

Señores

JUZGADO DOCE (12°) CIVIL MUNICIPAL DE CALI

j02ccbuga@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO
RADICADO: 760014003012-**2024-00662**-00
EJECUTANTE: EDIFICIO SANTA MÓNICA CENTRAL PH
EJECUTADO: AXA COLPATRIA SEGUROS S.A. Y OTROS

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA DEL MANDAMIENTO DE PAGO

GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Cali, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 19.395.114 expedida en Bogotá, abogado portador de la Tarjeta Profesional No. 39.116 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi calidad de apoderado especial de **AXA COLPATRIA SEGUROS S.A.**, sociedad legalmente constituida, identificada con NIT 860.002.184-6, domiciliada en Bogotá D.C., con dirección electrónica de notificaciones notificacionesjudiciales@axacolpatria.co, conforme al poder especial que me fue otorgado por esta sociedad y presenté a su Despacho en días anteriores y que vuelvo a anexar a este escrito y el Certificado de Existencia y Representación que igualmente se adjunta, en el término legal de manera respetuosa interpongo **RECURSO DE REPOSICIÓN** en contra del Auto que libró mandamiento ejecutivo dictado en contra de Axa Colpatria Seguros S.A., Ameral S.A. y el señor Jhon Bernad Rabb, para que el mismo sea revocado y en su lugar se niegue librar mandamiento de pago en contra de mi procurada, por cuanto es inexistente el pretendido título ejecutivo, e igualmente que tampoco existen obligaciones a cargo de mi mandante y a favor de la ejecutante, y en tal virtud, por sustracción de materia, resulta imposible sostener que exista un deber jurídico claro, expreso y exigible.

I. OPORTUNIDAD

Mediante el Auto del 07 de febrero de 2025 se tuvo por notificada por conducta concluyente a mi mandante y por ende la presente impugnación se está interponiendo de manera oportuna.

II. FUNDAMENTOS JURÍDICOS Y FÁCTICOS DEL RECURSO

1. Inexistencia del título ejecutivo

Se libró mandamiento de pago por cuanto se consideró que el certificado expedido por el administrador de la Propiedad Horizontal contendría una obligación clara, expresa y exigible de mi mandante, al tenor del artículo 422 del Código General del Proceso. En efecto, la norma precitada dispone que “(...) 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 (...)”.

En relación con la noción de lo que es el título ejecutivo la doctrina ha expuesto, tal como lo hace el profesor Ramiro Bejarano Guzmán en su libro Procesos Declarativos, Arbitrales y Ejecutivos, undécima edición, editorial Temis S.A., página 491, la necesidad de que el mismo cumpla tales requisitos:

“ 1. Noción de título ejecutivo

(...) En efecto, aunque no existe definición legal, de lo previsto en el artículo 422 del Código General del Proceso puede inferirse que la noción de título ejecutivo

*se predica de uno o varios documentos que por **contener una obligación expresa, clara y exigible** en favor del acreedor **y, además por provenir del deudor** o su causante y constituir plena prueba en su contra, están amparados con la presunción de autenticidad (...)*”

Expuesto lo anterior, se sustenta que se deberá revocar el librar mandamiento de pago en contra de mi procurada, por cuanto el documento que pretende hacer valer la parte ejecutante como título ejecutivo carece de los elementos axiales reglados en el artículo 422 citado.

Además, la Ley también puede consagrar casos en los que determinado documento constituya un título ejecutivo y particularmente la Ley 675 de 2001 en su artículo 48 dispone que el certificado expedido por el administrador de la propiedad horizontal es el título ejecutivo:

*“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 intereses, 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 (...)*” (Énfasis propio).

Con los criterios expuestos, el legislador en Colombia, excepcionalmente ha permitido, en casos taxativos que determinados documentos pueden considerarse como títulos ejecutivos, y

expresamente el citado artículo 48 impone como requisitos para que el certificado expedido por el administrador pueda tener el carácter de título ejecutivo, que en el mismo se incorporen única y exclusivamente *“multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias”*; consecuentemente no puede tener el carácter de título ejecutivo la certificación que, aunque sea expedida por el administrador de la propiedad horizontal, no se limite estrictamente a tales conceptos.

