

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO**  
**Rionegro Antioquia, junio dieciocho de dos mil veinte**

Proceso: Ejecutivo  
Radicado: 053184089001.2019.00334.01

Asunto: Auto (I) N°.0257. Confirma auto apelado.

**OBJETO DE DECISIÓN**

Resolver el recurso de apelación propuesto por el demandante contra el auto 414 de agosto 26 de 2019.

**ANTECEDENTES**

Correspondió al Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Guarne-Antioquia, por reparto, el conocimiento de la demanda EJECUTIVA DE MENOR CUANTIA, instaurada por la ASOCIACION MUTUAL ALTOS DE LA MOLINA y en contra de GLORIA LUCIA CORREA FLOREZ.

Mediante proveído calendado agosto 26 de 2019, notificado por estado N°0131 del día 27 del mismo mes y año, el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Guarne, dispuso denegar el mandamiento de pago, al considerar que el documento aportado como base de recaudo ejecutivo, no presta merito ejecutivo de conformidad a lo dispuesto en el artículo 422 del C.G.P., ya que la acción va encaminada al cobro de cuotas de administración y es necesario que sobre los inmuebles objeto de las misma exista registro de reglamento de propiedad horizontal sobre el respectivo certificado de libertad y tradición, para que de esta manera se pueda considerar como título ejecutivo la certificación expedida por el administrador.

Ante esta decisión el ejecutante interpone recurso de reposición en subsidio de apelación, por considerar que en cuanto al requisito de la inscripción del reglamento de propiedad horizontal la ley 675 de 2001 contempla en su **"ARTÍCULO 85. PARCELACIÓN.** Cuando una parcelación esté conformada por lotes de terreno de dominio particular y por bienes comunes, sus propietarios podrán someterse a las disposiciones de esta ley, en todo cuanto le sea aplicable, en especial a las normas que hacen relación al surgimiento de la persona jurídica, la administración de la parcelación, el carácter indivisible de los bienes comunes, el pago de expensas, el cálculo de coeficientes de copropiedad, la resolución de conflictos y las sanciones". Por lo que considera que hay claridad al respecto sobre la posibilidad de someterse a no a las disposiciones de esta ley y en especial a la naturaleza de la misma que es el reglamento de propiedad horizontal.

En los documentos anexos de la demanda interpuesta hay documentos expresos de la personería jurídica otorgada a la respectiva ASOCIACION y documento

sobre la representación legal.

Hay además la motivación expresa de los gastos generales que debe asumir la misma para el mantenimiento no solo de las áreas comunes sino además el mantenimiento que debe suministrar a sus redes de acueducto, la carretera, pago de personal de empleados entre otros gastos.

Ante el recurso de reposición se procedió por el a-quo, mediante auto 458 de septiembre 20 de 2019, a no reponer la decisión y a conceder apelación contra el auto de agosto 26 de 2019, considerando "Según el decreto 1480 de 1989, en su artículo segundo las asociaciones mutuales se definen como personas jurídicas de derecho privado, sin ánimo de lucro, constituidas libre y democráticamente por personas naturales, inspiradas en la solidaridad, con el objeto de brindarse ayuda reciproca frente a riesgos eventuales y satisfacer sus necesidades de seguridad social.

Indica que el mandamiento de pago fue negado por encontrar de la documentación aportada, que los inmuebles referidos como morosos no están sometidos al régimen de propiedad horizontal, ahora bien, el apoderado de la parte actora fundamenta su recurso en que es libre albedrío de la asociación mutual acogerse o no a las disposiciones de la Ley 675 de 2001, de conformidad con lo expresado por ésta en su artículo 85, aun así, no señala si se somete o no a ella. Es pertinente señalar que, esta Juzgadora observó que en los fundamentos de derecho de la demanda se citó como tal la citada Ley, por lo que se entendió que se acogía a sus preceptos y bajo tal presupuesto se orientó la negación del mandamiento de pago.

Por otra parte, tal como lo señala el togado en su escrito de impugnación, existe la motivación expresa para el pago de las contribuciones económicas que establezca la asociación, lo anterior se desprende de los estatutos de la asociación en su artículo 10 numeral sexto, así las cosas, diremos que es el asociado quien sostiene un vínculo con la asociación y no los predios, así como se pretende con la demanda, pues en los títulos ejecutivos (certificaciones de deuda de administración) se presenta a la señora CORREA FLOREZ como deudora de unas cuotas de administración de diferentes inmuebles, a la COPROPIEDAD, escenario que difiere de la realidad pues dichos inmuebles no presentan registro de tal situación, por lo que mantiene incólume su decisión y concede el recurso de apelación interpuesto.

