

SECRETARIA. A Despacho de la señora Juez, la presente demanda Ejecutiva que correspondió por reparto para que se sirva proveer. Cali, Mayo 11 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. 0723
RADICACION: 760014003022-2021-00305-00
CALI, MAYO ONCE (11) DE DOS MIL VEINTIUNO (2021)

Revisada la presente demanda EJECUTIVA de MINIMA CUANTIA, instaurada por el CONJUNTO RESIDENCIAL VERDE CANEY - PROPIEDAD HORIZONTAL, contra JORGE EDUARDO GARCES RESTREPO, el Despacho observa:

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 este 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, establece: "*ARTÍCULO 29. PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal. Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad. En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad...*".

"PROCEDIMIENTO EJECUTIVO. 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...".

En el presente caso, tenemos que se ha traído como base de la presente ejecución un título ejecutivo "*Certificación*", expedida por el administrador de la copropiedad demandante CONJUNTO RESIDENCIAL VERDE CANEY - PROPIEDAD HORIZONTAL, contra el señor PABLO EMILIO ESPINOZA VERA.

No obstante, el Juzgado al inspeccionar el contenido y literalidad del certificado de tradición del bien inmueble que genera las cuotas y/o expensas comunes objeto de la presente ejecución y que se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-772633 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Cali; encontró que el demandado JORGE EDUARDO GARCES RESTREPO, compró dicho inmueble al señor PABLO EMILIO ESPINOZA VERA, según anotación No. 010 del citado instrumento, en el año 2017. Adicionalmente el escrito de la demanda establece que las cuotas o expensas comunes que se hacen exigibles a través de la presente actuación datan del mes de Noviembre de 2019; fecha para la cual éste último no ostentaba ninguna calidad en dicho predio.

En tal virtud, no puede impartirse el trámite pretendido y se pierde la fuerza compulsiva que se intenta ejecutar; ya que no puede configurarse una obligación clara, expresa y exigible en cabeza del demandado JORGE EDUARDO GARCES RESTREPO; ya que, el título ejecutivo determina como demandado al señor PABLO EMILIO ESPINOZA VERA, quien actualmente no es propietario, tenedor y/o poseedor del inmueble que genera las cuotas de administración que se intentan ejecutar; por

lo que no es 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. MARIA CLARA VALENCIA, con T.P. No. 43.054 del C.S.J., en la forma y términos del poder otorgado y arrimado al plenario.

NOTIFIQUESE



DUNIA ALVARADO OSORIO
La Juez

JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL
MUNICIPAL DE CALI

En estado virtual No. **069** hoy notifico a las partes el auto que antecede (art. 295 del C.G.P.).

Santiago de Cali: **14-05-2021**

El secretario.



Eduardo Alberto Vásquez Martínez