



CONSTANCIA SECRETARIAL: En la fecha paso a Despacho del señor Juez la presente demanda ejecutiva, informándole que en cumplimiento de la Circular PCSJC19- 18 del 09 de julio de 2019, además de lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley 1123 de 2007, se realizó la consulta de los antecedentes disciplinarios del abogado Juan David Gálvez Molina identificado (a) con la tarjeta de abogado (a) No. 358.278 del C.S. de la J., quien representa los intereses de la entidad ejecutante, verificándose que no registra sanciones disciplinarias que le impidan ejercer su profesión.

Manizales, 14 de febrero de 2023

Jéssica Salazar Suárez
Oficial mayor

Radicación No. 170014003009-2023-00054-00

JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL

Manizales (Caldas), catorce (14) de febrero de dos mil veintitrés (2023).

Procede el despacho a resolver lo pertinente dentro de esta demanda ejecutiva de mínima cuantía, promovida a través de apoderado por el **PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO CERRADO BELLA MONTAÑA**, en contra de **DAVIVIENDA S.A.**, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

Pretende la parte actora se libre mandamiento de pago en contra de la persona que se cita como demandada, por las sumas correspondientes a **i)** expensas ordinarias vencidas desde el 5 de agosto de 2018 \$3.413.212.00 y sus intereses de mora por \$2.223.988.00; **ii)** expensa extraordinaria vencida por \$400.000.00 e intereses de mora por \$299.008; **iii)** multa por inasistencia sin justificación a asamblea de propietarios, por \$239.551.00 e intereses de mora por \$112.596.00; y **iv)** Pólizas áreas comunes vencidas por \$434.898.00 e intereses de mora por \$257.996.00; valores relacionados en la certificación adosada para su cobro, expedida por el Administrador de la Propiedad Horizontal ejecutante, de conformidad a lo reglado por el Art. 48 de la ley 675 de 2001; pretendiéndose además los intereses que se causen sobre el mismo valor y con posterioridad a su introducción en reparto.

Ahora, analizado el documento aludido y presentado como puntal para el cobro ejecutivo, a juicio de este judicial, no satisface plenamente los requisitos establecidos en el Artículo 422 del Código General del Proceso que dispone:

“Títulos ejecutivos. 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...”



Conforme a ello se tiene que, una obligación debe **ser clara**, lo que significa que en el documento deben constar todos los elementos que la integran, esto es, el acreedor, el deudor y el objeto o pretensión perfectamente individualizados; que **sea exigible**, significa que únicamente es ejecutable la obligación pura y simple, o, que haya estado sujeto a un plazo o a una condición suspensiva y consecuentemente se haya vencido aquél o cumplido la segunda¹; y **que sea expresa** quiere decir que se encuentra debidamente determinada, especificada y patente en el título o documento, y no sea el resultado de una presunción legal, o de una obligación implícita o una interpretación de un precepto normativo.

Así las cosas y revisado el instrumento aportado como título ejecutivo se advierte que éste no satisface los requisitos anteriormente anotados, ni las exigencias establecidas en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 por cuanto:

a) Si bien en la certificación arrimada para el cobro judicial se señalan los valores adeudados a la P.H. ejecutante por parte de la entidad Davivienda S.A., en razón de cuotas ordinarias del 05 de Agosto de 2018 al 30 de Enero de 2023, cuota extraordinaria de administración y póliza áreas comunes, además de los intereses de mora por cada rubro, no es menos cierto que respecto al primer concepto, se dan de forma integrada, esto es, no se discriminan los valores adeudados mes por mes, pues a pesar que de los hechos narrados en el escrito genitor se desprende que la entidad entró en mora desde el 5 de agosto de 2018, no resulta clara la fecha de vencimiento de cada periodo o valor que presuntamente se adeuda, esto, teniendo en cuenta que los mismos se dan o se causan de forma sucesiva, se itera, mes tras mes.

b) Respecto a la expensa extraordinaria y póliza relacionada en el pretenso título ejecutivo, dichas pretensiones tampoco develan el cumplimiento de lo reglado en el art. 422 del C.G.P., pues no se indica de manera clara la fecha en que se hicieron exigibles, ni la manera en que se pactó el pago de tales rubros, por cuanto sólo precisa el valor sin atender a la claridad que exige este concepto, amén que no indica información diferente a la suma que anuncia, luego, tampoco cumple con el presupuesto de la claridad y la expresividad.

