



JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE
BARRANQUILLA-LOCALIDAD SUROCCIDENTE

Barranquilla Atlántico, Abril Veinticinco (25) de Dos Mil Veinticuatro (2024)

RADICACIÓN: 08001418900520240013300
PROCESO: EJECUTIVO
DEMANDANTE: CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD CARIBE MANZANA 15 NIT No. 901.025.950-9
DEMANDADO: HEIDER MANUEL CRUZATE VARGAS C.C. No. 1.051.359.786

INFORME SECRETARIAL:

Señora Juez, a su Despacho la presente demanda, que correspondió a este despacho Judicial fue recibida por este Juzgado, correspondiéndole como número de radicación 08001418900520240013300. Sírvese proveer.

RODRIGO RAFAEL MENDOZA MORE
SECRETARIO

JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE LA LOCALIDAD
SUROCCIDENTE DE BARRANQUILLA ATLÁNTICO, ABRIL VEINTICINCO (25) 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 señor HEIDER MANUEL CRUZATE VARGAS C.C. No. 1.051.359.786.

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 8 APARTAMENTO 507, 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 organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior (...)." <Subrayado y negrilla fuera de texto>.



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico

JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE
BARRANQUILLA-LOCALIDAD SUROCCIDENTE

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 enuncia un cobro que data del mes de Agosto de 2020, en suma de \$1.774.660, sin embargo, en la casilla de “cuota ordinaria y extraordinario” no está asignado, suma que puede apreciarse en la siguiente gráfica:

3. Que a fecha 29 de febrero de 2024, el inmueble señalado anteriormente, adeuda a la administración las siguientes sumas:

TEA	TEA mora	DESDE	HASTA	DÍAS	TASA DÍA	CAPITAL	INTERES	INTERES ACUMULADO	CUOTA ORDINARIA	CUOTA EXTRA ORDINARIA	ABONOS
18,12%	27,18%	1-ago-20	31-ago-20	31	0,0659%	\$ 1.774.660	\$ 36.251	\$ 36.251			
18,12%	27,18%	1-sep-20	30-sep-20	30	0,0659%	\$ 1.817.260	\$ 35.924	\$ 72.175	\$ 42.600		

De igual modo, 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:

“(…)El correcto entendimiento de la norma, entonces, lleva a concluir que lo que se pretendió fue permitir que sólo el certificado expedido por el administrador constituyese título ejecutivo, lo que no implica que esa certificación pueda versar sobre hechos ajenos a la realidad, sino que responde al deseo del legislador de simplificar el procedimiento para efectuar el cobro ejecutivo de las multas y obligaciones derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, tal y como consta en los antecedentes legislativos de la norma acusada.(…)” ¹

Como quiera que el documento ejecutivo, objeto de recaudo, no es claro ni expreso, al tenor de la Ley 675 de 2001 y que sólo presta mérito ejecutivo el certificado de cada una de las cuotas de administración adeudadas, este despacho no librará 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.

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

¹ Sentencia C-929 de 2007, MP Dr. RODRIGO ESCOBAR GIL



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico

JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE
BARRANQUILLA-LOCALIDAD SUROCCIDENTE

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 HEIDER MANUEL CRUZATE VARGAS C.C. No. 1.051.359.786., 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
LA JUEZ

Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y
Competencias Múltiples Localidad Suroccidente
de Barranquilla
Barranquilla, 26 de Abril de 2024
NOTIFICADO POR ESTADO N° 59
Secretario _____
RODRIGO MENDOZA MORÉ