En efecto, en el caso que nos ocupa la certificación que expidió el administrador y representante legal de la propiedad horizontal ejecutante no se refiere a ninguno de tales exclusivos conceptos que permiten su acreditación como título ejecutivo, bajo la órbita de la llamada norma de las propiedades horizontales (Ley 675), por no tratarse del cobro de multas u obligaciones pecuniarias de expensas ordinarias y extraordinarias.

Según esa certificación a la que la actora le quiere atribuir el carácter de título ejecutivo, realmente no lo es por cuanto el concepto que está cobrándose es completamente distinto al que la literalidad de esa certificación reza, pues contrario a la verdad no son cuotas ordinarias y extraordinarias, sino una contribución especial o módulo de contribución especial, que por su naturaleza jurídica no corresponde a tales cuotas ordinarias u extraordinarias.

Esa falta de coincidencia de la verdad con lo que se sostiene en la certificación se puede adicionalmente acreditar comparando el texto en la página 22 del acta de la asamblea de copropietarios de la entidad demandante del 20 de marzo de 2024, que se anexa, en la cual se indica expresamente que se trata no de una cuota ordinaria ni extraordinaria, sino de un módulo de contribución especial tal como puede leerse en la siguiente imagen:

1. Presentación del Presupuesto del Módulo de Contribución Especial que sólo aplica a la oficina 702 piso 7 y a la oficina 1003 piso 10 de la Torre 1: De acuerdo con el artículo 31 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Santa Mónica Central, se presenta a consideración de la Asamblea la aplicación del Módulo de Contribución Especial a la oficina 702 piso 7 y a la oficina 1003 piso 10 de la Torre 1, para la vigencia abril -2024 - abril -2025:

- Valor mensual por Módulo de Contribución Especial a cargo de la Oficina 702 Piso 7 \$9.931.412.
- Valor mensual por Módulo de Contribución Especial a cargo de la Oficina 1003 Piso \$6.044.991.

CONCEPTO	VALOR MES	VALOR UNITARIO MENSUAL
CUATRO GUARDAS DE APOYO De Lunes a Viernes de 7 am a 5 p.m.	\$ 13.139.488	\$ 3.284.872
RECEPCIONISTA De Lunes a Viernes de 7:30 am a 5 p.m.	\$ 2.836.916	\$ 2.836.916
	OFICINA 702	OFICINA 1003
AREA.M2	254 42,34%	154,97 37,64%
		409,36 100%
COSTO CUATRO GUARDAS MES	\$ 8.547.899,93	\$ 4.911.588,07
COSTO RECEPCIONISTA MES	\$ 1.743.312,09	\$ 1.073.438,91
TOTAL POR MES	\$ 9.931.412,02	\$ 6.044.991,98

4 GUARDAS EXCLUSIVOS VISITANTES SOAT OFICINAS 702 Y 1003 TORRE 1 - Horario de Lunes a Viernes de 7 am a 5 p.m.
1 RECEPCIONISTA EXCLUSIVO VISITANTES SOAT OFICINAS 702 Y 1003 TORRE 1 - Horario de Lunes a Viernes de 7:30 a.m. a 5:00 p.m.
VALOR MENSUAL A CARGO DE LA OFICINA 702 \$9.931.412
VALOR MENSUAL A CARGO DE LA OFICINA 1003 \$6.044.991

La apoderada de la oficina 1003 la Sra. Paola Andrea Loaiza se declara impedida para votar en este punto. Por lo tanto, los demás asambleístas por unanimidad aprueban el cobro del Módulo de Contribución Especial que aplica para la oficina 2 piso 7 y a la oficina 3 piso 10 de la Torre 1. Valor mensual por Módulo de Contribución Especial a cargo de la Oficina 2 Piso 7 \$9.931.412, y Valor mensual por Módulo de Contribución Especial a cargo de la Oficina 3 Piso \$6.044.991.