c) Ahora, en cuanto al valor correspondiente a intereses por las expensas ordinarias, y que se relacionan también en el mismo documento (*certificación*), adeudado por la entidad Davivienda a la fecha de presentación de la demanda, advierte el Juzgado que éstos son liquidados sobre el valor total y reseñado de forma genérica por cuotas de administración, sin tener en cuenta que, como ya fue avisado, cada periodo adeudado debe ser discriminado mes por mes y por ende la fecha de vencimiento de cada uno de ellos, causará intereses desde la exigibilidad de cada periodo que se relacione; sin embargo, en el documento allegado como título ejecutivo, se establece un sólo valor total, haciendo que esta pretensión no sea clara, ni expresa y mucho menos exigible, requisitos éstos esenciales para el cobro ejecutivo que se pretende, según el art. 422 precitado.

Conforme a ello, se hace evidente que estas circunstancias son contrarias a los elementos esenciales para que tal documento cumpla con las exigencias y rigor que la ley establece de forma taxativa para esta clase de título ejecutivo, motivo por el cual este Despacho se

¹ Siempre que no se trate de títulos valores donde brilla una obligación incondicional



abstendrá de librar el mandamiento de pago deprecado y se ordenará la devolución de los anexos a la parte ejecutante, sin necesidad de desglose.

En este punto, resulta importante precisar que si bien, reglamenta el citado artículo. 48 de la Ley 675 de 2001, que “*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* (...). (resalta el despacho), lo que permite colegir que sólo debe allegarse el título ejecutivo << singular>> constituido en un único documento que da cuenta de la obligación, sin que sea procedente exigir otro requisito adicional, por tanto, de dicho canon normativo se concluye sin equívoco que no se trata de un título ejecutivo complejo, pues no se requiere de otros documentos para demostrar la existencia de la obligación, así lo plasmó el legislador en el referido artículo.

Bajo tal panorama, no resultan claras las razones por las que la Propiedad Horizontal ejecutante allegó un título incorporando las sumas de dinero que se deprecian de manera integrada, y además adjunte, una liquidación de intereses moratorios con el propósito de dar claridad en la tasación efectuada, cuando, se itera, el título ejecutivo reglamentado en el art. 48 de la referida ley, indica de manera diáfana que se trata de un solo documento << *el certificado expedido por el administrador*>>, y es en esta certificación donde debe estar registrada la obligación clara, expresa y exigible conforme a lo estipulado en el art. 422 del C.G.P; situación que no acaece este caso que se analiza, pues si repite, el documento arribado no permite avizorar de manera inequívoca la fecha de exigibilidad de los rubros deprecados.

Por los anteriores motivos, este Despacho se abstendrá de librar el mandamiento de pago deprecado, sin que haya lugar a hacer devolución de anexos a la parte ejecutante, pues ante la implementación de la virtualidad, la misma fue presentada de forma digital.

Por lo brevemente expuesto, el **Juez Noveno Civil Municipal de Manizales, Caldas**

RESUELVE:

PRIMERO: ABSTENERSE DE LIBRAR MANDAMIENTO DE PAGO dentro de la presente demanda ejecutiva formulada a través de apoderado por la **Propiedad Horizontal Conjunto Cerrado Bella Montaña**, en contra de **Davivienda S.A.**, según las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: No se ordena ningún tipo de desglose por haberse presentado la demanda en formato digital.



TERCERO: RECONOCER personería procesal al abogado Juan David Gálvez Molina identificado (a) con la tarjeta de abogado (a) No. 358.278 del C.S. de la J., de conformidad al poder conferido.

NOTIFÍQUESE

JUAN FELIPE GIRALDO JIMÉNEZ
J U E Z

JSS

Firmado Por:
Juan Felipe Giraldo Jimenez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 009
Manizales - Caldas

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: **a169f408ab8c85c0bed0d5c852ddf94c92411811f915cc2ba90eab8e72b7704e**

Documento generado en 14/02/2023 09:49:13 AM

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