

CONSTANCIA DE SECRETARIA: Pasó a Despacho de la Señora Juez el presente proceso **EJECUTIVO**, con el recurso de reposición contra el auto fechado No. 1447 del 28 de octubre del 2020, a través del cual, se rechazó la demanda por indebida subsanación.

Sírvase proveer. Manizales, 18 de enero del 2021.

VANESSA SALAZAR URUEÑA
SECRETARIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES **Dieciocho (18) de enero de dos mil veintiuno (2021)**

AUTO INTERLOCUTORIO NO. 1801

PROCESO: EJECUTIVO
DEMANDANTE: CONJUNTO CERRADO ARBOLEDA DEL PARQUE P.H
DEMANDADO: JAMES GARCIA CANO
RADICADO: 17001-40-03-005-2020-00371-00

Visto el informe secretarial que antecede, se procede a decidir lo que en derecho corresponda sobre el recurso de reposición interpuesto frente al auto interlocutorio No. 1447 del 28 de octubre del 2020, a través del cual, se rechazó la demanda ejecutiva promovida por el **CONJUNTO CERRADO ARBOLEDA DEL PARQUE P.H**- representada legalmente por la señora Sandra Patricia Sánchez Buitrago, actuando a través de apoderado judicial, en contra del señor **JAMES GARCÍA CANO**.

I. ANTECEDENTES

- 1)** Mediante auto No. 1353 del 15 de octubre del 2020, se inadmitió la demanda y se solicitó a la parte actora que allegara nuevamente el certificado expedido por el administrador del Conjunto, donde constara lo adeudado por el demandado y se especificara, además, el monto de las cuotas de administraciones ordinarias y

extraordinarias que debía cancelar mes a mes y la fecha en que las mismas debían ser pagadas, los seguros y multas por inasistencia a la asamblea de Coopropietarios.

2) En escrito de subsanación, el apoderado judicial de la parte demandante aportó nuevamente certificado emitido por la administradora del Conjunto Arboleda del Parque, mediante el cual se estableció que:

"(...) El señor JAMES GARCIA CANO, identificado con cédula de ciudadanía No. 10.265.097, se encuentra en mora por contribución a las cuotas de administración, seguros, retroactivo, sanción por inasistencia hasta el 31 de octubre del 2020, por un valor de \$3.781.000 (tres millones setecientos ochenta y un mil pesos MCTE) correspondientes al apartamento No. 921 Torre 9. Discriminado así:

- *Por cuotas de administración desde noviembre del 2018 a octubre de 2020: 3.536.000*
- *Por saldo insoluto de seguro de áreas comunes año 2018: 96.000*
- *Por seguro de áreas comunes año 2019: 149.000."*

II. RAZONES DEL RECURSO

La parte demandante basa su inconformidad en que, el artículo 48 de la ley 675 de 2001, no señala que el administrador de la propiedad Horizontal deba expedir certificado de lo adeudado de forma discriminada, sino que el mismo solo debe contener la obligación a cargo del copropietario. Además estipuló que la demanda siempre estuvo acompañada del estado de cuenta de la obligación, junto con los respectivos hechos.

III. CONSIDERACIONES

El artículo 48 del Código General del Proceso reza lo siguiente:

"(...) ARTÍCULO 48. PROCEDIMIENTO EJECUTIVO. 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.

La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley. (Negrilla fuera del texto)

Bajo este entendido, tal como lo señaló el togado, el legislador ha previsto que el título ejecutivo para esta clase de obligaciones, corresponde exclusivamente al certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional, sin embargo, el mismo debe guardar plena relación con lo solicitado en el escrito de demanda.

En razón a ello, y contrario a lo que realizó el actor, en la demanda se pretende el cobro de cada una de las cuotas de administración causadas y no canceladas por el deudor desde el mes de noviembre de 2018 con los respectivos intereses sobre cada uno de los conceptos, empero, el título base de ejecución, contempla solamente que el deudor adeuda la propiedad horizontal por concepto de cuotas de administración la suma de \$ 3.536.000, por saldo insoluto de seguro de áreas comunes del año 2018 el valor de \$ 96.000 y por seguro de áreas comunes del año 2019 el monto de \$149.000.

Así las cosas, el despacho bajo ninguna circunstancia pretende adicionar más requisitos de los previstos por el legislador para esta clase de procesos, sin embargo, el título ejecutivo base de recaudo debe contener las mismas obligaciones pretendidas en la demanda, en razón a ello, el actor no puede solicitar el pago de unas cuotas que no fueron previamente establecidas en el título, sino que él debe guardar plena relación con cada uno de los conceptos requeridos, más cuando se solicita el pago de intereses remuneratorios por cada periodo de administración.

Aunado a lo anterior, debe señalarse que a la luz del ordenamiento la base de todo proceso ejecutivo lo conforma primordialmente un título, el cual debe contener los siguientes presupuestos:

Señala el artículo 422 del Código General del Proceso lo siguiente:

"ARTÍCULO 422. TÍTULO EJECUTIVO. 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”.

Sea cual fuere el origen de la obligación contenida en el documento público o privado, para poder demandar ejecutivamente el título ejecutivo requiere tener las siguientes características:

a). QUE LA OBLIGACIÓN SEA EXPRESA: quiere decir, que en él esté identificada la prestación debida, de manera que no haya duda alguna de que existe una acreencia a cargo de un deudor y en favor de un acreedor¹.

B). QUE LA OBLIGACIÓN SEA CLARA: significa que tal prestación se identifique plenamente, sin dificultades, o lo que es lo mismo, que no haya duda alguna de la naturaleza, límites, alcance y demás elementos de la prestación cuyo recaudo se pretende².

C) QUE LA OBLIGACIÓN SEA EXIGIBLE: tiene que ver con la circunstancia de que pueda demandarse su pago o cumplimiento, lo cual corrientemente ocurre cuando ha vencido el plazo o se ha cumplido la condición a la que estaba sujeta³.

Por lo anterior, itera el Juzgado que la sumas de dinero pretendidas no son claras, pues en el acápite de pretensiones se solicita el pago de cada una de las cuotas de administración, seguros e intereses generados y no cancelados por el copropietario, pero el título arrojado solo comprende el valor total de los conceptos adeudados, lo que conlleva a que existan dificultades en la identificación de la obligación, es decir, la existencia de una obligación carente de claridad.

Colofón de lo anterior, concluye esta Juzgadora que la decisión adoptada mediante providencia No. 1447 del 28 de octubre del 2020, por medio del cual se rechazó la demanda por indebida subsanación, se encuentra totalmente ajustada a derecho y no le asiste razón a la parte recurrente.

¹ **RAMIRO BEJARANO GUZMÁN.** PROCESOS DECLARATIVOS, ARBITRALES Y EJECUTIVOS. SEXTA EDICIÓN. EDITORIAL TEMIS. PAG 446.

² *Ibidem*

³ *Ibidem*

Por lo expuesto, el **Juzgado Quinto Civil Municipal de Manizales,**

IV. RESUELVE:

PRIMERO: NO REPONER el auto interlocutorio No. 1447 del 28 de octubre del 2020, por medio del cual se rechazó la demanda por indebida subsanación, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


ALEXANDRA HERNÁNDEZ HURTADO
LA JUEZ

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL

Por Estado No. 005 de esta fecha se notificó el auto anterior.

Manizales, 19 de enero del 2021

VANESSA SALAZAR URUEÑA
Secretaria