

**RAMA JUDICIAL  
REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE NARIÑO -CUNDINAMARCA-**

**Radicación:** 254834089001201900033 (C19-00033)  
**Proceso:** EJECUTIVO SINGULAR MÍNIMA CUANTÍA  
**Demandante:** CONDOMINIO EL OASIAS  
**Demandado:** REAL STATE INTENATIONAL

Dieciocho (18) de marzo de dos mil veintiuno (2021).

**ASUNTO A TRATAR**

Procede el despacho a pronunciarse respecto del RECURSO DE REPOSICIÓN promovido por el doctor ABEL AUGUSTO ROLDAN GARCÍA en calidad de apoderado de la parte demandada, contra el auto de fecha 10 de septiembre de 2019, mediante el cual este estrado libró mandamiento de pago.

**ARGUMENTOS DEL RECORRENTE**

Señala el recurrente, que el día 31 de mayo de 2019 la administración del condominio El Oasis, expidió una certificación de deuda dentro de la cual se incluyó valores por cuotas de administración e intereses calculados a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Financiera.

Arguye que el coeficiente con el cual se calculó el valor de la cuota de administración incluida en la certificación aportada por el demandante no fue calculado como lo establece el artículo 26 de la ley 675 de 2001, es decir, con base en el área privada del bien particular.

Manifiesta que el demandante en cumplimiento del artículo 39 de la Ley 675 de 2001, no adjuntó copia del reglamento de propiedad horizontal, señalando que en el artículo 90 del referido reglamento, se señala que el retardo en el pago de las expensas causará un interés de mora equivalente al dos por ciento (2%), es decir, un interés de mora menor al máximo autorizado por la Superintendencia Financiera.

De la misma manera indica el recurrente, que solicitó copia del reglamento de propiedad vigente en la propiedad horizontal al administrador actual el día 05 de octubre de 2020 por medio de correo electrónico y el día 9 de octubre de 2020 por medio de comunicación escrita enviada al correo electrónico [coasis2011@hotmail.com](mailto:coasis2011@hotmail.com).

Señala que el demandante omitió cumplir con el contenido de la cláusula compromisorio a que obliga el contenido del artículo 94 del reglamento de propiedad horizontal, en pro de buscar una conciliación.

Refiere que el título ejecutivo –certificado de deuda-, solo debe contener las expensas comunes, y que los valores denominados procesos legales no son

expensas, por lo cual el título ejecutivo no cumple con las exigencias del artículo 48 de la Ley 675 de 2001; así como tampoco cumple con los requisitos formales del artículo 430 del Código General del Proceso, ya que el coeficiente fue mal calculado, el interés no corresponde a lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal, además de que el demandante omitió la cláusula compromisoria contenida en el reglamento de propiedad horizontal.

Por lo anterior, solicita revocar el mandamiento de pago, como quiera que se contraviene lo normado en los artículos 26, 29 y 48 de la Ley 675 de 2001 y los artículo 90 y 94 del Reglamento de Propiedad Horizontal, incurriendo en un defecto formal ya que la obligación contenida en el certificado no es clara, ni expresa, ni exigible.

### **ARGUMENTOS NO RECURRENTE**

Corrido el respectivo traslado del anterior recurso, el apoderado del extremo demandante no se pronunció al respecto.

### **CONSIDERACIONES**

Sea lo primero indicar que el recurso de reposición de que trata el artículo 318 del Código General del Proceso, se encamina a que el juez revoque o reforme una decisión cuando se ha incurrido en error.

Por su parte, el inciso 2do del artículo 430 del Código General del Proceso refiere:

*"Los requisitos formales del título ejecutivo sólo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo. No se admitirá ninguna controversia sobre los requisitos del título que no haya sido planteada por medio de dicho recurso."*

Ahora bien, se debe mencionar que en el argot de los procesos ejecutivos no se habla de admitir o no la demanda, sino de librar o no el mandamiento de pago; mandamiento de pago que debe ostentar una orden cierta, precisa y determinada, como lo es ordenar el pago de una suma líquida de dinero, que debe reposar dentro de un título ejecutivo que contenga una obligación clara expresa y exigible, en el presente caso una certificación de deuda emanada por parte de la administración del Condominio El Oasis y que se adosa como báculo de la presente ejecución, documento del cual la ley no exige requisitos adicionales, para el efecto el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 indica:

*" 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 intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado de existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en el caso 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.*" (Subraya y negrilla del despacho).

