Barranquilla Atlántico, Abril Treinta (30) de Dos Mil Veinticuatro (2024)

RADICACIÓN: **08-001-41-89-005-2024-00138-00**
PROCESO: **EJECUTIVO**
DEMANDANTE: **CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD CARIBE MANZANA 15 NIT 901.025.950-9**
DEMANDADO: **JUAN CARLOS MOZO GUZMÁN C.C. No. 72.007.015**

INFORME SECRETARIAL:
Señora Juez, a su Despacho la presente demanda, que correspondió a este despacho Judicial en marzo 13 de 2024, y fue recibida por este Juzgado, correspondiéndole como número de radicación 08-001-41-89-005-2024-00138-00. Sírvase proveer.

RODRIGO RAFAEL MENDOZA MORE
SECRETARIO

JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE LA LOCALIDAD SUROCCIDENTE DE BARRANQUILLA ATLÁNTICO, ABRIL TREINTA (30) 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 901.025.950-9, en contra de la parte demandada señor JUAN CARLOS MOZO GUZMÁN, identificado C.C. No. 72.007.015.

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, estable 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 12 APARTAMENTO 106, 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>.

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 $1.979.373, sin embargo en la casilla de "cuota ordinaria y extraordinario" no está asignado, suma que puede apreciarse en la siguiente gráfica:

CERTIFICA

1. Que el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria **No. 040-546186**, ubicado en la ciudad de Barranquilla en el Km 7M No. 130- 24, unidad residencial **TORRE 12 APARTAMENTO 106**, es de propiedad de **JUAN CARLOS MOZO GUZMÁN,** identificado(a) con **C.C. No. 72.007.015**, según consta en el folio de matrícula inmobiliaria que se adjunta.

2. Que dicho inmueble se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal de conformidad con lo establecido en la escritura pública No. 4.870 del 14 de diciembre de 2016, de la Notaria 3ra del Círculo de Barranquilla y sus reformas.

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	DIAS	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%	$ 1.979.373	$ 40.433	$ 40.433			

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

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 señor JUAN CARLOS MOZO GUZMÁN, identificado C.C. No. 72.007.015., 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 GARCÍA
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, 02 de Mayo de 2024
NOTIFICADO POR ESTADO N° 62
Secretario_____
RODRIGO MENDOZA MORÉ