



JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, cuatro de julio de dos mil veintitrés

Radicado: 2023-00813

Asunto: Deniega.

Estudiada por el Despacho la presente demanda, se colige que el documento aportado como base de recaudo, consistente en el certificado de las cuotas de administración adeudadas regulado por el art. 48 de la Ley 675 de 2001 que modifica el Régimen de Propiedad Horizontal, no tiene la capacidad de forzar el cumplimiento de la obligación, toda vez que no cumple con la totalidad de los requisitos exigidos por el artículo 422 del Código General del Proceso, que **para el presente caso es que se evidencie que fue expedido por el administrador de la propiedad horizontal demandante.**

En lo referente a la acción ejecutiva dirigida a obtener judicialmente el pago de las expensas por los deudores en el marco de una propiedad horizontal, el título ejecutivo es de origen legal estando regulado en el artículo 48 de la ley 675 de 2001, que dispone que en tales procesos, sólo podrán exigirse por el juez competente, como anexos a la respectiva demanda "(...) **el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional (...)**"(negrilla del Despacho), el cual, en todo caso, también debe cumplir con las características esenciales de los procesos ejecutivos, como lo son la certeza, determinación y claridad del derecho sustancial irrogado por el accionante, no obstante, frente a dichas cuotas, es una certidumbre eminentemente objetiva que otorga el título ejecutivo allegado en la demanda.

Respecto de las características del título ejecutivo nuestro Estatuto Procesal ha establecido en la norma en cita, que dichos documentos deben gozar de ciertas características básicas: (i) **En primer lugar los títulos o documentos deben estar prevalidos de claridad, este elemento se**

refiere a la relación detallada y coherente que se inserta en el documento contentivo de la obligación y que define deudores, acreedores y objeto de la obligación, (ii) otro elemento estructurante de un título ejecutivo es que sea expreso, esta característica se refiere a que las obligaciones estén debidamente determinadas, identificadas y especificadas mediante escrito que se vierte al documento en el cual se expresan dichas obligaciones; (iii) por último que la obligación sea exigible.

De conformidad con las normas legales citadas, considera el Despacho que la certificación aportada no es clara, ya que además de que no fue suscrita por el administrador de la propiedad horizontal, no se trata de un documento que contenga una obligación clara, en tanto no es posible identificar las cuotas de administración adeudadas. Lo allegado, se trata de un estado de cuenta con la sumatoria de todas las mensualidades e imputación de abonos, a sabiendas de que en este tipo de obligaciones, cada mensualidad es independiente de la otra, es decir, se trata de diversas obligaciones, por lo tanto, le corresponde a la parte actora efectuar la imputación de los abonos y determinar que mensualidades se saldan con los pagos parciales, para ya luego expedir un certificado en él se indique claramente las mensualidades que no han sido pagadas, su valor (una a una), y la fecha de exigibilidad.

La mencionada característica debe evidenciarse, sin que se necesite nada más que el documento, para que *prima facie* se establezca que existe un derecho a favor de una persona determinada y poder reclamarlo a través del trámite de un proceso ejecutivo de cuotas admiración, razón por la cual se negará el mandamiento de pago.

En consecuencia, en mérito de lo expuesto, el Juzgado,

R e s u e l v e:

- 1. Denegar** el mandamiento de pago solicitado por **Plazuelas del Rodeo. P.H.**, en contra de **Johanna Espinosa Usuga**, por lo dicho en la parte motiva de este auto.

2. Al interesado hágasele entrega de los documentos aportados como base del recaudo ejecutivo, sin necesidad de desglose.
3. Cumplido lo anterior, archívense las diligencias.

CAR

Notifíquese y Cúmplase


Juliana Barco González
Juez

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD Medellín, 5 jul 2023, en la fecha, se notifica el auto precedente por ESTADOS N°_, fijados a las 8:00 a.m. _____ Secretario

Firmado Por:
Juliana Barco Gonzalez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 018
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: **09249cfa932b957bf8b3e1259c9571078391fe9d80d45862887243d390da7457**

Documento generado en 04/07/2023 12:42:04 PM

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