

*"... es claro que, en el presente caso no existe título ejecutivo porque se echa de menos la certeza de que el señor ANDRÉS CAICEDO FERNÁNDEZ, sea el deudor en quien se reconozca la obligación cuyo cobro se pretende, dado que conforme al CERTIFICADO DE LIBERTAD ... aportado con el escrito de demanda, se tiene que el propietario de la casa 32 entre la fecha de 01 de mayo de 2014 y noviembre de 2021 era el señor GABRIEL CASTILLO RESTREPO, y que el aquí demandado tan solo llegó a ser dueño del referido inmueble en la fecha del **08 de julio de 2022**, luego no puede el Administrador de la Propiedad Horizontal sobrepasar sus facultades imponiéndole obligaciones al demandado que de suyo no le corresponden ni le son exigibles ..."*

Tomando en consideración los argumentos en que se apoya la decisión impugnada conviene mencionar lo siguiente:

Ciertamente, como lo advierte el Despacho, por vía del presente asunto se reclama el pago de la suma total de **OCHENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS M. CTE. (\$85.240.862)** por concepto de intereses de mora causados para el periodo comprendido entre el 01 de mayo de 2015 y hasta el hasta el mes de noviembre de 2021.

Así mismo, como también se advierte por el Despacho, se allegó como título base de ejecución certificación expedida por la Administradora del del conjunto residencial **AGRUPACIÓN MACADAMIA ETAPA A P.H.** en los términos establecidos en el artículo 48 de la ley 675 de 2001, por lo que, en los términos formales, el título ejecutivo se encuentra debidamente acreditado, y cumplida la carga impuesta en la norma en cita, por lo que, como también lo advierte el Despacho, en la norma especial se advierte que el "**certificado expedido por el administrador sin requisito ni procedimiento adicional...**" resultaría suficiente para librar la orden de pago deprecada.

En relación con la eventual falta de legitimación en la causa por pasiva, o el eventual abuso de las facultades del administrador que expide la certificación, se tiene lo siguiente:

.- Como ha sido ampliamente reconocido, las obligaciones derivadas de la propiedad horizontal, tales como cuotas de administración, cuotas extraordinarias, multas, sanciones, intereses, etc., son consideradas como obligaciones "*propter rem*". En este sentido nuestra jurisprudencia ha advertido que:

*"... 3.2.1.- La perpetuidad no es normal en la ejecución de los contratos; al contrario, resulta extraña e incompatible al concepto de obligación, y al orden público por suprimir la libertad contractual, desde luego, sin perjuicio de **las denominadas obligaciones propter rem, que, por surgir con ocasión de un derecho real principal, el titular de éste se constituye deudor de aquellas mientras mantenga esa calidad jurídica; pero, aquél débito sigue siempre anejo al referido derecho, y se transmite al adquirente del mismo.** Es oportuno señalar que algunos atribuyen características parecidas a las denominadas obligaciones modales, así llamadas por el artículo 1147 del Código Civil; aunque cabe advertir que lo modalizado no es la obligación, sino el derecho del asignatario adquirente..."<sup>1</sup>*

La misma Corporación, en auto de fecha 26 de octubre de 2020, reiteró que:

*"2.6. En el presente caso, opera el fuero privativo reglado en el numeral 7 del artículo 28 ibidem, **por la naturaleza de las obligaciones propter rem o simplemente reales.** Como es conocido, **se derivan de la titularidad del derecho de dominio, de la posesión y la propiedad fiduciaria, inclusive de la simple tenencia sobre inmuebles sometidos a los regímenes de propiedad horizontal de que trata la Ley 675 de 2001.***

*La existencia de tal tipo de obligaciones, pese a no estar expresamente reglamentadas en el Código Civil, ha sido definitivamente admitida por la doctrina nacional<sup>2</sup>, ocurriendo lo propio en los órdenes jurídicos extranjeros, específicamente, en Francia<sup>3</sup>, España<sup>4</sup>, Italia<sup>5</sup>, Chile<sup>6</sup>, Argentina<sup>7</sup> y*

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia. Luis Alonso Rico Puerta. SC4902-2019. Radicación n° 11001-31-03-006-2015-00145-01. 13 de noviembre de 2019.

