



JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, once de abril de dos mil veinticuatro

Radicado: 2024-00601

Asunto: Deniega.

Al estudiar la presente demanda se denegará el mandamiento de pago, por las razones que a continuación se exponen:

1.- Pretende la parte actora se libre orden de pago por caja de cuotas de administración, en contra de LUIS FERNANDO GALINDO FORERO y BETTY JUDITH FORERO MUÑOZ, como copropietarios de los inmuebles identificados con los folios No 001-992449 y 001-992677.

El título ejecutivo es un documento que contiene una obligación clara, expresa y actualmente exigible y que constituye plena prueba de la obligación en cabeza del deudor y del derecho cierto e indiscutido del acreedor.

En ese sentido, el artículo 422 del Código General del Proceso señala: "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 juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184".

Dentro de los múltiples documentos que prestan mérito ejecutivo se encuentran los títulos ejecutivos, como por ejemplo la certificación emitida por el representante legal de una copropiedad para el cobro de multas, tal y como lo prevé la ley 675 de 2001.

La Ley 675 de 2001, en el artículo 29, estableció que los propietarios de los bienes privados de un edificio están obligados a contribuir al pago de las

expensas necesarias para la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal. Y el art. 48 de la misma ley, consagró el proceso ejecutivo para el cobro de las cuotas de administración y obligaciones pecuniarias derivadas de las expensas ordinarias y extraordinarias con sus correspondientes intereses, así como las multas impuestas.

Como anexos de la demanda para cobro de dichas expensas sólo se podrá exigir por el juez el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación del demandante y el demandado, en el supuesto de ser una persona jurídica, y el título que contiene la obligación.

Igualmente, indica el artículo 29, que existirá solidaridad en el pago entre **el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.**

2.- En el caso la parte actora indica que los demandados son solidarios en virtud de haber adquirido el derecho de dominio en los inmuebles 001-992449 y 001-992677. Al igual, en la certificación de indica que las cuotas adeudadas son en virtud de ambos bienes, no obstante, verificados los folios de matrícula advertidos, se encuentra que solo son propietarios de derecho de dominio respecto del **001-992449**, no del **001-992677**, situación que hace que las obligaciones que lo contienen no sean claras.

Es de anotar, que en Colombia solo se adquiere el dominio de inmuebles a través del título y el modo, por lo que el hecho de que exista la escritura pública de compraventa, si no ha sido registrada (por qué el bien está embargado), no puede decirse que los nuevos propietarios sean los demandados.

3.- Dicho lo anterior, se denegará el mandamiento de pago.

Por todo lo anterior se tendrán como no válidos los documentos que se quieren hacer valer como título valor y en este orden de ideas, el Juzgado,

Resuelve:

1. Denegar el mandamiento de pago solicitado 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.

Notifíquese y Cúmplase


Juliana Barco González
Juez

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL
DE ORALIDAD

Medellín, 12 abril 2024, en la fecha, se
notifica el autoprocedente 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: **30e80ba3d571270d4cc556f8b96306bbff6839854583818953433a73dc6903a5**

Documento generado en 11/04/2024 12:25:56 p. m.

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://capacitacion.ramajudicial.gov.co:9443/FirmaElectronica>