Claramente lo que se está cobrando corresponde a un concepto completamente distinto a los que prevé la norma transcrita; y pese a que el administrador de la propiedad horizontal sostiene faltando a la verdad que se trata de expensas comunes o extraordinarias, evidentemente está introduciendo información falsa, que no por ello permite cumplir los requisitos para que nazca a la vida un título ejecutivo, en cuanto está acomodando conceptos que son diversos a las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, dominándolas como tales, sin serlo, en el texto de la certificación, la cual por ende no puede ser utilizada como título ejecutivo ya que la simulación de su naturaleza jurídica encubriendo que se trata en realidad de una supuesta contribución o módulo de contribución especial, que nótese que exclusivamente se le está creando, sin perjuicio del ataque que por la ilegalidad e inconstitucional que por ello amerita, en contra de mi mandante, en una asamblea en la que ella no forma parte, por cuanto no es propietaria de ninguna unidad privada, y el acta de tal asamblea es prueba de ello, además de que tampoco fue citada por el órgano máximo de la persona jurídica ejecutante.

El artículo 48 citado no contempla la posibilidad de cobrar ejecutivamente contribuciones especiales, con base en una certificación expedida por el administrador, en cuanto estas no son ni expensas ordinarias ni extraordinarias, cuyas nociones en la Ley 675 son completamente diferentes a la de aquellas, e igualmente el reglamento de propiedad horizontal permite confirmar esto, armónico con la Ley 675 mencionada. Basta ver el reglamento de propiedad horizontal para confirmar lo dicho, ya que las contribuciones o módulos de contribución especial incluso están regulados en el artículo 31, separadamente de las expensas comunes y extraordinarias reguladas en el artículo 30 del mismo estatuto.

Lo mismo sucede con la regulación legal de la cual se establece en el artículo tercero la definición de las expensas comunes necesarias y de las expensas comunes diferentes a las necesarias y nótese que en ambas se trata de definiciones diversas a los módulos de contribución, lo cual muestra que ni el reglamento de propiedad horizontal ni la ley permiten crear un título ejecutivo para cobrar contribuciones especiales, lo cual confirma la inexistencia del título ejecutivo que nos ocupa.

En efecto, se destaca acá con el acta de la asamblea y el reglamento del propiedad horizontal y al igual que la ley que la aseguradora que represento no aceptó ni nunca manifestó su voluntad para obligarse a pagos extraños, como son los de la contribución especial, creada sin su citación ni audiencia en tal asamblea, de la cual tampoco es miembro, y como si esto fuera poco la ley no permite que terceros a una sociedad como mi procurada puedan a espaldas suya crear obligaciones en su contra, ni cobrarlas ejecutivamente, ni darles el carácter de claras, expresas y exigibles. Por consiguiente se confirma que no existe título ejecutivo y a continuación refiero como tampoco se reúnen los elementos esenciales para que se pueda predicar la existencia de un título de esa índole en contra de mi mandante, así:

(I) Inexistencia de una obligación clara, expresa y exigible

El juzgador pasó por alto la inexistencia de la obligación habida cuenta que no provino de una de las fuentes previstas taxativamente en el artículo 1494 del Código Civil. En efecto, la legislación civil consagró como fuente de las obligaciones los contratos, los cuasicontratos, los delitos y la Ley, significando así que todo vínculo jurídico que pretenda constreñir a una persona deberá nacer de las fuentes indicadas, conforme reza el tenor literal de la norma citada:

*“(...) Las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los **contratos o convenciones**; ya de un hecho voluntario de la persona que se obliga, como en la aceptación de una herencia o legado y en todos los **cuasicontratos**; ya a consecuencia de un hecho que ha inferido injuria o daño a otra persona, como en los **delitos**; ya por **disposición de la ley**, como entre los padres y los hijos de familia (...)” (Subraya fuera de texto).*

Descendiendo al caso objeto de estudio, se advierte que no es admisible la creación de la obligación por disposición de la Ley debido a que para ello habría sido necesario que se hubiese citado a Axa Colpatria Seguros S.A. a la reunión ordinaria de Asamblea General de Copropietarios y, consecuentemente, se le hubiese dado la oportunidad de ser oída en la decisión de la cual resultó afectada y que la parte ejecutante invoca erróneamente como título ejecutivo.