Tramitado el recurso como lo establece nuestro Código ritual, se procede a resolverlo con apoyo en las siguientes,

### CONSIDERACIONES

Pretende el recurrente que se revoque *el auto 0414 de agosto 26 de 2019*, por medio del cual el Juzgado Segundo Primero Municipal de Guarne – Antioquia, decidió negar el mandamiento de pago solicitado por el ejecutante.

Frente a este tema debe tenerse en cuenta que "para que la relación procesal nazca se deben reunir los presupuestos procesales, que son las condiciones generales necesarias para que ella surja y se produzcan sus efectos jurídicos. El juez debe examinar oficiosamente si se encuentran o no cumplidos, antes de darle curso a la demanda, sea que la relación procesal surja con su comunicación al demandado o con la aceptación de proveer cuando no existe contraparte o se debe resolver de plano. Si no se cumplen, debe negarse a tramitarla. En este caso pueden ocurrir dos situaciones, la inadmisión o el rechazo de la demanda"<sup>1</sup>, "inadmisión y rechazo que implican no aceptación de la demanda, pero media gran diferencia entre una y otra; la inadmisión conlleva posponer la aceptación con el fin de que se corrijan ciertas fallas; el rechazo tiene un carácter definitivo, pues implica la no tramitación de la demanda.

Ahora bien, con el proceso ejecutivo se pretende hacer efectivos los derechos que en una relación jurídica se hallen incumplidos, sea total o parcial, trátase de una prestación de dar, hacer o no hacer.

Es requisito, indispensable, que con la demanda ejecutiva se allegue un documento, que materialice la obligación y aparezca clara, expresa (Esta característica ha sido entendida como redundante por la doctrina patria<sup>2</sup>) y exigible. Que sea claro y expreso significa que aparezcan determinadas con exactitud: (i) Las personas intervinientes en la relación jurídica, deudor y acreedor de la prestación debida, así como, (ii) La prestación misma, bien de hacer, no hacer o dar.

Si el documento contiene una obligación clara, expresa y exigible, por mandato legal se presume su autenticidad (Artículo 244, inciso 4º del CGP). Sin embargo, existen otros documentos que expresamente derivan su carácter ejecutivo de normas jurídicas, como las sentencias judiciales, algunas providencias administrativas, entre otros. Para mayor ilustración sobre el tema puede consultarse la obra del profesor Bejarano Guzmán<sup>3</sup>.

Cuando quiera que el título esté conformado por varios documentos, estamos en presencia del título ejecutivo complejo o compuesto<sup>4</sup>, donde lo importante es su unidad jurídica<sup>5</sup>, es decir, que con ese haz documental puedan estructurarse todos y cada uno de los elementos que configuran el título de ejecución, en los precisos términos del artículo 422 del CGP. Ahora, en lo tocante a la expresividad, pertinentes y compartidas son las palabras del procesalista colombiano Parra Quijano<sup>6</sup>, quien explica:

<sup>1</sup> Hernando Devis Echandía. Compendio de derecho procesal. Teoría general del proceso. Tomo I. Decimoquinta edición. Editorial Temis. Página 386 – 387.

<sup>2</sup> LÓPEZ BLANCO, Hernán Fabio. Procedimiento civil, parte especial, 9ª edición, Bogotá DC, Dupré editores, 2009, p.439.

<sup>3</sup> BEJARANO GUZMÁN, Ramiro. Procesos declarativos, arbitrales y ejecutivos, 6ª edición, Bogotá DC, Temis, 2016, p.447.

<sup>4</sup> LÓPEZ BLANCO, Hernán Fabio. Ob. cit., p.445.

<sup>5</sup> VELÁSQUEZ GÓMEZ, Hernán Darío. Estudio sobre obligaciones, Editorial Temis SA, Bogotá DC, 2010, p.585.

<sup>6</sup> PARRA QUIJANO, Jairo. Derecho procesal civil, parte especial, Santafé de Bogotá D.C., Ediciones Librería del Profesional, 1995, p.265.

... La obligación no es expresa cuando haya que hacer explicaciones, deducciones, o cualquier otro tipo de rodeos mentales para explicar qué es lo que "virtualmente" contiene. (...) Si se permitiera ingresar al ejecutivo con una obligación de este tipo, prácticamente el requisito de expreso habría que predicarlo del intérprete y no de la obligación, lo que resultaría atentatorio de los derechos del ejecutado que tendría que recurrir y defenderse de construcciones mentales y no de realidades manifiestas.

