



SECRETARIA: En la fecha paso a Despacho del señor Juez la presente demanda ejecutiva, la cual correspondió por reparto. Además, informo que dando cumplimiento a la Circular PCSJC19- 18 del 09 de julio de 2019, y a lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley 1123 de 2007, se realizó la consulta de los antecedentes disciplinarios del abogado demandante, Dr. Juan Daniel Molina López, quien se identifica con la C.C. 16.073.970, quien no registra sanciones disciplinarias que le impidan ejercer su profesión.

Octubre 19 de 2021

LUZ FANNY PEÑA LÓPEZ
OFICIAL MAYOR

Rad. 170014003009-2021-00629

JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL

Manizales, (Caldas), diecinueve (19) de octubre de dos mil veintiuno (2021).

Procede el despacho a resolver sobre el mandamiento de pago implorado en esta demanda ejecutiva de mínima cuantía, promovida a través de apoderado por el **Conjunto Cerrado Bella Montaña Propiedad Horizontal** frente a los señores **Carlos Felipe Burgos Orozco y Ángela María Villegas Pineda**, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

Pretende la parte actora se libre mandamiento de pago en contra de las personas que se citan como demandadas, por la suma **\$6.186.284** por concepto de “*expensas ordinarias comprendidas desde febrero de 2017 al mes de septiembre de 2021, más la cuota extraordinaria de mayo de 2020, valor que además incluye un seguro de Póliza Áreas comunes de enero de 2021-*”, pretendiéndose además la suma de **\$3.592.302** por los intereses de mora liquidados sobre el valor inicialmente citado, dineros soportados de forma global en la factura No. 202 de septiembre 1º de 2021, rubricada por el administrador del conjunto residencial ejecutante, aportándose también una cuenta de cobro de la misma fecha, a nombre de los demandados y correspondiente al Apartamento 202 del Bloque 11 del mentado conjunto, documentos adosados para su cobro, tal y como se informa por la parte actora en los hechos y pedimentos del escrito de demanda.

En lo pertinente, la Ley 675 de 2001, por medio de la cual de expide el régimen de propiedad horizontal, en su artículo 48, define el procedimiento ejecutivo en lo siguiente:



“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.”

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.”
(Resalta y Subraya el Despacho)

De cara a lo anterior, analizados los documentos aludidos y presentados como puntal para el cobro ejecutivo, a juicio de este judicial, no se satisfacen plenamente los requisitos establecidos en el artículo 422 del Código General del Proceso que 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...”*

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, revisados los documentos aportados no se advierte la existencia de un título ejecutivo conforme a la normativa citada en contra de la parte pasiva, pues si bien la parte actora refiere en los hechos del escrito de demanda que los ejecutados son propietarios del apartamento 202 ubicado en el Bloque Once del Conjunto Cerrado Bella Montaña, que los mismos no han cancelado las cuotas de administración desde el mes de febrero del año 2017, además de una cuota extraordinaria de mayo de 2020 y la Póliza de áreas comunes de enero de 2021, no lo es menos que, no se aporta la *-certificación expedida por el administrador-* de que

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



trata el Art. 48 de la Ley 675 de 2001 como único título ejecutivo para efectos del cobro judicial que se pretende, luego, no se desprende en debida forma una obligación pecuniaria derivada de expensas ordinarias y extraordinarias que provenga de los señores Carlos Felipe Burgos Orozco y Ángela María Villegas Pineda.

De esta manera, el anexo denominado “documento equivalente a factura” y “cuenta de cobro”, no constituyen el certificado al que alude el legislador en la referida Ley 675 de 2001, el cual, se itera, refulge como único título ejecutivo válido para ejecutar coercitivamente las obligaciones derivadas de la relación de la propiedad horizontal; y el cual por demás, se caracteriza por ostentar una información completa, detallada, y discriminada de cada cuota de administración u obligación adyacente a la relación de coopropiedad.

La anterior precisión, permite colegir a este despacho la inexistencia de un título ejecutivo que constituya plena prueba contra la parte demandada, pues se itera, éste no es aportado para su cobro judicial, conforme a la normativa que regula la materia.

Con todo, se hace evidente que dicha circunstancia es contraria a los elementos esenciales para que tales documentos cumplan con las exigencias y rigor que la Ley establece de forma taxativa para esta clase de título ejecutivo, haciendo que las pretensiones incoadas, no sean claras, ni expresas y mucho menos exigibles en los montos relacionados, requisito inescindible para el cobro ejecutivo que se pretende; motivo por el cual este Despacho se abstendrá de librar el mandamiento de pago deprecado, sin necesidad de desglose de documentos por haberse presentado la demanda de forma virtual.

Por lo brevemente expuesto, el Juzgado 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 el **Conjunto Cerrado Bella Montaña Propiedad Horizontal** frente a los señores **Carlos Felipe Burgos Orozco y Ángela María Villegas Pineda**, 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 Daniel Molina López, portador de la T.P. No. 213176 del C.S. de la J., y C.C. No. 16.073.970, de conformidad al poder otorgado.



NOTIFÍQUESE

JORGE HERNÁN PULIDO CARDONA
J U E Z

lfpl

Firmado Por:

Jorge Hernan Pulido Cardona
Juez
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: **15339c23dac1bcd0dfcbf77d35c35f8d07fdfe776e0ff3c1aba2c6eca389c7a0**

Documento generado en 19/10/2021 04:35:00 p. m.

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