

JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, quince de septiembre de dos mil veinte

Proceso	Ejecutivo Singular
Demandante	Condominio Campestre San Gabriel P.H.
Demandado	Banco Davivienda S.A.
Radicado	05001 40 03 028 2020 00585 00
Providencia	Deniega mandamiento ejecutivo

Estudiado el proceso ejecutivo incoado por el CONDOMINIO CAMPESTRE SAN GABRIEL P.H., en contra del BANCO DAVIVIENDA S.A., encuentra el Despacho que no existe mérito para librar el mandamiento de pago respecto de las sumas que pretende la parte demandante, toda vez que, para que éste tipo de obligaciones presten mérito ejecutivo, su contenido, objeto y forma de cumplimiento, deben estar contenidos de manera clara e inequívoca en el cuerpo de los documentos o contratos convenidos entre las partes, además de que no pueden sino demandarse las obligaciones expresas, claras y exigibles, como lo expresa el artículo 422 del Código General del Proceso.

En el caso que nos ocupa, se advierte que el documento allegado con la demanda que se cataloga como título ejecutivo, no reúne las aludidas condiciones, ya que el mismo presenta equívocos y confusiones.

Por un lado, no es claro cómo opera la exigibilidad, es decir, cuándo puede el acreedor reclamar del deudor el pago de la obligación. El pago de la obligación no puede exigirse antes de cumplirse o expirar el plazo (art. 1553 del C.C.).

En la certificación base de recaudo, se relacionan los meses de marzo a septiembre de 2020 señalándose el primer y el último día de cada uno, lo cual puede significar que frente a las cuotas de administración que se causan cada mes, el propietario del inmueble cuenta con el mes completo para pagarlas. Si se entiende que el copropietario tiene **todo el mes para pagar**, lo lógico es que incurra en mora a partir del primer día del mes siguiente.

Sin embargo, en el recuadro se indica como fecha de exigibilidad de cada cuota el último día del mes en que se generó la misma. Por lo tanto, la inconsistencia reside en que el copropietario no puede tener hasta el último día del mes para pagar, pero al mismo tiempo ser exigible la obligación ese mismo día.

En otros términos, si el obligado tiene todo el mes para pagar, no se le podría exigir la cancelación el último día del mes, porque todavía estaría dentro del plazo. Por otro

lado, si se indica como “exigibilidad” el último día del mes – como parece sugerir la certificación - podría entenderse que el obligado tenía hasta el penúltimo día del mes para pagar.

Obsérvese cómo en el recuadro “intereses cuotas ordinarias” sí se indica como fecha de exigibilidad de la cuota de abril de 2020, el 1 de mayo de 2020.

Así, no es claro si los propietarios tienen de plazo para pagar las cuotas de administración TODO el mes o unos días menos. En el reglamento o en las actas de asamblea debe quedar claramente establecido dentro de qué término deben pagarse las cuotas de administración, sin embargo, dichas inconsistencias hacen que se generen dudas al respecto.

Por lo tanto, existe un problema con la EXIGIBILIDAD de la obligación, es decir, el plazo en que debía ser cumplida, lo cual obviamente afecta el respectivo cobro de intereses moratorios.

Por otra parte, el certificado relaciona como adeudada la cuota de administración de septiembre de 2020, lo cual no tiene sentido si se considera que el documento fue expedido el 8 de septiembre de 2020 y la demanda presentada al día siguiente.

Debe tenerse en cuenta que el título ejecutivo – certificado – debe contener únicamente la OBLIGACIÓN a tenor del artículo 48 de la ley 675 de 2001. El administrador del conjunto residencial cuenta con amplios plazos para preparar la demanda, por lo que se espera que mínimamente se aporte un certificado que refleje fielmente la deuda.

Es de anotar, que las características establecidas por la ley para los títulos ejecutivos exigen que el análisis de éstos sea riguroso a efectos de reconocerle todas las consecuencias jurídicas que la ley prevé para ellos.

Finalmente, no sobra recordar las medidas transitorias introducidas por el Decreto No. 579 de 2020 en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en específico la contenida en el párrafo cuarto del artículo 7 que establece ciertos beneficios en el pago de las cuotas de administración (en cualquier momento de cada mes sin intereses de mora, penalidad o sanción alguna durante la vigencia del Decreto), claro está, teniendo en cuenta la población que se buscó proteger con las mismas.

Por lo anteriormente expuesto, considera el Despacho que no se aportó título ejecutivo que tenga la fuerza de ley para así ser demandado, amén de no reunir los requisitos

de que trata el canon procesal antes citado, por lo tanto, habrá de negarse este Despacho a librar mandamiento de pago en los términos solicitados.

En consecuencia, el Juzgado,

RESUELVE:

Primero: DENEGAR el MANDAMIENTO EJECUTIVO, en la forma solicitada por el CONDOMINIO CAMPESTRE SAN GABRIEL P.H., en contra del BANCO DAVIVIENDA S.A., por los argumentos antes expuestos.

Segundo: ARCHIVAR las diligencias una vez quede ejecutoriada la presente providencia.

NOTIFÍQUESE

15.

Firmado Por:

SANDRA MILENA MARIN GALLEGO

JUEZ

**JUEZ - JUZGADO 028 MUNICIPAL CIVIL ORAL DE LA CIUDAD DE MEDELLIN-
ANTIOQUIA**

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:

e4ec01c691f5b2504daa33a24704d3b23834ee03a59030d7dd414f0c73e9d349

Documento generado en 16/09/2020 07:18:22 a.m.