



JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, cuatro de septiembre de dos mil veintitrés

Radicado: 2023-01114

Asunto: Deniega.

Estudiada por el Despacho la presente demanda, se colige que el documento aportado como base de recaudo, consistente en una constancia 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 sea exigible.**

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, significa que, únicamente es ejecutable la obligación pura y simple o que habiendo estado sujeta a plazo o a condición suspensiva se haya vencido aquel, o cumplido ésta, elemento sin el cual no sería posible determinar con la certeza requerida el momento de la exigibilidad y la verificación de un eventual incumplimiento.**

De conformidad con las normas legales citadas considera el Despacho que la certificación expedida por el administrador de la propiedad horizontal demandante, objeto de cobro ejecutivo para las cuotas de administración adeudadas, no cumple con las características necesarias para prestar mérito ejecutivo, por cuanto, si bien esta contiene la obligación de pagar unas sumas de dinero y la indicación de a quien deberá hacerse el pago, la misma **no señala los días que se hace exigible la cancelación de cada una de las cuotas referenciadas, para que así las fechas puedan ser determinables y, por ende, no se puede establecer su exigibilidad.**

Adicional a lo anterior, se indica el pago de abonos que no fueron aplicados a las cuotas antiguas como si se tratara de una única obligación con pagos por instalamentos, cuando en este tipo de obligaciones cada mensualidad es independiente de la otra, de ahí que la parte ejecutante debe allegar el certificado con las cuotas adeudadas de forma clara una vez impute los pagos.

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, razón por la cual se negará el mandamiento de pago en lo referente a las cuotas en mención.

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

Resuelve:

- 1. Denegar** el mandamiento de pago solicitado por **Edificio Lonja de Propiedad Raíz P.H.** en contra de **Blanca Gloria Arango Londoño**, por lo dicho en la parte motiva de este auto.
- Al interesado hágasele entrega de los documentos aportados como base del recaudo ejecutivo, sin necesidad de desglose.
- Cumplido lo anterior, archívense las diligencias.

dm

Notifíquese y Cúmplase


Blanca Gloria Arango Londoño
Juliana Barco González
Juez

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
Medellín, 5 sep 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: e6919c6375b080fd1bc778e80e7ef0e18416192bcb1d91e28e6214755812d51c

Documento generado en 04/09/2023 01:55:57 PM

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