Al explicar la doctrina que el contenido de la obligación reclamada debe ser claro está significando que "(...) *sus elementos aparezcan inequívocamente señalados; tanto su objeto (crédito) como sus sujetos (acreedor y deudor). (...)*". En el mismo sentido el profesor Jaime Azula Camacho<sup>8</sup>.

Cuando de examinar un título ejecutivo se trata, resulta artificial pensar que semejante carácter lo determina la demanda y la fundamentación expuesta por la parte actora, ello no suma un ápice siquiera a tal carácter. La ejecutividad deriva de los contenidos materiales del documento exhibido y no de la mera enunciación formal que sobre él se haga o contenga, es que la naturaleza de las cosas es inmutable, y las afirmaciones que de ella se prediquen carecen de entidad para mutarlas.

En manera alguna el tema es nuevo en la doctrina, por vía de ejemplo, entre otros, citanse dos autores<sup>9</sup> partidarios del deber del juzgador para revisar el título ejecutivo, exponen: "(...) pues cuando se dirige a éste (Se refiere al juez) una demanda de ejecución, debe ante todo examinar de oficio si existe un título ejecutivo que la respalda, y si dicho título no aparece deberá negar la ejecución, como denegada es la sentencia favorable si no se halla comprobada la pretensión correspondiente.". Sublínea y paréntesis extratextual. Con apoyo en las mismas ideas, señala otro autor<sup>10</sup>: "Queda claramente establecido que en el proceso ejecutivo el juez debe aplicar las disposiciones que le permiten inadmitir o rechazar una demanda. (...)".

De igual criterio, y más contundente si se quiere, el profesor Parra Quijano<sup>11</sup> cuando afirma: "El juez debe estudiar con mucho cuidado si la demanda reúne los requisitos legales. El documento ejecutivo extrajudicial debe ser estudiado con especial cuidado. Copiando a PODETTI, se puede decir que el juez debe observar si el documento presentado "es la constatación fehaciente de una obligación exigible". LA EXPERIENCIA MUESTRA QUE UN MANDAMIENTO EJECUTIVO LIBRADO SIN MAYOR ESTUDIO, LE PRODUCE DAÑO A TODOS LOS VINCULADOS AL PROCESO. (...)". El subrayado y las mayúsculas son nuestras.

<sup>7</sup> VELÁSQUEZ GÓMEZ, Juan Guillermo. Los procesos de ejecución, Medellín, Diké 1994, p.49.

<sup>8</sup> AZULA CAMACHO, Jaime. Manual de derecho procesal civil, procesos ejecutivos, editorial Temis, tomo IV, 2009, p.15.

<sup>9</sup> PINEDA RODRÍGUEZ, Alfonso y otro. El título ejecutivo y los procesos ejecutivos, Leyer, Bogotá D.C., 2006, p.11.

<sup>10</sup> LÓPEZ BLANCO. Hernán Fabio. Ob. cit., p.459.

<sup>11</sup> PARRA QUIJANO, Jairo. Ob. cit., p.285.

La cuestión gira en torno a determinar si el documento presentado, reúne los requisitos del artículo 422 del CGP, pues el juzgador de primera instancia entendió que carecía de ellos y por lo tanto, se trataba de una obligación que no era clara, expresa y exigible.

Como título ejecutivo se ha presentado la certificación de deuda de administración de la señora GLORIA LUCIA CORREA FLOREZ, identificada con la cedula 43.024.133, propietaria del predio 006 correspondiente a la matrícula inmobiliaria 020-14302, predio 012 correspondiente a la matrícula inmobiliaria 02015096, predio 013 correspondiente a la matrícula inmobiliaria 02015097, de la Copropiedad de la Asociación Mutúal Altos de la Molina, expedidas el 01 de agosto de 2019 por el señor NELSON EDUARDO SALGAR PARRA, en su calidad de Administrador y Representante Legal de la Asociación Mutua. (folios 35 a. (folios 35 a 38).

Si bien las cuotas de administración tiene como finalidad cubrir los gastos de los cuales goza la comunidad, entre los que se destacan: la contratación de empresas de vigilancia y seguridad para las zonas comunes internas y externas de la copropiedad; los servicios públicos de las zonas comunes (como pasillos, escaleras, parqueaderos, zonas verdes, porterías, muros externos, entre otros), al igual que el pago de los trabajadores que hacen mantenimiento y reparación de daños en zonas comunes (como jardineros, electricistas, ascensoristas, plomeros y aseadores), y la reserva del fondo de imprevistos que trata el artículo 35 de la Ley 675 de 2001, la cual debe ser asumida por los dueños o tenedores de cada inmueble ubicado dentro de dicha copropiedad (artículo 29 de la ley en mención) y que para el cobro judicial de las cuotas de administración en mora, ordinarias o extraordinarias, constituye el título ejecutivo, por mandato expreso del artículo 48 de la Ley 675 de 2001, que modifico la modalidad de título ejecutivo complejo por un título ejecutivo único o simple, en el sentido que éste lo constituye "solamente el certificado expedido por el administrador, sin ningún requisito ni procedimiento adicional."

