

**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA Y SIETE CIVIL MUNICIPAL**

Bogotá D. C., ocho (8) de febrero de dos mil veintiuno (2021)

Referencia: 11001 40 03 057 2020 00672 00 (ejecutivo acumulado)

Sin entrar a revisar los requisitos de orden formal, se advierte la improcedencia del mandamiento de pago, en la medida que el título ejecutivo deviene complejo, ya que las obligaciones a ejecutar no solo están contenidas en el contrato de arrendamiento suscrito entre PROYECTOS BIENES Y SERVICIOS S.A.S., como arrendador y EMPRESAS ASOCIADAS EXITO S.A.S como arrendatario, y el Certificado expedido por el administrador del Edificio Torre Platino Propiedad Horizontal; sino también en las actas de Asamblea de Propietarios donde se observe el reajuste aprobado (según se advierte en el clausulado décimo primero del contrato de arrendamiento), pues de lo contrario carecería de exigibilidad para obtener el pago de las cuotas de administración causadas entre el mes marzo de 2019 a junio de 2021.

Adicionalmente, el certificado expedido por el administrador de la copropiedad, no reúne los requisitos prescritos por el artículo 422 del C.G.P., en concordancia con el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, habida cuenta que no se indicó la fecha exacta de su vencimiento, pues únicamente se limitó a expresar el mes y año en que se causó la expensa de administración adeudada, pero no su día, luego no se puede establecer con exactitud la fecha en el que se hizo exigible la obligación.

Es indudable que para acceder a esta clase de procesos debe contarse con un título que denote la condición de ejecutivo (artículo 422 CGP), es decir que contenga una obligación expresa, esto es, que en él esté identificada la prestación debida, de manera que no haya duda alguna de que existe una acreencia a cargo de un deudor, y a favor de un acreedor; clara, en razón a que la prestación se identifica plenamente, sin dificultades, o lo que es lo mismo, que no haya duda alguna de la naturaleza, límites, alcance y demás elementos de la prestación cuyo recaudo se pretende; y exigible, que pueda demandarse su pago o cumplimiento, lo cual corrientemente ocurre cuando ha vencido el plazo o se ha cumplido la condición a la que estaba sujeta.¹

En consecuencia, resulta improcedente la orden de apremio, toda vez que no obra documental de la que se desprenda que la sociedad PROYECTOS BIENES Y SERVICIOS S.A.S, está facultada para cobrar expensas comunes a cargo de la sociedad ejecutada.

En ese orden de ideas, se **NIEGA** la orden de pago invocada por PROYECTOS BIENES Y SERVICIOS S. A.S., contra EMPRESAS ASOCIADAS EXITO S.A.S.

NOTIFÍQUESE,


MARLENNE ARANDA CASTILLO
JUEZ

¹ RAMIRO BEJARANO GUZMÁN, Procesos declarativos, arbitrales y ejecutivos, sexta edición, página 446.