En el anterior orden de ideas, procede el despacho a pronunciarse frente a los reparos aducidos por el recurrente y en los cuales finca su recurso de reposición, entre ellos que el coeficiente sobre el cual se calcula el valor de las cuotas de administración cobradas no se calculó como lo establece el artículo 26 de la Ley 675 de 2001; de la misma manera señala el recurrente que no se adjuntó copia del reglamento de propiedad horizontal, en el cual se establece que el retardo en el pago de las expensas causará un interés moratorio equivalente al dos por ciento (2%), esto es un interés menor al autorizado por la Superintendencia Financiera.

Frente a los anteriores reparos, encuentra el despacho que los mismos no tiene la entidad para revocar la orden de pago atacada ello como quiera que no se ataca los requisitos formales del título ejecutivo cuestionado como tal, pues recuérdese que tratándose de certificaciones de deuda por concepto de expensas comunes, el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 únicamente exige como título el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional; en ese orden de ideas los reparos esgrimidos por el actor se pueden presentar como medio exceptivo, verbigracia, un cobro de lo no debido o incidente de regulación de intereses aportando en consecuencia el medio probatorio idóneo para su prosperidad, más no como recurso de reposición como erradamente lo hace el demandado.

Ahora, frente al reparo de haberse omitido el cumplimiento de la cláusula compromisoria, consagrada en el artículo 94 del reglamento de propiedad horizontal, debe señalar el despacho que el inciso 2º del artículo 48 de la Ley 675 de 2001 indica que: "*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 el presente ley*", en ese entendido, es claro que no era requisito prejudicial agotar una conciliación, pues es la ley quien faculta de manera expresa al demandante a acudir de manera directa a la justicia ordinaria para el cobro de las expensas demandadas.

Por último, indica el recurrente que la certificación sólo debe contener el cobro de expensas comunes y que el rubro denominado procesos legales no es una expensa común, y por ende no cumple los requisitos del artículo 48 de la Ley 675 de 2001, revisado nuevamente la ya transcrita norma, advierte esta funcionaria, que en efecto la certificación base de la presente ejecución, únicamente contendrá el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias o extraordinarias; una vez revisado el anexo 4 adjunto por el recurrente se aprecia en el mismo una liquidación por un rubro denominado procesos legales por el valor de DOSCIENTOS MIL PESOS (\$200.000.00), pero al revisar la certificación adjunta como báculo de la presente ejecución, así como el mandamiento de pago recurrido, este rubro no es objeto de ejecución, es decir no se libró orden de pago por este concepto.

Por las anteriores consideraciones se mantendrá incólume la providencia atacada.

*Radicación:* 2548340890012019-00033 C19-00033  
*Demandante:* CONDOINIO EL OASIAS  
*Demandado:* REAL STATE INTENATIONAL

Por último, y con la intención de evitar futuras nulidades que afecten el desarrollo de la presente actuación, y haciendo uso del principio de legalidad, se debe hacer la claridad que el presente proceso se identifica con el número interno **C19-00033**, mas no con el número C19-00031, como erradamente se indica en el encabezado del mandamiento de pago; igualmente que la presente demanda está dirigida únicamente en contra de **REAL STATE INERNATIONAL S.A.S**, debiéndose excluir de la misma a las señoras TULIA CONSTANZA ROLDAN GARCÍA y ANDREA YANETH SILVA MORALES, así como al doctor ABEL AUGUSTO ROLDAN GARCÍA quien actúa como apoderado judicial de la empresa demandada, conforme al poder adjunto.

En virtud de lo expuesto el Juzgado Promiscuo Municipal de Nariño Cundinamarca

### **RESUELVE:**

**PRIMERO.- NO REPONER** el auto de fecha 10 de septiembre de 2019, mediante el cual se libra mandamiento de pago dentro de las presentes diligencias.

**SEGUNDO.- EXCLUIR** de la presente demanda a las señoras TULIA CONSTANZA ROLDAN GARCÍA y ANDREA YANETH SILVA MORALES, así como al doctor ABEL AUGUSTO ROLDAN GARCÍA.

**TERCERO.-** Reconocer personería jurídica al doctor ABEL AUGUSTO ROLDAN GARCÍA en calidad de apoderado judicial de la parte demandada en los términos y para los efectos a que se refiere el mandato conferido.

**CUARTO.-** Por secretaría contrólense los términos conforme lo indica el inciso 3º del artículo 318 del Código General del Proceso.

### **NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE,**



Firmado Por:

**JOHANA ELIZABETH MORENO NARANJO**  
**JUEZ MUNICIPAL**  
**JUZGADO 001 PROMISCOU MUNICIPAL NARIÑO-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: **bbe4263b194141b7b8fe9519621f556ac6411a24e65e3c1c78b5038aa60a38c9**  
Documento generado en 18/03/2021 03:32:11 PM

*Radicación:* 2548340890012019-00033 C19-00033  
*Demandante:* CONDOINIO EL OASIAS  
*Demandado:* REAL STATE INTENATIONAL

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**