

CONSTANCIA SECRETARIAL. Villamaría, Caldas, siete (7) de junio de 2022. A despacho del Señor juez, el presente proceso ejecutivo singular, promovido, a través de apoderada judicial por el Edificio Villamana P.H., en contra de los señores Claudia Patricia Bañol Henao y Felipe Jiménez Loaiza.

Para proveer lo pertinente.



Johanna Alexandra León Avendaño
Secretaria

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO PROMISCO MU­NICIPAL
VILLAMARÍA, CALDAS

Junio siete (7) de dos mil veintidós (2022)

PROCESO	EJECUTIVO SINGULAR
RADICADO No.	17873-40-89-001-2022-00193-00
DEMANDANTE	EDIFICIO VILLAMANA P.H.
DEMANDADO	CLAUDIA PATRICIA BAÑOL HENAO C.C. 34.002.094 FELIPE JIMÉNEZ LOAIZA C.C. 75.086.280
AUTO INTERLOCUTORIO	669

El Edificio Villamana P.H., presentó certificación de deuda expedida por su representante legal, correspondiente a las cuotas de administración ordinarias (\$ 2.736.000) y extraordinarias (\$ 250.000) que adeudan los señores Claudia Patricia Bañol Henao y Felipe Jiménez Loaiza, desde el mes de abril del año 2019; en calidad de propietarios del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 100-214179, correspondiente al apartamento 503 del mencionado edificio.

Delanteramente, es preciso recordar que el proceso ejecutivo se cimienta, en su esencia, en la existencia de un documento que preste mérito ejecutivo proveniente del deudor y a favor del acreedor - Demandante-, en el cual conste la obligación o derecho incorporado de manera clara y expresa, así como exigible.

En el caso bajo estudio, advierte la judicatura que el documento que se presenta como título ejecutivo no cumple con los requisitos propios de éste, por las razones que pasará a exponerse.

El proceso ejecutivo encuentra su fundamento en la garantía que tiene una persona llamada acreedor, en exigir a otra persona llamada deudor, el cumplimiento forzado de una obligación clara expresa y exigible, motivo por el cual para iniciar una ejecución es necesario entrar a revisar el título ejecutivo.

Dispone el artículo 422 del Código General del Proceso que son ejecutables, las obligaciones

que cumplan unas condiciones tanto formales, como sustanciales.

Las primeras miran, a que se trate de documento o documentos que conformen una unidad jurídica; que emanen de actos o contratos del deudor o de su causante (títulos contractuales), o de una sentencia de condena proferida por el juez (títulos judiciales).

Las segundas condiciones, de fondo, atañen a que de ese o esos documentos, con alguno de los orígenes indicados, aparezca a favor del ejecutante y a cargo del ejecutado una obligación clara, expresa y exigible y además líquida o liquidable por simple operación aritmética, si se trata de pagar una suma de dinero.

La claridad, hace referencia a que existe certeza sobre su cuantía, aparece plenamente inteligible, pues su contenido es lógico y racional; de él se desprende el objeto de la obligación, los sujetos que intervinieron y su contenido no es contradictorio ni ambiguo. La obligación es expresa, por cuanto se encuentra contenida en dichos documentos y finalmente, la exigibilidad se encuentra determinada por la fecha y la forma de vencimiento de dicha obligación.

Tratándose de cuotas de administración, se tiene que la Ley 675 de 2001, en su artículo 48 previó 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”

Quiere decir lo anterior, que la sola certificación expedida por la Administración, constituye el título ejecutivo y los intereses moratorios, serán aquellos que determine la ley comercial por disponerlo así, la precitada ley, por lo que no existe duda que el título báculo de la obligación constituye plena prueba contra los deudores, del cual se desprende que existe una obligación clara, expresa y exigible a favor del acreedor y a cargo de los convocados.

