



JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, veintidós de enero de dos mil veinticuatro.

Radicado No. 05001 40 03 018 **2023-01643** 00
Decisión: Deniega mandamiento ejecutivo

Estudiada por el Despacho la presente demanda, se colige que el título ejecutivo aportado con la demanda no cumple con todos los requisitos exigidos por el artículo 422 del Código General del Proceso, dado que, para tales emolumentos, **para el presente caso es que se evidencie que fue expedido por el actual administrador de la propiedad horizontal demandante, también carece del requisito de procedibilidad el cual dicta que debe ser exigible.**

Por lo anteriormente expuesto, es necesario hacer las siguientes:

CONSIDERACIONES

1.- La característica esencial de los procesos ejecutivos es la certeza, determinación y claridad del derecho sustancial irrogado por el accionante, no obstante, es una certidumbre eminentemente objetiva que otorga el título ejecutivo allegado en la demanda. Entonces, ante la existencia de un título ejecutivo, estamos en un campo donde existe a primera facie un derecho cierto y determinado, donde el documento que se pone a consideración del juez constituye plena prueba de la obligación en cabeza del deudor y del derecho cierto e indiscutido del acreedor sea cualquiera de las subespecies de ejecución existentes (de dar, hacer o no hacer).

De manera, que para que pueda adelantarse una pretensión ejecutiva, debe existir un documento que de manera autónoma y sin tener en consideración aspectos subjetivos o de otra índole, sea suficiente para determinar o establecer la prestación debida o insatisfecha que consta en ese documento.

Respecto de las características del título ejecutivo nuestro Estatuto Procesal ha establecido en su artículo 422 del Código General del Proceso, 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.

2.- En materia de procedimientos ejecutivos, los documentos con fuerza para su cobro no tienen que ser necesariamente títulos valores, por el contrario, podrán ejecutarse obligaciones contenidas en cualquier documento siempre que el mismo cumpla con los requisitos señalados en el artículo 422 del Código General del Proceso, constituyéndose en plena prueba de una obligación clara, expresa y actualmente exigible.

Lo anterior, y cuando de analizar el título ejecutivo se trata, deberá velarse porque en su cuerpo contenga características de ejecutividad que permitan su apremio a través de pretensión judicial y deberá verificarse si la suscripción del documento se ajusta a derecho, tal es el caso del certificado de obligaciones vencidas que nos ocupa.

3.- 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.

4.- En el caso, considera el Despacho que la certificación expedida por el municipio de Medellín en el que se informa quien es el administrador de la propiedad horizontal, si bien este esta aportado con el escrito de demanda, **el administrador mencionado no corresponde al representante legal que establece el rúes, para la empresa administradora.**

CERTIFICA

Que en los archivos que se llevan en esta dependencia, se pudo verificar que la inscripción de la persona jurídica correspondiente a la propiedad horizontal **"CONJUNTO RESIDENCIAL BELMONTE"** – P.H.- ubicada en la **CARRERA 43 # 29 - 21** de esta ciudad, se autorizó mediante Resolución No. 006 del 04 de enero de 2005, la cual quedó registrada bajo el No. 2.030.

Que dicha propiedad se adecuó a las disposiciones establecidas en la **Ley 675 de 2001**, mediante la Escritura Pública 3.534 del 10 de diciembre de 2003, de la Notaría 11 de Medellín, la cual fue registrada ante la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, el 12 de diciembre de 2003.

Que según el artículo 33 de la Ley 675 de 2001, la persona jurídica de la propiedad horizontal, es de naturaleza civil sin ánimo de lucro.

Que como representante legal de la persona jurídica, figura en calidad de Administradora la firma **SUVIVIENDA AL INSTANTE S.A.S**, representada legalmente por el señor **HERNAN DARIO GIRALDO HINCAPIE**, identificado con la cédula de ciudadanía **98.586.750**, nombramiento realizado por el Consejo de Administración, según consta en el Acta sin número, levantada en la reunión llevada a cabo el día 17 de diciembre de 2013.

(Cfr. Archivo 2. Pg 7).

REPRESENTANTES LEGALES

Por Acta No.2022-01 del 29 de abril de 2022, de la Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 3 de mayo de 2022, con el No.16577 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL	JOSÉ WILSON GIRALDO HINCAPIÉ	C.C. 71.739.089

(Cfr. Archivo 3. Pg 3).

Por ende, el objeto de cobro ejecutivo no cumple con las exigencias que trata el artículo 422 del Código General del Proceso, por cuanto si bien el mismo contiene la obligación de pagar unas sumas de dinero, el mes a que corresponde cada pago y la indicación de a quien deberá hacerse, la misma **no corresponde al actual administrador de la propiedad horizontal y, por ende, no se puede establecer su 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, razón por la cual se negará el mandamiento de pago y, en su lugar, se ordenará devolver los anexos sin necesidad de desglose.

5.- Por otro lado, la Ley 675 de 2001 en su art. 48 reguló lo relativo al procedimiento ejecutivo iniciado por el Representante legal de la propiedad horizontal, para el cobro de cuotas de administración ordinarias y extraordinarias, previendo que "(...) *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)

Teniendo en cuenta lo anterior, y toda vez que no se aportó con la demanda documento alguno que acredite la obligación en cabeza de la parte demandada, ya que no hay evidencia de que el certificado de lo adeudado por la parte demandada, en consecuencia, debe abstenerse el Despacho de librar el mandamiento de pago cuando con la demanda no se acompañe el documento idóneo que sirva de fundamento para la ejecución y que este fuera expedido por

la parte que ostente la calidad de hacer exigible tal obligación, y como quedó esclarecido.

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

Resuelve

Primero: Denegar el mandamiento de pago en la forma solicitada por **CONJUNTO RESIDENCIAL BELMONTE -P.H.,** contra **JORGE ALONSO SANCHEZ YARCE,** por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

Segundo: Ordenar la devolución de los anexos de la demanda en forma digital, sin necesidad de desglose.

Notifíquese

Notifíquese y Cúmplase


Juliana Barco González
Juez

LC

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL
DE ORALIDAD
*Medellín, 23 enero 2024, en la fecha, se
notifica el auto precedente por ESTADOS
Nº, 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: **6bc866ee2fa0029fb6ee8db3c23e7a6d514ce5641b81d37a8dd02c8c4ca31916**

Documento generado en 22/01/2024 12:52:02 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>