De los certificados de Libertad y Tradición de los inmuebles de la aquí demandada, no se puede determinar que estos hagan parte de una parcelación o copropiedad, por lo que no es posible dar aplicación a lo establecido en el Art. 48, 51 y 85 de la ley 675 de 2001, pero el hecho de que la ejecutada pertenece a la Asociación Mutua Altos de la Molina, la hace estar sujeta a los estatutos y reglamentos de la asociación según lo consagrado en los artículos 641 y 642 del Código Civil.

En los estatutos de la Asociación Mutua Altos de la Molina se establece como una obligación de los socios: "Conocer y cumplir a cabalidad las decisiones de la Asamblea General, así como las reglamentaciones que en uso de sus facultades legales y estatutarias dicte la Junta Administradora de la Asociación." (art. 10 numeral 1.). Además, en el mismo artículo 10 en el numeral 6 y 7, se establece la obligación de pagar oportunamente las contribuciones económicas que establezca la Asociación y cumplir las obligaciones que adquiere con la Asociación, y el artículo 56 del Reglamento de la Asociación en su Art. 56 establece "Si el deudor moroso no se pusiere al día con sus contribuciones económicas, pasados tres meses la Asociación

iniciará las acciones jurídicas pertinentes y se les cobrarán tanto la deuda inicial como los honorarios del abogado y los gastos a que ello conlleve”, lo que indica que se consagra la posibilidad de cobro por vía ejecutiva de las mensualidades de administración adeudadas, lo que nos lleva a decir que **el título ejecutivo para el cobro de las cuotas debidas lo constituiría la copia del acta de la junta administradora en el cual se ordenó el pago**, conforme a lo establecido en el decreto 1480 de 1989 en su Artículo 41º.- “Actas. Las actas de las reuniones de los órganos de dirección, administración y control de la Asociación Mutual, debidamente firmadas y aprobadas, serán pruebas suficientes de los derechos que consten en ellas”, y la certificación del representante legal de la asociación. Es más, es el deudor de las cuotas quien por órdenes de los estatutos de la asociación debe cubrir con los gastos de cobranza y con los honorarios del abogado.

La asociación sigue conservando su naturaleza primigenia, la cual es el ser de una asociación de derecho privado sin ánimo de lucro, hasta no completar la totalidad de exigencias legales para su asimilación al régimen de propiedad horizontal (Ley 675 de 2001), mientras se seguiría rigiendo bajo lo estipulado en el decreto 1480 de 1989, y los estatutos y reglamento de la Asociación Mutual Altos de la Molina.

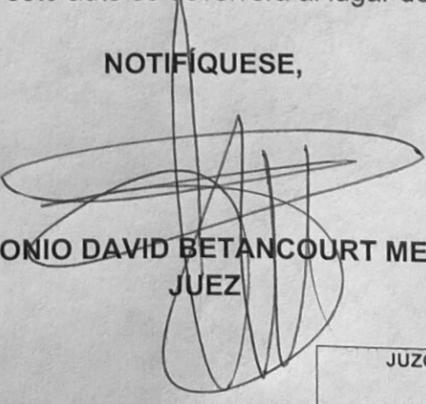
Las breves exposiciones sobre el punto objeto de controversia son suficientes para CONFIRMAR el auto 0414 de agosto 26 del 2019, emitido por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Guarne – Antioquia; en consecuencia, el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE RIONEGRO - ANTIOQUIA,

#### RESUELVE

**PRIMERO.** Por las razones anotadas en la parte motiva se **CONFIRMA** íntegramente el auto 0414 de agosto 26 de 2019, por medio del cual se niega el mandamiento de pago.

**SEGUNDO.** Ejecutoriado este auto se devolverá al lugar de origen.

NOTIFÍQUESE,

  
**ANTONIO DAVID BETANCOURT MESA**  
JUEZ

<p>JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO</p> <p>Certificó que la anterior providencia se notificó por ESTADOS No. <u>044</u> de acuerdo con el art. 295 del C.G.P. en la fecha a las 08:00 am.</p> <p>RIONEGRO, 19 DE JUNIO DE 2020</p> <p>HENRY SALDARRIAGA DUARTE SECRETARIO</p>
---