

INFORME DE SECRETARÍA. A despacho de la señora Juez el presente asunto para que se sirva proveer.

Santiago de Cali, 02 de septiembre de 2022
La Secretaria,

VANESSA MEJÍA QUINTERO

**JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE CALI
AUTO**

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO DE MINIMA CUANTÍA
DEMANDANTE: CONJUNTO RESIDENCIAL BALCON DEL CAMPESTRE NIT. 805.013.650-4
DEMANDADO: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT. 860.034.313-7
RADICACIÓN: 760014003007202200537-00

Santiago de Cali, dos (02) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

La apoderada judicial de la parte demandante CONJUNTO RESIDENCIAL BALCON DEL CAMPESTRE P.H. allega escrito que contiene recurso de reposición en subsidio de apelación, en contra del auto de fecha 22 de agosto de 2022 notificado por estado el 23 de agosto del presente año, por medio del cual se niega el mandamiento de pago, al carecer el certificado de deuda de la firma del administrador del Conjunto Residencial.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

Argumenta, la recurrente que:

1.De acuerdo al artículo 422 del código general del proceso “título ejecutivo” se establece lo siguiente: “Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante” sin embargo, debemos tener en cuenta la prevalencia que existe de las leyes especiales sobre las ordinarias, y resulta importante dejar establecido que la norma especial prima sobre la norma general constituyendo un principio general del derecho.

2.De acuerdo a la corte constitucional en sentencia No. C –005/96 se establece lo siguiente: **PREVALENCIA DE LEY POSTERIOR** El artículo 2º de la Ley 153 de 1887 dice que la ley posterior prevalece sobre la anterior y que en caso de que una ley posterior sea contraria a otra anterior, se aplicará la ley posterior. **PREVALENCIA DE LEY ESPECIAL** El artículo 5 de la Ley 57 de 1887 estableció con claridad que la disposición relativa a un asunto especial prefiere a la que tenga carácter general.

3.Por otro lado, mediante Sentencia No. 85 del veintiséis (26) de junio de dos mil veinte (2020) proferida por el Juzgado 29 Civil Municipal de Medellín “el título ejecutivo lo constituye la certificación expedida por el representante legal de la propiedad horizontal, documento que conforme a lo establecido en la ley 675 de 2001, o ley de propiedad horizontal, presta merito ejecutivo siendo esta la norma especial”

4.Teniendo en cuenta la jurisprudencia anterior la ley 675 de 2001 Artículo 48 se considera la ley especial la cual establece 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, solo 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 demandado en caso de que el deudor ostente esta calidad, **EL TITULO 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(hoy, Superintendencia Financiera)o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior”.

Dentro de las consideraciones que soportan el recurso, indica que:

5.Alude el Despacho “se establece que no es posible ejecutar las respectivas obligaciones de la sociedad demandada ya que el documento que presta merito ejecutivo(certificado expedido por el administrador), no contiene la firma en la presentación de la demanda”. Sin embargo, en nuestros archivos y conforme a documento que se aporta, el documento cuenta con la respectiva firma. Por lo tanto, no hay lugar a negar el respectivo mandamiento de pago.

6.Por lo tanto, la demanda presentada cumple con los requisitos contemplados en los artículos 82 y siguientes del código general del proceso y las exigencias establecidas en el artículo 48 de la ley 675 de 2011; para todos los efectos anexamos nuevamente el Certificado de la Deuda, pues, quizá, el Despacho no logró visualizar de manera correcta el documento por error de visión del formato PDF.

Finalmente, pretende con el escrito de reposición y en subsidio apelación que:

“Revocar el Auto fechado del veintidós (22) de Agosto de dos mil veintidós (2.022), toda vez, que la demanda y el Certificado de la Deuda cumple con los requisitos de Ley.”

CONSIDERACIONES

El Despacho de conformidad con lo anteriormente expuesto por el recurrente, entrará a decidir sobre la inconformidad planteada por la apoderada de la parte demandante, en su escrito de reposición y subsidio apelación.

De conformidad con lo previsto en el artículo 422 del Código General del Proceso *“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 un juez o tribunal de cualquier jurisdicción...”*. siendo el certificado de deuda, tal como el resto de títulos ejecutivos, (art. 48 de la ley 675 del 2001) el que deberá cumplir con el elemento de *expresividad*, se refiere aquella que aparece delimitada manifiestamente en el documento aportado como título ejecutivo, excluyendo así las obligaciones implícitas que para su entendimiento tienen que deducirse por razonamiento lógico. *Claridad*, es decir, que de la simple lectura del texto contentivo de la obligación se establezca sin lugar a dudas o se identifiquen las partes de la obligación, es decir acreedor, deudor y objeto, el cual corresponde a la prestación reclamada, y *exigible*, en cuanto se hayan verificado o cumplido las condiciones o los términos para que se llevara a efecto la obligación si se trata de aquellas sometidas a plazo o a condición y por el contrario si es pura y simple se haya reconvenido judicialmente al deudor para su cumplimiento.