Ciertamente, pese a que la administración de la propiedad horizontal sabía que en la reunión ordinaria del 20 de marzo de 2024 presentaría una propuesta para aplicar una contribución especial a la oficina de la cual es arrendataria Axa Colpatria S.A. no efectuó su citación tal como dispone la sentencia C-318 de 2002 por medio de la cual se efectuó el control de constitucionalidad al parágrafo 1 del artículo 39 de la ley 765 de 2011, que en cuanto al deber de citación a la reunión ordinaria establece lo siguiente:

“(...) PARÁGRAFO 1º. Toda convocatoria se hará mediante comunicación

enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este (...)”

El apartado subrayado fue declarado exequible por la Corte Constitucional “(...) *bajo el entendido de que **los moradores no propietarios de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán ejercer ante las autoridades internas del mismo el derecho de petición, así como el de ser oídos en las decisiones que puedan afectarlos** (...)”* (negrilla y subrayado propio). Es decir que necesariamente la administración de la propiedad horizontal debió convocar a mi procurada a la reunión ordinaria del 20 de marzo de 2024, situación que se desconoció completamente.

Ante esta situación, es clara la inexistencia de la obligación por carecer de fuente legítima por no haberse cumplido con el requisito señalado por la Alta Corte de darle la oportunidad a la arrendataria Axa Colpatria Seguros S.A. de ser oída en la reunión ordinaria donde se aprobó la contribución especial cuyo cobro se persigue en el proceso ejecutivo.

En todo caso, no puede predicarse el carácter exigible de la obligación debido a que su existencia está siendo objeto de debate en el proceso de impugnación de actos de asamblea que cursa actualmente en el Juzgado Octavo (8º) Civil del Circuito bajo radicado 76-001-31-03-008-2024-00127-00, en el cual se decretó como medida cautelar la suspensión de cobro de la suma perseguida en el presente ejecutivo, circunstancia que fue reconocida por este Despacho mediante Auto de 15 de enero de 2025 que resolvió:

“Téngase por suspendido el proceso ejecutivo propuesto por el Edificio Santa Mónica Central P.H contra el señor John Bernard Rabb, Ameral S.A.S y Axa

Colpatria Seguros S.A con ocasión a la orden impartida por el Juzgado 8o Civil del Circuito”

(II) El documento al que se pretende dar el carácter de título ejecutivo no provino de mi procurada ni constituye prueba plena en su contra

El título ejecutivo en este caso no existe porque la certificación fue expedida por conceptos diferentes a los que permite la Ley 675 de 2001, ya que se trata del connato de cobro con base en una constancia expedida por el representante legal de la administración sobre una supuesta contribución especial que se creó y se le atribuyó ilegalmente, llendo contra la constitución, el debido proceso, el derecho de defensa, contra la obligación de haber citado a mi representada a la asamblea, además de manera punitiva, sin dar siquiera la oportunidad de que ella supiera que se le iba crear una peculiar contribución especial en su contra, siendo ella una mera arrendataria del inmueble en la propiedad horizontal.

De conformidad con el artículo 422 del Código General del Proceso para que el documento tenga la capacidad de forzar el cumplimiento de una obligación clara, expresa y exigible debe provenir del deudor o la Ley, supuesto que no se predica en el caso de marras debido a que Axa Colpatria Seguros S.A. no fue citada ni participó en la reunión ordinaria de Asamblea General de Copropietarios donde se aprobó el módulo contribución especial cuyo pago se pretende en el proceso ejecutivo.

En adición, se itera que la obligación no provino de la ley debido a que para ello hubiese sido necesario que se le hubiera otorgado a Axa Colpatria Seguros S.A. la oportunidad de ser oída en la decisión que en efecto le afectó conforme lo ordenado por la Corte Constitucional en la sentencia C-318 de 2002, razón por la cual no es admisible la creación de la obligación que aquí se persigue con fuente en la ley.

2. Subsidiaria- Ineficacia de la decisión de la Asamblea General de Propietarios de Copropietarios del Edificio Santa Mónica Central P.H.

