

CONSTANCIA. A Despacho de la señora Juez, el presente proceso EJECUTIVO que correspondió por reparto, para que se sirva proveer.

Cali, Abril 21 de 2021.

El secretario,

EDUARDO ALBERTO VASQUEZ MARTINEZ

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
**JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL MUNICIPAL DE CALI**  
AUTO INTERLOCUTORIO No. 0607  
RADICACION: 760014003022-2021-00257-00  
CALI, ABRIL VEINTIUNO (21) DE DOS MIL VEINTIUNO (2021)

Revisada la presente demanda EJECUTIVA, instaurada por EDIFICIO CENTRO PROFESIONAL Y COMERCIAL EL CENTENARIO I - PROPIEDAD HORIZONTAL, contra CARLOS AUGUSTO ZAPATA VALENCIA, el Despacho procede a efectuar las siguientes consideraciones:

El artículo 422 del Código General del Proceso, reza: "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...". (Subrayado fuera del texto).

Que la obligación sea *expresa*, significa que se encuentre claramente determinado el derecho incorporado en el título, es decir que pueda conocerse de la lectura de su texto, vale decir en nuestro medio de idioma castellano, o si fue creado en otra lengua que conste la debida traducción, claro está que estos casos, si fue librado en el extranjero que se acomode a nuestra legislación.

Que sea *clara* la obligación, esto es, que los elementos que lo estructuran vislumbre claridad, tanto su objeto material que es el crédito incorporado, como los sujetos intervinientes y la condición en que se obligan, es decir los nombres del acreedor, deudor, avalista, etc. El documento dudoso no tiene fuerza compulsiva, pues en éste caso debe complementarse convirtiéndose en título complejo. (Subraya el despacho).

Que la obligación sea *exigible*, pues solamente es ejecutable la obligación pura y simple o si está sujeta a plazo o condición que se haya vencido aquéllos.

Que la obligación *provenga del deudor*, pues se exige que sea el demandado el verdadero suscriptor del título o heredero de quien lo firmó o cesionario del deudor. También debe considerarse que la obligación proviene del deudor cuando el documento ha sido firmado a través de su representante legal, pero esas eventualidades deben estar claramente determinadas en el título.

Que el documento *constituya plena prueba* contra el obligado, es decir que por sí misma impone al juez de conocimiento a dar por probado el hecho a que ella se refiere, sin ofrecer duda alguna de su contenido frente a la persona contra quien se esgrime.

Por su parte, la Ley 675 de 2001, en su Art. 48 establece: "*PROCEDIMIENTO EJECUTIVO. En los procesos ejecutivos enablados 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...*".(Subrayado fuera del texto).

En el presente caso, tenemos que se ha traído como base de la presente actuación un título ejecutivo "*Certificación*", que fue emitido y/o expedido por el administrador y/o representante legal de la copropiedad demandante, como lo exige la norma antes citada, para adelantar este proceso; sin embargo, encuentra el Despacho que el estado de cuenta presentado para el cobro ejecutivo, relaciona cuotas de administración ordinarias y extraordinarias, desde el mes de Octubre de 2018, hasta el mes de Junio de 2020, sin reflejar el cobro de redito alguno; no obstante, a partir del mes de Julio de 2020, encontramos:

FECHA	CUOTA	CUOTA EXTRA	TASA (%)	MESES EN MORA	VALOR INTERES ADEUDADO	MORA TOTAL	FECHA VENCIMIENTO
01-JUL-20	301.561	166.015	1.50	8	3.129	8.871.943	31-JUL-20

Ahora bien, para corroborar que los intereses de mora cobrados concuerdan con los \$3.129= mcte, que se encuentran plasmados en el título ejecutivo "*Certificación*", emitido por el administrador y/o representante legal de la Copropiedad demandante, tenemos:

Para calcular los intereses de mora adeudados, se observa que la cuota de administración ordinaria tiene un valor constante de \$301.561= mcte, desde el mes de Enero de 2020 al mes de Febrero de 2021; esto quiere decir, que en cualquier periodo (mes), genera un interés de  $\$301.561 \times 1.5\% = \$4.523.41=$  mcte, por mes. Circunstancia que desde ya, no concuerda con los \$3.129= mcte, que se dice se generaron por la mora entre el 01 y el 30 de Junio de 2020 -como aparece en el título ejecutivo-. Ello sin contar que la mora, se ha causado por ocho (8) meses, como lo muestra el mismo instrumento base del recaudo.

De otro lado, al tomar el valor de las cuotas extras de los meses de Mayo, Junio y Julio de 2020, tendríamos:

Mayo  $\$200.861 \times 1.5\% = \$3.012.91=$  mcte de interés mensual.  
Junio  $\$17.021 \times 1.5\% = \$255.31=$  mcte de intereses mensual.  
Julio  $\$166.015 \times 1.5\% = \$2.490.22=$  mcte de interés mensual.

Así las cosas, encuentra esta Judicatura que el valor correspondiente a los intereses de mora que aparecen en el título ejecutivo y que corresponden al mes de Julio de 2020, no fueron calculados sobre el valor de la cuota de administración mensual de \$301.561= mcte y mucho menos sobre las cuotas extras de los meses de Mayo, Junio y Julio de 2020, como pudo establecerse en los cálculos efectuados anteriormente. Adicionalmente en el mes siguiente (Agosto de 2020), se causaron \$49.095= mcte, es decir, algo más de quince (15) veces, del interés generado en el mes de anterior (Julio de 2020), cuando la variación mensual es casi la misma, esto es, por el valor de la cuota ordinaria y por la cuota extra de administración de cada periodo.

Corolario de lo anterior, es que se pretenden cobrar intereses moratorios desde el mes de Julio de 2020, sin poderse establecer con claridad y precisión, sobre que capital y/o valores se causan los mismos. Defecto que tendría saneamiento sí en gracia de discusión, se inadmitiera la presente demanda para aclarar las inconsistencias de las pretensiones solicitadas; mas no, puede decirse lo mismo respecto del título ejecutivo base de la ejecución; por tanto y sin entrar a detallar más falencias encontradas, no puede impartirse el trámite pretendido, ya que no puede configurarse una obligación clara y expresa, no siendo procedente librar mandamiento de pago de conformidad con los Arts. 422 y 430 del C.G.P., razón por la cual, el Juzgado,

#### R E S U E L V E:

PRIMERO: ABSTENERSE de librar mandamiento de pago, en consideración a las razones citadas en la parte motiva del presente proveído.

SEGUNDO: ARCHIVAR la presente actuación previa cancelación de su radicación.

TERCERO: TENGASE como Mandataria Judicial de la parte demandante, a la Dra. NUBIA LUCIA CAICEDO, con T.P. No. 40.740 del C.S.J., en la forma y términos del poder otorgado y arrimado al plenario.

#### NOTIFIQUESE

La Juez,



DUNIA ALVARADO OSORIO

**JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL**  
**MUNICIPAL DE CALI**

En estado virtual No. **063** hoy notifico a las partes el auto que antecede (art. 295 del C.G.P.).

Santiago de Cali: **22-04-2021**

El secretario.



Eduardo Alberto Vásquez Martínez