De la normatividad anteriormente transcrita se concluye, que la esencia de la acción ejecutiva lo constituye el título ejecutivo el cual solo con la lectura del mismo se acredite que una obligación fue insatisfecha por parte de la sociedad demanda; es decir, preexista los elementos de claridad, expresividad y exigibilidad, documento que deberá contener identificación plena del demandado, demandante y, por su puesto la firma que acredite que el documento fue expedido por la persona designada para ello, en este caso el administrador del Conjunto Residencial, pues sin esta, no es posible verificar la validez del documento que pretende ser el título ejecutivo base de la ejecución.

En este orden de ideas, toda obligación que se ajuste a los preceptos y requisitos generales de la norma presta mérito ejecutivo, razón por la cual, en este trámite, el juez simplemente se limita a determinar si en el caso que se somete a su consideración se dan los requisitos contenidos en la norma referida, con el fin de darle trámite; este debe ir en concordancia con lo establecido en la norma especial (ley 675 de 2001) en cuanto a los requisitos exigidos para iniciar un proceso ejecutivo por concepto de cuotas de administración, lo cual a su vez deberá ir en concordancia de las reglas establecidas por el Código General del Proceso, no pudiendo separar a la norma especial de los requisitos establecidos por esta, toda vez que si bien se exigirá únicamente el certificado de deuda expedido por el administrador, este deberá acreditar la validez del documento de

conformidad con el artículo 422 del C.G.P. relativo a los títulos ejecutivos. Por otra parte, tal como se mencionó anteriormente, ni siquiera es posible establecer de forma clara quien expide el certificado de deuda, pues no cuenta con firma que acredite su validez y personería para expedirlo, siendo esta una razón determinante para negar la continuidad del trámite, pues es claro que el certificado de deuda, debe venir suscrito por el administrador de la copropiedad que funge como representante legal, y es quien certifica, las obligaciones adeudadas por el propietario del inmueble que no cancela las expensas a que está obligado conforme a la norma especial (ley 675 del 2001)

Ahora bien, sostiene el recurrente que la H. Corte Constitucional en sentencia C-005/1996, se refiere a que la ley posterior prevalecerá sobre la anterior, y que la ley especial prefiere a la de carácter general; no siendo este un aspecto que desconozca el Despacho, es más, dentro del Auto que niega el mandamiento de pago se refiere a la Ley especial relativa a las copropiedades (ley 675 del 2001), en cuanto a mencionar 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.”*. (negrilla y cursiva fuera de texto)”, no significando esto que, la simple relación de la deuda con identificación del demandado basta para ser un título ejecutivo, este deberá estar firmado por el administrador del conjunto residencial para poder identificar su validez. Para el caso en concreto, el procedimiento ejecutivo está regulado en el Art. 48 de la Ley 675 del 2001, norma que exige como anexos a la respectiva demanda, la presentación del 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, último que no fue incorporado a la demanda, debidamente suscrito, circunstancia que, al no existir título, no queda otro camino que negar el mandamiento de pago, pues de él no se lee expresamente que el administrador certifique las acreencias adeudadas por el demandado, y por otro lado, el instrumento adosado al no ser suscrito por quien dice fungir como administrador de la copropiedad, requisitos esenciales para la constitución del título ejecutivo que será el sustento de la acción.

En consecuencia, menciona el recurrente a su vez que, revisados los anexos enviados con la demanda, el certificado de deuda si contiene la firma del representante legal que soporta y da fe de la deuda a cargo de la sociedad demandada, y que por tanto proceden nuevamente a adjuntarlo; no siendo posible aceptar dicha manifestación, toda vez que revisado el plenario se evidencia que el primer documento base de ejecución enviado a la Oficina de Reparto Judicial con el cual se tramitó la demanda, no contiene la firma y por ende dicho documento no cumple con lo dispuesto en la norma, tal como se ha venido mencionando. A continuación se anexa prueba del documento allegado con la demanda el día 11 de agosto de 2022.

expedida por la Secretaría de Seguridad y Justicia del Municipio de Santiago de Cali, identificado con Nit. 805.013.650 - 4, copropiedad ubicada en la Carrera 102 No. 11 - 45 de la ciudad de Cali, por medio del presente escrito:

CERTIFICACION

Que la sociedad **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, con domicilio en la ciudad de Cali, identificado con Nit. 860.034.313 - 7, representado legalmente por William Jiménez Gil y/o quien haga sus veces, en su calidad de propietario del Apartamento 3 - 402 del **CONJUNTO RESIDENCIAL BALCON DE CAMPESTRE - PROPIEDAD HORIZONTAL**, adeudan a ésta las siguientes sumas de dinero por los conceptos relacionados a continuación:

