



República de Colombia
Juzgado Promiscuo Municipal
Alvarado – Tolima

Alvarado, veinticuatro (24) de abril de dos mil veinticuatro (2024).

Radicación	730264089001-2024-00062-00
Proceso	Ejecutivo
Demandante	Condominio Villas Campestres Arizona Country Club II
Demandado	Grupo Constructor Meraki Alvarado S.A.S.

Por la demanda introductoria solicitó la parte actora que se libre mandamiento de pago a su favor y en contra del Grupo Constructor Meraki Alvarado S.A.S., en su calidad de titular del derecho de dominio del lote 12 sector montegrande ubicado en el Km 27 vía Ibagué – Alvarado en el municipio de Alvarado -Tolima distinguido con folio de matrícula inmobiliaria No. 350-257134, por concepto de las cuotas de administración vencidas de la obligación No. 2112, por la suma de Setecientos Mil Doscientos Noventa Pesos (\$700.290.00) *“...por concepto de gastos administrativos y de cobranza judicial - Honorarios de abogado sobre el 15% del monto total de administración recuperado de la obligación No. 2112, como se soporta en el certificado de deuda expedido por la administración del CONDOMINIO VILLAS CAMPESTRES ARIZONA COUNTRY CLUB II en virtud del Contrato de Prestación de Servicios Jurídicos adjunto...”*, más los intereses moratorios y la correspondiente condena en agencias en derecho y costas del proceso.

De acuerdo con el artículo 422 del Código General del Proceso, 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 el Juez o Tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueban liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de justicia, y los demás documentos que señale la ley.

Doctrinaria y jurisprudencialmente se ha reconocido que el título ejecutivo puede ser singular o complejo. Será singular, cuando esté contenido o constituido por un solo documento, como sería el caso de un título valor. Es complejo o compuesto, cuando se conforma por un conjunto de documentos, por ejemplo, por un contrato, sus constancias de cumplimiento o recibos de obra, reconocimiento del deudor de saldos y demás.

Sea que se trate de singular o complejo, el título ejecutivo debe reunir unas condiciones formales y sustanciales.

Las formales se relacionan con la existencia de la obligación tienen como finalidad probar que los documentos o su conjunto, son auténticos y provienen del deudor o de su causante, de una sentencia de condena



República de Colombia
Juzgado Promiscuo Municipal
Alvarado – Tolima

proferida por el juez o de otra providencia que tenga fuerza ejecutiva de acuerdo con la ley.

Las sustanciales implican que las obligaciones acreditadas en favor del ejecutante y a cargo del ejecutado, sean expresas, claras y exigibles. Son expresas, cuando la prestación aparece manifiesta en el documento, es decir, explícitamente declarada. Es clara, si además de expresa se muestra como determinada, inteligible, comprensible por su simple lectura y no tuvo suposiciones, Exigible cuando puede pedirse su cumplimiento, al no estar pendiente plazo o condición.

En el caso que nos ocupa, la parte actora solicitó se librara mandamiento ejecutivo a su favor y en contra del Grupo Constructor Meraki Alvarado S.A.S., en su calidad de actual de titular del derecho de dominio del lote 12 sector montegrande por la suma de Setecientos Mil Doscientos Noventa Pesos (\$700.290.00), *“... por concepto de gastos administrativos y de cobranza judicial - Honorarios de abogado sobre el 15% del monto total de administración recuperado de la obligación No. 211.* Como título ejecutivo adjuntó, i) certificación del 14 de marzo de 2024, suscrito por Luz Mery Rodríguez Tinjacá, en calidad de Administradora y Representante Legal el Condominio Villa Campestres Arizona Country Club de valores adeudados y ii) Contrato de prestación de servicios jurídicos de cobro de cartera en mora suscrito por el Condominio Villa Campestres Arizona Country II en calidad de contratante y juristas asociados & soluciones jurídicas S.A.S en calidad de contratista.

