



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

**JUZGADO PROMISCOUO MUNICIPAL  
SILVANIA – CUNDINAMARCA**

Calle 10 N° 4-58/60 Barrio Centro Silvania  
e-mail: [jprmpalsilvania@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:jprmpalsilvania@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Silvania, cinco (05) de mayo de dos mil veintidós (2022).

PROCESO	EJECUTIVO
DEMANDANTE	PARCELACIÓN RURAL ESPECIAL 1 Y 2 PUEBLITO DEL BOSQUE
DEMANDADO	GERAIZ S.A.S
RADICADO:	2.021/00206-00

Este despacho negará el mandamiento de pago pedido, por las siguientes razones:

Por sabido se tiene, que en los casos donde se cobran obligaciones derivadas del régimen de propiedad horizontal, el *“certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional...”*, constituye título ejecutivo de las prestaciones económicas adeudas por los propietarios de los bienes privados del edificio o conjunto sometido a las reglas citadas. Al respecto, mírese el art. 48 de la Ley 675 de 2001.

Sin embargo, considera este despacho que para que dicho título reúna las características que demanda la mentada normativa, obviamente, debe cumplir con las condiciones previstas en el Art. 422 del CGP, es decir, el certificado debe contener *“...obligaciones expresas, claras y exigibles...”*, pues lo cierto es que dichas reglas son aplicables a cada documento del cual se quiera derivar fuerza ejecutiva alguna.

En esa dirección, útil es recordar que las obligaciones sometidas al régimen antedicho, deben constar por escrito (certificado del administrador), además debe ser clara, vale decir, que *“... se encuentre declarada en el documento que la contiene, su alcance y pueda determinarse con precisión y exactitud la conducta a exigir al demandado. (que sea clara), Tiene que ver con la evidencia de la obligación, su comprensión, la determinación de los elementos que componen el título, tanto en su forma exterior como en su contenido, debe ser preciso su alcance; que de su sola lectura, se pueda desprender el objeto de la obligación, los sujetos activos y pasivos y, sobre todo, que haya certeza en relación con el plazo, de su cuantía o tipo de obligación, valga decir que en él aparezcan debidamente determinados y señalados, sus elementos objetivos (crédito) y subjetivos (acreedor- deudor). (y finalmente que sea exigible) Hace referencia al aspecto solución de la obligación, es decir que no esté sometida a plazo o condición, o que de estarlo, se haya vencido el plazo o cumplido la condición, entendiendo que en éste último evento, el cumplimiento o extinción de la obligación, depende de un hecho futuro e incierto; hecho que puede ser un acontecimiento natural o la conducta de determinado sujeto, de tal suerte que la eficacia de la prestación está subordinada al hecho.”*<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Tribunal Superior de Bogotá Sala Civil. Sentencia del 13 de octubre de 2010; Ejecutivo de Segura y Arroyave Ltda contra Empacor S.A. y otro; Radicado 26200900242 01; Mag. Ponente Dra. Nancy Esther Angulo Quiroz.

Sentadas estas reflexiones jurídicas, no hay duda de que el documento base de la acción insatisface la totalidad de los requisitos anunciados, pues no hay claridad frente a la obligación que se ejecuta: no se puede determinar con precisión cuantía, el concepto de la misma, y de hecho, tampoco su fecha exacta de causación. Lo explico:

En el certificado del administrador se indica que el demandado adeuda una suma total de \$ 8.905.964,00, por concepto de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración. El detalle de lo adeudado, dice, se encuentra en el estado de cuenta aportado.

Revisado ese estado de cuenta, se observa una columna titulada "Cuota Mensual", sin embargo, no se indica ni en esa columna ni en otra, si el valor allí expresado corresponde a cuota ordinaria o cuota extraordinaria. No se olvide que, como se trata de prestaciones periódicas, cada cuota corresponde a un capital autónomo e independiente. Por lo tanto, debe estar claramente definido el concepto de cada capital.

Recuérdese, que de acuerdo con el art. 48 de la Ley 675 de 2001, este procedimiento ejecutivo es para el *"cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias..."*; por consiguiente, en el título debe quedar claro qué tipo de expensas son las que adeuda el demandado, naturalmente, sin ningún anexo adicional, pues basta que la certificación así lo indique.

Y en el presente caso, como ya se adelantó, para este despacho no está precisado a que concepto corresponde cada uno de los valores que aparecen en el referido estado de cuenta.

De otra parte, quedan muchas dudas sobre la cuantía de cada una de las cuotas adeudadas por el demandado. En principio, parecería que el monto de ellas aparece en esa misma columna de cuota mensual, pero no es así, ya que, por ejemplo, al revisar la cuota del mes de septiembre 2017, en esa columna registra un valor de \$ 170.689,00, pero en saldo anterior aparece un valor en negativo, que luego se resta a aquella suma, quedando un saldo de \$ 20.926. Hasta aquí no habría problema, pues entiende el despacho que ese es el saldo. Lo que verdaderamente crea conflicto son las de noviembre y diciembre del mismo año, pues no se puede determinar fácilmente el monto de cada una de esas cuotas, pues parece que en la casilla *"Saldo Final"* ya se incluyó los intereses *"Capital Mes Anterior"*. Lo mismo sucede con las demás cuotas, por ejemplo, la de abril de 2019, pues no se sabe cuál es el monto de esa expensa, como quiera que, parece ser que se incluyó un concepto de *"Cobro Retroactivo"*, lo que no permite saber el verdadero valor del capital. Y en otras, demos por caso, la de mayo de 2019, hay un descuento por pronto pago, lo que también impide conocer el verdadero saldo de capital.

De hecho, se incluyeron cuotas de marzo, abril, mayo, y junio de 2018 que aparecen en negativo, al parecer, por un pago que se hizo en el mes de marzo de ese año.

Lo anterior para significar, que en la certificación del administrador debe quedar claro el monto de cada cuota, ya sea que se deba el total de ella o solo un saldo; el concepto al que corresponde, y solo las cuotas que se hallen insolutas, pues no hay razón de que se cobren o se incluyan cuotas que al parecer ya fueron satisfechas.

Una cosa más: también es necesario que se precise la fecha exacta de causación de la obligación, es decir, la exigibilidad de cada una de las expensas que se cobran, pues solo se escribió el mes y año, mas no el día concreto en que fueron exigibles.

Por lo visto, a este titular no le queda otro camino que negar la orden de pago suplicado, pues la falta de claridad impide acceder a lo pedido.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Silvania,

**RESUELVE**

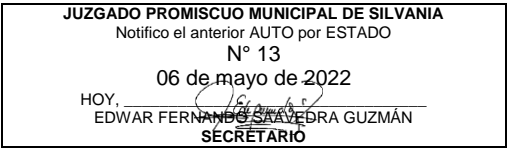
**Primero. NEGAR** la orden de pago solicitada, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia. En consecuencia,

**Segundo.** Como la demanda se presentó en digital, no hay necesidad de devolver documentos.

**NOTIFÍQUESE,**

El Juez,

**JOHN FREDDY RODRÍGUEZ MARTÍNEZ**



Firmado Por:

John Freddy Rodriguez Martinez  
Juez Municipal  
Dirección Ejecutiva De Administración Judicial  
División De Sistemas De Ingeniería  
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: 66caa64b34eab229cc487a32d9a2c9984491b476a509cf606790918582946c09  
Documento generado en 05/05/2022 11:48:23 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>