PERIODO (DD/MM/AAAA)	VENCIMIENTO (DD/MM/AAAA)	VR. CUOTA ADMINISTRACION	INTERESES DE MORA	CUOTAS EXTRAORDINARIAS VALOR	GASTOS CONCEPTO	MULTAS Y/O CAUSAL PROCESALES	SANCCIONES SANCION	TOTAL ADEUDADO
01/02/2021	28/02/2021	\$ 674.290						\$ 674.290
01/03/2021	31/03/2021	\$ 829.000	\$ 32.364	\$ -				\$ 1.535.654
01/04/2021	30/04/2021	\$ 829.000	\$ 48.249	\$ -				\$ 2.412.903
01/05/2021	31/05/2021	\$ 829.000	\$ 46.579	\$ -				\$ 3.288.971
01/06/2021	30/06/2021	\$ 829.000	\$ 42.633	\$ -				\$ 4.180.106
01/07/2021	31/07/2021	\$ 829.000	\$ 78.526	\$ 166.396	Seguro			\$ 5.254.028
01/08/2021	31/08/2021	\$ 829.000	\$ 94.812	\$ 166.396	Seguro			\$ 6.344.236
01/09/2021	30/09/2021	\$ 829.000	\$ 110.851					\$ 7.284.089
01/10/2021	31/10/2021	\$ 829.000	\$ 126.570	\$ 166.396	Seguro			\$ 8.406.055
01/11/2021	30/11/2021	\$ 829.000	\$ 141.759	\$ -				\$ 9.376.814
01/12/2021	31/12/2021	\$ 829.000	\$ 159.224					\$ 10.365.038
01/01/2022	31/01/2022	\$ 901.000	\$ 177.009					\$ 11.443.047
01/02/2022	28/02/2022	\$ 901.000	\$ 196.730		\$ 304.000			\$ 12.844.777
01/03/2022	31/03/2022	\$ 901.000	\$ 221.493					\$ 13.967.270
01/04/2022	30/04/2022	\$ 901.000	\$ 241.891					\$ 15.110.161
01/05/2022	31/05/2022	\$ 901.000						\$ 16.011.161
01/06/2022	30/06/2022	\$ 901.000						\$ 16.912.161
TOTAL		\$ 14.370.290	\$ 1.738.683	\$ 499.188		\$ 304.000	\$ -	\$ 16.912.161

La presente Certificación se expide en los términos del artículo 48 de la Ley 675 de 2.001 y se firma al primer (01) día del mes de julio de dos mil veintidós (2.022).

Atentamente,

En virtud de lo anterior, este Despacho, no comparte los argumentos de la recurrente, le recuerda a la apoderada judicial, que, si pretendía utilizar el certificado de deuda como base de la ejecución planteada, no logro hacerlo, pues el titulo ejecutivo, es el documento base de la ejecución que soporta la obligación y no puede pretenderse que basta únicamente con la relación de la deuda y la identificación del demandado, dejando a un lado el requisito exigido por la norma especial, relativo a que este debe estar expedido por el administrador, y tal como se evidencia en la prueba, no se puede admitir la validez de dicho documento para el cobro de las obligaciones aducidas.

Ahora, con respecto al recurso de apelación interpuesto, en subsidio de la reposición, es de indicarle a la apoderada judicial, que este tampoco es de recibo, puesto que el presente asunto se tramita como un trámite de mínima cuantía, y de única instancia de conformidad con lo establecido en el numeral 1° del artículo 17 del C.G.P, siendo improcedente el recurso de apelación interpuesto, pues al tenor del articulo 321 del C.G.P., solo serian apelables los autos proferidos en primera instancia.

Por lo anterior, el Juzgado,

RESUELVE

PRIMERO: NO REPONER el auto del 22 de agosto de 2022 por medio del cual se niega el mandamiento de pago, por las razones que se esbozan en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: NEGAR el recurso de apelación interpuesto contra la providencia de fecha 22 de agosto del 2022, por lo anteriormente expuesto.

NOTIFÍQUESE,

**MÓNICA MARÍA MEJÍA ZAPATA
JUEZ
ESTADO 5 DE SPEIEMBRE DEL 2022**

Firmado Por:

Monica Maria Mejia Zapata

Juez
Juzgado Municipal
Civil 007
Cali - Valle Del Cauca

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: **fb411b8d5c2021df6cc91bc9d0e98d1e84e9bc4bc2a5ebaafcd413692ecbf23**

Documento generado en 02/09/2022 01:39:01 PM

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