Acerca del documento citado debe advertirse, que no reúne los requisitos formales como título ejecutivo, pues el contrato de prestación de servicios jurídicos no está directamente firmado por el ejecutado lo cual no se le podría dar aplicación a lo establecido en el artículo 1602 del código civil el cual establece que todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, además de ello, tampoco se encuentra acreditado lo siguiente:

i) no existe certeza que provenga del deudor, es decir, la persona que legalmente pueda obligar a la entidad demandada al Grupo Constructor Meraki Alvarado S.A.S., como quiera que revisada la literalidad del certificado expedido por la administradora de la parte actora que se trae como título, se encuentra relacionada la del pago de honorarios de abogados, pero, no existe en el expediente, documental alguna que acredite el conocimiento que le asiste al demandado sobre el contrato de prestación de servicios suscrito, esto sería el acta de asamblea general de copropietarios donde se aprobó dicho cobro, describiendo el porcentaje del coeficiente correspondiente a cada asambleísta votante.

ii) no se encuentra establecido el cobro de honorarios en el reglamento de la copropiedad, en el que se señalen todas las obligaciones de los



República de Colombia
Juzgado Promiscuo Municipal
Alvarado – Tolima

propietarios (pecuniarias y no pecuniarias) toda vez que no se allegó el reglamento de la copropiedad que así lo estableciera;

iii) los cobros de honorarios objeto de ejecución, no constituye un incumplimiento de las contribuciones por expensas comunes a cargo de los copropietarios, exigibles por la vía ejecutiva, de acuerdo con la Ley 675 de 2001;

iv) Tampoco aparece relacionada en el artículo 88, que expone algunas de las conductas objeto de aplicación de sanciones por la inobservancia de obligaciones no pecuniarias, las cuales son susceptibles de impugnación.

Así las cosas, advierte el Despacho que, la Administración del Condominio Villa Campestres Arizona Country II, no tenía la competencia para imponer el cobro de Honorarios de Abogado al propietario del lote 12 sector montegrande, en la medida en que dentro de sus funciones legales y reglamentarias no figura esa atribución. En efecto, ni en la Ley 675 de 2001 ni en el reglamento de la copropiedad, aparece establecido el cobro por dicho concepto a un propietario de los lotes del condominio, como sería los honorarios a un abogado por la defensa del edificio en un proceso judicial y/o prejudicial.

Puntualizado lo anterior, se concluye que el apoderado de la parte ejecutante no cumplió con su obligación de aportar el título ejecutivo, cumpliendo con los requisitos formales del mismo; ahora bien, el Despacho no puede requerir a la parte ejecutante para que aporte el título en debida forma, debido a que el momento procesal oportuno para incorporar los documentos que conforman el título ejecutivo base de ejecución con el lleno de los requisitos formales, pereció al momento de la presentación de la demanda término dentro del cual no se hizo, ello conforme al principio de preclusión o eventualidad de las etapas del litigio.

Por lo anterior, debido a que en el caso objeto de estudio no se cumplió con los requisitos sustanciales establecidos en el artículo 422 del Código General del Proceso, no es procedente librar mandamiento de pago.

Finalmente, al no encontrarse constituido el título ejecutivo no hay lugar a proferir mandamiento de pago, consecuentemente tampoco habrá lugar a decretar la medida cautelar solicitada por la parte ejecutante.

Por lo anterior, se negará el mandamiento de pago solicitado.

En mérito de lo expuesto, el Juzgo Primero Promiscuo Municipal de Alvarado Tolima.

Resuelve:



República de Colombia
Juzgado Promiscuo Municipal
Alvarado – Tolima

Primero: Negar el mandamiento de pago pretendido por el Condominio Villas Campestres Arizona Country Club II en contra del Grupo Constructor Meraki Alvarado S.A.S., titular del derecho de dominio del lote 12 sector montegrande, de acuerdo con las razones expuestas en esta providencia.

Segundo: Como la demanda fue presentada electrónicamente, este Despacho se abstiene de ordenar la entrega a la parte actora de los documentos que sirvieron de sustento, puesto que los originales están en su poder.

Tercero: Reconocer al abogado Jaime Daniel Arias Vera como apoderado del Condominio Villas Campestres Arizona Country Club II, en los términos y para los efectos del memorial poder conferido a su favor.

Notifíquese.

La Juez,

ANYELA ROCIO BLANCO TRIVIÑO

Firmado Por:

Anyela Rocio Blanco Triviño

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado 001 Promiscuo Municipal

Alvarado - Tolima

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: **1d619045b2532c01daa43d8458d645854f8b7df2c215d01e8644dd95c294e4b9**

Documento generado en 24/04/2024 08:03:07 AM

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