<sup>2</sup> Cfr. VÉLEZ LONDOÑO, Hernán. Curso de Obligaciones. Publicaciones de la Universidad Externado de Colombia. Bogotá. 1969; HINESTROSA FORERO, Fernando. Derecho Civil Obligaciones. Universidad Externado de Colombia. Bogotá. 1968. Págs. 30-31; TERNERA BARRIOS, Francisco. La Realidad de los Derechos Reales. Ed. Universidad del Rosario. 2007. Págs. 141 y ss.; DÍAZ MORALES, Santos Nicolás. Curso Didáctico de Obligaciones Patrimoniales. Ed. Temis. Bogotá. 1985. Págs. 48-49; MEDINA PABÓN, Juan E. Derecho Civil. Bienes. Derechos Reales. Ed. Universidad del Rosario. Bogotá. 2016. Págs. 112-117; CARREJO, Simón. Derecho Civil. Bienes-Derechos Reales. Publicaciones de la Universidad Externado de Colombia. Bogotá. Pág. 12; VALENCIA ZEA, Arturo/ORTIZ MONSALVE, Álvaro. Derecho Civil. Tomo III. De las Obligaciones. Ed. Temis. Bogotá. 2010; TAMAYO LOMBANA, Alberto. Manual de Obligaciones. Teoría del Acto Jurídico y Otras Fuentes. Ed. Temis. Bogotá. Págs. 13-14; OSPINA FERNÁNDEZ, Guillermo. Régimen General de las Obligaciones. Ed. Temis. Bogotá. 2008. 214-217.

<sup>3</sup> Cfr. LARROUMET, Christian. Droit Civil. Tomo III. Ed. Economica. París. Págs. 23-32; TERRÉ, Francois/SIMLER, Philippe. Droit Civil. Les Biens. Ed. Dalloz. París. 2006. Págs. 686 y ss.; CARBONNIER, Jean. Droit Civil. 3. Les Biens. Presses Universitaires de France. París. 1983. Págs. 61-62; BONNECASE, Julien. Tratado Elemental de Derecho Civil. Trad. y compilación de Enrique Figueroa. Editorial Pedagógica Iberoamericana. México. 1997. Págs. 730-736.

Venezuela<sup>8</sup>, por citar sólo algunos ejemplos, así como por la doctrina romanista<sup>9</sup>....<sup>10</sup>

Esta posición ha sido compartida y recogida por la Corte Constitucional, en que Sentencia C-321 de 2022, señaló que:

"... 130.- A su turno, las obligaciones *propter rem* son las que se originan por el hecho de ser propietario o dueño de un bien mueble o inmueble. Son obligaciones que surgen por la existencia de un derecho real, por lo que se entienden como accesorias al derecho.<sup>11</sup> **Cuando el derecho real se transfiere, así mismo las obligaciones que se derivan de la titularidad del derecho pasan al nuevo titular.** En el marco de este concepto, es admisible que la ley establezca obligaciones en cabeza del sujeto titular de un derecho real, de las cuales se exija el cumplimiento de ciertas prestaciones o actuaciones por el hecho de contar con un derecho. Este concepto encuentra pleno sustento en el concepto de la función social de la propiedad, el cual será abordado más adelante en esta providencia...."<sup>12</sup>

Siendo ello así, resulta entonces que las obligaciones que recaen sobre el inmueble respecto del cual se grava la obligación se transmiten a su nuevo propietario, en atención precisamente a la naturaleza de la obligación "*propter rem*", ampliamente explicada.

De hecho, **la transferencia del bien respecto del cual se causa la obligación no se constituye en modo de extinción de las obligaciones que se encuentren vigentes a la fecha de la mencionada transferencia.**

Sin perjuicio de todo lo anterior se tiene que, en todo caso, la misma ley 675 de 2001 establece que:

---

<sup>4</sup> Cfr. DÍEZ PICAZO, Luis. Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. Tomo III. Ed. CivitasThomson Reuters. Cizur Menor. 2008. Págs. 93 y ss.; LACRUZ BERDEJO, José Luis/SANCHO REBULLIDA, Francisco De Asís/LUNA SERRANO, Agustín/DELGADO ECHEVERRÍA, Jesús/RIVERO HERNÁNDEZ, Francisco/RAMS ALBESA, José Joaquín. Elementos de Derecho Civil. III. Vol. I. Derechos Reales. Ed. Dykinson. 2008. Págs. 7-8.

<sup>5</sup> Cfr. GIORGIANNI, Michele. La Obligación. Trad. al castellano de de Evelio Verdura y Tuells. Ed. Bosch. Barcelona. Págs. 81-101; MESSINEO, Francesco. Manual de Derecho Civil y Comercial. Tomo IV. Trad. de Santiago Sentis Melendo. Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires. 1955. Págs. 43-47.

<sup>6</sup> Cfr. CLARO SOLAR, Luis. Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado. Tomo X. Editorial Nascimento. Santiago. 1936. Pág. 546; ALESSANDRI, Arturo/SOMARRIVA, Manuel/VODANOVIC, Antonio. Tratado de las Obligaciones. Ed. Jurídica de Chile. Págs. 110- 112; ABELUIK MANASEVICH, René. Las Obligaciones. Tomo I. Ed. Jurídica de Chile/Ed. Temis. Santiago-Buenos Aires. Págs. 306-307.

<sup>7</sup> Cfr. MUSTO, Néstor Jorge. Derechos Reales. Tomo I. Ed. Astrea. Buenos Aires. 2000. Págs. 66-68; LAFAILLE, Héctor. Derecho Civil. III. Tratado de los Derechos Reales. 1. Buenos Aires. 1943. Pág. 24.