De manera subsidiaria, se alega la ineficacia de la decisión aprobada en la reunión ordinaria del 20 de marzo de 2024 teniendo en cuenta que no se efectuó la convocatoria a la sociedad Axa Colpatria Seguros S.A. en calidad de arrendataria, asimismo porque la convocatoria que fue remitida a los propietarios no cumple con las disposiciones del artículo 67 del reglamento de propiedad horizontal, el cual dispone:

*“(...) toda convocatoria se hará mediante comunicación escrita enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio, a la última dirección registrada por los mismos, y por cartel fijado en un lugar visible a la entrada del Edificio. **El aviso de convocatoria a la Asamblea General Ordinaria contendrá necesariamente** la indicación de la fecha, hora y lugar de **reunión y también la circunstancia de estar los balances, inventarios, presupuestos de gastos, cuentas y demás documentos y libros contables, a disposición de los propietarios para su examen, en las oficinas de la administración durante ocho horas hábiles cada día** (...)” (énfasis propio)*

Al respecto, se precisa que la administración del Edificio Santa Mónica Central P.H. en contravía de la disposición estatutaria y del derecho legal de inspección, informó en la misma convocatoria que “*el informe de Revisoría Fiscal, los estados financieros a Diciembre 31 de 2023, el informe de gestión y el proyecto de presupuesto, **serán enviados 8 días antes a la realización de la reunión.***” (énfasis propio). En ese sentido, la convocatoria del 2 de marzo de 2024 no se realizó como disponen los estatutos, constituyendo una causal de ineficacia a luces de los artículos 186 y 190 del Código de Comercio:

*“(…) Artículo 186. Las reuniones se realizarán en el lugar del dominio social, **con sujeción a lo prescrito en las leyes y en los estatutos en cuanto a convocación y quórum**. Con excepción de los casos en que la ley o los estatutos exijan una mayoría especial, las reuniones de socios se celebrarán de conformidad con las reglas dadas en los artículos 427 y 429.*

(…)

*Artículo 190. **Las decisiones tomadas en una reunión celebrada en contravención a lo prescrito en el artículo 186 serán ineficaces**; las que se adopten sin el número de votos previstos en los estatutos o en las leyes, o excediendo los límites del contrato social, serán absolutamente nulas; y las que no tengan carácter general, conforme a lo previsto en el artículo 188, serán inoponibles a los socios ausentes o disidentes (…)” (Subraya y negrilla fuera de texto)*

Sobre el particular, se rememora que en virtud de lo consagrado en el artículo 897 del Estatuto Comercial, los actos ineficaces no producen efectos jurídicos de pleno derecho, esto es, sin necesidad de declaración judicial.

En conclusión, en caso de no reconocerse la inexistencia de la obligación que se aduce surgió en la reunión ordinaria del 20 de marzo de 2024, deberá tenerse en cuenta que no produjo efecto alguno por estar viciada de ineficacia y, por sustracción de materia, no contiene una obligación clara, expresa y exigible que constituya un título ejecutivo.

III. PETICIÓN

En virtud de lo expuesto, solicito respetuosamente al Despacho lo siguiente:

1. **REPONER** para **REVOCAR** el Auto interlocutorio No. 1767 de 26 de septiembre de 2024, mediante el cual se libró mandamiento de pago a favor del Edificio Santa Mónica Central PH y en contra del señor Jhon Bernard Rabb y las sociedades Ameral S.A.S. y Axa Colpatria Seguros S.A. debido a la inexistencia de una obligación clara, expresa y exigible y, por sustracción de materia, la inexistencia de un título ejecutivo.
2. En consecuencia, **NEGAR** librar mandamiento de pago en contra de Axa Colpatria Seguros S.A. por las razones expuestas.
3. Subsidiariamente, **SUSPENDER** el proceso ejecutivo para la totalidad de los extremos parte en cumplimiento de la orden impartida por el Juzgado Octavo (8°) Civil del Circuito bajo radicado 76-001-31-03-008-2024-00127-00.

IV. ANEXOS

1. Poder conferido al suscrito para actuar.
2. Certificado de Existencia y Representación de Axa Colpatria Seguros S.A. expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C.
3. Certificado de Existencia y Representación de Axa Colpatria Seguros S.A. expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Cordialmente,



GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA

C.C. N° 19.395.114 de Bogotá

T.P. N° 39.116 del C. S. de la J.