



Barranquilla - Atlántico, Mayo Siete (07) de Dos Mil Veinticuatro (2024)

**RADICACIÓN:** 080014189005-2024-00168-00  
**PROCESO:** EJECUTIVO  
**DEMANDANTE:** CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD CARIBE MANZANA 15 NIT No. 901.025.950-9  
**DEMANDADO:** ZULAIME DE LOS ANGELES CASTILLO FRANCO C.C. No. 32.771.953

#### INFORME SECRETARIAL:

Señora Juez, a su Despacho la presente demanda, que correspondió a este despacho Judicial en Marzo 21 de 2024. Y fue recibida por este Juzgado, correspondiéndole como número de radicación 08-001-4189-005-2024-00168-00. Sírvase proveer.

**RODRIGO RAFAEL MENDOZA MORE**  
SECRETARIO

#### JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE LA LOCALIDAD SUROCCIDENTE DE BARRANQUILLA ATLÁNTICO, MAYO SIETE (07) DE DOS MIL VEINTICUATRO (2.024).

Por reparto realizado por Oficina Judicial, correspondió a este juzgado conocer la presente demanda EJECUTIVA de mínima cuantía, promovida a través del apoderado judicial, por CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD CARIBE MANZANA 15, identificado con NIT No. 901.025.950-9, en contra de la parte demandada señora ZULAIME DE LOS ANGELES CASTILLO FRANCO, identificada con cédula de ciudadanía No. 32.771.953.

#### CONSIDERACIONES

Es claro que frente a las obligaciones que pueden ser demandadas ejecutivamente ante la jurisdicción civil, el artículo 422 del Código General Del Proceso, establece 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, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por el juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial que tenga fuerza ejecutiva conforme a la ley, o de las providencias que en procesos contencioso administrativos o de policía aprueben la liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia; así mismo, la confesión que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184 del mismo código."*

Destaca este despacho que nos encontramos ante una demanda ejecutiva, como quiera que las obligaciones que se pretenden hacer exigibles judicialmente se refieren a la TORRE 28 APARTAMENTO 3100, situación que se analizara sobre los documentos aportados con la demanda en relación de lo aquí pretendido.

Ahora, revisada la demanda se observa que los documentos del que se pretende su cobro son obligaciones *propter rem*, que devienen de las expensas comunitarias (ordinarias y extraordinarias), que se precisan en el documento denominado "Certificado", el cual se allego con los anexos de la demanda y no es el certificado administración tal como lo ordena el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, del cual se transcribe 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

RMM

Dir: Calle 54 No. 10B-27, Piso 2, Barrio La Sierra  
Correo: [j05pgccmba@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j05pgccmba@cendoj.ramajudicial.gov.co)  
Barranquilla - Atlántico. Colombia



*organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior (...)*.  
<Subrayado y negrilla fuera de texto>.

El artículo 422 del Código General del Proceso es explícito en establecer la posibilidad de demandar ejecutivamente toda obligación que conste en documento que provenga del deudor o de su causante y constituya plena prueba contra él, siempre y cuando la obligación sea expresa, clara y exigible.

Analizando el documento allegado con los anexos de la demanda y del que se pretenden su cobro por vía judicial, encuentra que el referido Certificado de Cuotas de administración, no se acompaña el certificado emitido por la superintendencia Financiera, donde se discriminen los porcentajes con relación a los intereses que se persigue, dejando sin sustento el cobro que se hace en el referido certificado.

Y tal como lo establece el Art. 48 de la Ley 675 de 2001, *"(...) 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 y negrilla fuera de texto>

Ante ello, la Honorable Corte Constitucional ha indicado que:

*"(...) Los títulos ejecutivos deben gozar de dos tipos de condiciones: formales y sustanciales. Las primeras exigen que el documento o conjunto de documentos que dan cuenta de la existencia de la obligación "(i) sean auténticos y (ii) emanen del deudor o de su causante, de una sentencia de condena proferida por el juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial que tenga fuerza ejecutiva conforme a la ley, o de las providencias que en procesos contencioso administrativos o de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, o de un acto administrativo en firme." Desde esta perspectiva, el título ejecutivo puede ser singular, esto es, estar contenido o constituido en un solo documento, o complejo, cuando la obligación está contenida en varios documentos. Las segundas, exigen que el título ejecutivo contenga una prestación en beneficio de una persona. Es decir, que establezca que el obligado debe observar a favor de su acreedor una conducta de hacer, de dar, o de no hacer, que debe ser clara, expresa y exigible. Es clara la obligación que no da lugar a equívocos, en otras palabras, en la que están identificados el deudor, el acreedor, la naturaleza de la obligación y los factores que la determinan. Es expresa cuando de la redacción misma del documento, aparece nítida y manifiesta la obligación. Es exigible si su cumplimiento no está sujeto a un plazo o a una condición, dicho de otro modo, si se trata de una obligación pura y simple ya declarada.(...)"<sup>1</sup>*

Los títulos ejecutivos no solo están conformados por documentos singulares como los títulos valores, las sentencias judiciales, entre otros, sino que pueden estar estructurados por una pluralidad de documentos que en conjunto prestan mérito ejecutivo y se denominan títulos ejecutivos complejos

Como quiera que el documento ejecutivo, objeto de recaudo, se encuentra "incompleto", es decir, no cumple con el <tridente> estipulado en la Ley 675 de 2001, pues solo se acompaña el Certificado de Cuotas de Administración, con la Resolución de Personería Jurídica de la administradora de la propiedad horizontal, omitiendo con ello el certificado de Superintendencia Financiera, pues, esta sede judicial no puede determinar si el porcentaje que se aplicó se ciñe a lo regulado por dicho organismo, dejando sin sustento alguno el cobro por dichos intereses, tal como se puede apreciar en esta oportunidad.

Por todo lo enunciado en párrafos anteriores, este despacho no libraré mandamiento de pago por las razones expuestas, ordenándose en su lugar la devolución de la presente demanda y sus anexos a la apoderada de la parte demandante sin necesidad de desglose.

<sup>1</sup> Sentencia T-747/13, MP JORGE IGNACIO PRETELT CHALJUB  
RMM  
Dir: Calle 54 No. 10B-27, Piso 2, Barrio La Sierra  
Correo: [j05pgccmba@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j05pgccmba@cendoj.ramajudicial.gov.co)  
Barranquilla – Atlántico. Colombia



En consecuencia, el **JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE LA LOCALIDAD SUROCCIDENTE DE BARRANQUILLA,**

**RESUELVE:**

1. Niéguese el mandamiento de pago solicitado por CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD CARIBE MANZANA 15, identificado con NIT No. 901.025.950-9, en contra de la parte demandada señora ZULAI ME DE LOS ANGELES CASTILLO FRANCO, identificada con cédula de ciudadanía No. 32.771.953, por las razones que se expusieron en la parte motiva del presente proveído.
2. Devuélvase la demanda y sus anexos, sin necesidad de desglose, previas constancias del caso.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

**MARY JANETH SUAREZ GARCIA**  
Juez Quinta de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples  
Localidad Suroccidente de Barranquilla

Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y  
Competencias Múltiples Localidad Suroccidente  
de Barranquilla  
Barranquilla, 09 de Mayo de 2024  
NOTIFICADO POR ESTADO N° 67  
Secretario  
RODRIGO MENDOZA MORÉ