<sup>8</sup> Cfr. KUMMEROW, Gert. Bienes y Derechos Reales (Derecho Civil II). Universidad Central de Venezuela. Caracas. 1965. Págs. 105-109.

<sup>9</sup> Cfr. SAVIGNY, Friedrich Karl. Le Droit des Obligations. Trad. al francés por Gerárdin y Jozón. París. 1873. Pár. 15.

<sup>10</sup> Corte Suprema de Justicia. Luis Armando Tolosa Villabona. AC2802-2020 Radicación n° 11001-02-03-000-2020-02628-00 26 de octubre de 2020.

<sup>11</sup> En la Sentencia C-493 de 1997, esta Corporación recordó "*la existencia de la llamadas obligaciones "propter rem", denominadas también obligaciones reales por oposición a las obligaciones comunes que tienen vigencia en el Derecho Civil, y que implican una carga que se impone al que tiene el derecho de propiedad u otros derechos reales principales sobre una cosa, de donde le viene la denominación de obligaciones "propter rem"*". Cfr., Corte Constitucional, Sentencia C-636 de 2000.

<sup>12</sup> Sentencia C-321/22

"ARTÍCULO 4º. Constitución. Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley..."

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:

"..."

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...**"

Siendo ello así, la persona jurídica surgida de la inscripción de la escritura pública en los términos anotados no está facultada para limitar o restringir el derecho que le asiste a los copropietarios, para enajenar o ceder los inmuebles a cualquier título.

A su turno, el artículo 25 ídem señala que:

"ARTÍCULO 25. Obligatoriedad y efectos. Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán:

"..."

**3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración**, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento..."  
(Resaltado fuera de texto)

El artículo 29 íbidem establece que:

"ARTÍCULO 29. Participación en las expensas comunes necesarias. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.

Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado.

Igualmente, **existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.**

En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad.

En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.

De conformidad con la norma en cita, resulta evidente que, además de tratarse de una obligación "propter rem", en los términos explicados con suficiencia líneas atrás, se impone una obligación solidaria.

En este sentido el artículo 1568 del Código Civil establece que:

*"... En general cuando se ha contraído por muchas personas o para con muchas la obligación de una cosa divisible, cada uno de los deudores, en el primer caso, es obligado solamente a su parte o cuota en la deuda, y cada uno de los acreedores, en el segundo, sólo tiene derecho para demandar su parte o cuota en el crédito.*

*Pero en virtud de la convención, del testamento o de **la ley puede exigirse cada uno de los deudores o por cada uno de los acreedores el total de la deuda, y entonces la obligación es solidaria o in solidum.***

*La solidaridad debe ser expresamente declarada en todos los casos en que no la establece la ley..."* (Resaltado fuera de texto)

Siendo ello así, y aplicando las normas en cita al presente asunto, se concluye que:

**"... existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior GABRIEL CASTILLO RESTREPO y el nuevo propietario del respectivo bien privado ANDRÉS CAICEDO FERNÁNDEZ, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio."**

Finalmente se tiene que ciertamente, como también lo advierte el Despacho, el artículo 422 del Código General del Proceso establece que:

**"ARTÍCULO 422. TÍTULO EJECUTIVO.** 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." (Resaltado fuera de texto)

Como ha quedado suficientemente ilustrado, ciertamente las obligaciones que por vía del presente asunto se reclaman corresponden al inmueble identificado como Casa 32 del conjunto residencial **AGRUPACIÓN MACADAMIA ETAPA A P.H.**, ubicado en el Kilómetro 4, vía La Calera-Sopo, Municipio La Calera, identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20494320 de la oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bogotá -Zona Norte-.

Así mismo se indicó en la demanda que la misma se dirigía en contra de **ANDRÉS CAICEDO FERNÁNDEZ**, en su condición de propietario de la casa 32 del conjunto residencial **AGRUPACIÓN MACADAMIA ETAPA A P.H.**

Siendo ello así, y en aplicación de toda la normatividad ya citada, así como del artículo 29 de la ley 675 de 2001, se tiene que el aquí demandado se constituye en sucesor y además, deudor solidario de la obligación aquí reclamada.

## **PETICIÓN**

Con base en los argumentos expuestos, respetuosamente solicito a su Despacho se sirva:

.- **REVOCAR** la decisión impugnada, y en su lugar se sirva librar orden de pago en los términos solicitados en la demanda, con apoyo en la certificación allegada como base de ejecución.

.- En subsidio de lo anterior, respetuosamente solicito a su Despacho se sirva **CONCEDER RECURSO DE APELACIÓN** ante el inmediato superior.

Atentamente,



**NORBERTO CALDERÓN ORTEGÓN**  
**C.C. No. 79.563.656 de Bogotá D.C.**  
**T.P. No. 131.927 del C. S. de la J.**  
ncasesoriasjuridicas@hotmail.com  
Carrera 13 #32 -51. Bloque 3. Oficina 503  
Tel. 3002186  
Cel: 313 4183149  
Bogotá D.C.