Ello es así, porque tratándose del régimen de propiedad horizontal, se estableció un título ejecutivo por la ley, *sui generis*, toda vez que este título no cumple en estricto sentido los requisitos del artículo 422 del Código General del Proceso, por cuanto la certificación no proviene del deudor, sino del representante legal de la copropiedad, y el deudor lo es, por el simple hecho de ser el propietario o tenedor del inmueble que se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal, por eso, cuando la ley indica que la certificación así

emitida constituye un título ejecutivo, establece un título ejecutivo único en su especie, pero no faculta a la copropiedad a ir más allá.

Y es así que, la certificación en comento, debe cumplir en su generalidad lo dispuesto en torno a los títulos ejecutivos, valga la pena precisar, que la obligación contenida en estos sea clara, expresa y exigible.

En el caso que en esta oportunidad ocupa la atención de esta instancia judicial, se advierte que, la expresividad de los títulos judiciales se relaciona con la instrumentación de la obligación, la cual está contenida en un documento, el cual generalmente tiene expresión escrita, y en consecuencia, la obligación tendrá que aparecer delimitada en el documento, pues sólo lo que se expresa en tal instrumento es lo que constituye motivo de obligación, de ejecución.

Así lo indican Alfonso Pineda e Hildebrando Leal (El Título Ejecutivo y El Proceso Ejecutivo, Decimaséptima edición pág. 103) *“la obligación expresa se contrapone a la obligación implícita, las cuales no prestan mérito ejecutivo, precisamente por faltarle el carácter de expresividad, porque no se declara ni manifiesta directamente el contenido y alcance de una obligación, porque no hay certeza respecto de los términos y condiciones, porque la obligación expresa indica que el título que la contiene no debe estar rodeado de otro trabajo que la directa observación, con lo cual se excluyen las deducciones sobre el mismo título”*

Así las cosas, acorde con la demanda y sus anexos, es notorio que la certificación de deuda emitida por la representante legal del Edificio Villamana P.H., que pretende ser cobrada como título ejecutivo en el presente proceso no cumple con los requisitos de fondo de acuerdo al artículo 422 del Código General del Proceso, toda vez que en la misma no se encuentra una discriminación de las cuotas extraordinarias relacionadas como “el valor de las expensas de cuotas extraordinarias por seguro de Áreas comunes la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$250.000) en la certificación de deuda aportada como título ejecutivo, pues tal monto no fue segregado, ni explicada la forma como se obtuvo.

En consecuencia, el juzgado se abstendrá de librar mandamiento de pago en el presente caso, ordenando el archivo del expediente y la devolución de los anexos sin necesidad de desglose.

Finalmente, se reconocerá personería judicial a la abogada Leidy Catalina Vergara Sánchez identificada con cédula de ciudadanía número 1.036.619.109 y portador de la tarjeta profesional número 321.570 del Consejo Superior de la Judicatura.

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Villamaría, Caldas**, en ejercicio de sus atribuciones legales,

RESUELVE

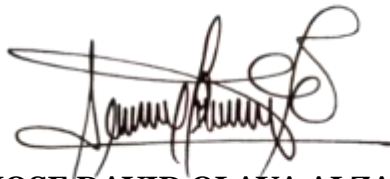
PRIMERO. Abstenerse de librar mandamiento de pago en contra de los señores Claudia Patricia Bañol Henao y Felipe Jiménez Loaiza, lo cual fue solicitado por y en favor del

Edificio Villamana P.H., por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO. Se ordena el archivo de las presentes diligencias previa anotación en el sistema Justicia XXI Web, sin necesidad de desglose de documentos.

TERCERO. Reconocer personería judicial al togado a la abogada Leidy Catalina Vergara Sánchez identificada con cédula de ciudadanía número 1.036.619.109 y portador de la tarjeta profesional número 321.570 del Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



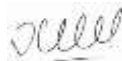
JOSE DAVID OLAYA ALZATE
JUEZ

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La decisión se notifica en el Estado

No. 070

Hoy, ocho (8) de junio de 2022



Johanna Alexandra León
Avendaño Secretaria