

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO SETENTA Y OCHO CIVIL MUNICIPAL TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE
EN JUZGADO SESENTA DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE
BOGOTÁ D.C.**

(ACUERDO PCSJA18-11127 de 12 de octubre de 2018)

Bogotá, D. C., junio 21 de 2021

REF. Ejecutivo nro. 1100140030782021-00168-00

Procede el Juzgado a resolver el recurso de reposición formulado por el apoderado del demandante en contra del auto de fecha 18 de marzo de 2021, por medio del cual se negó librar mandamiento de pago.

LA CENSURA

El recurrente indica que el auto censurado desconoce el art. 14 de la Ley 820 de 2003, que contempla la posibilidad que tiene un arrendador de un inmueble destinado a vivienda urbana de acudir al proceso ejecutivo para cobrar al arrendatario cualquier obligación de pagar sumas de dinero que sean de su cargo, y repetir en su contra lo que haya pagado por concepto de cuotas de administración y servicios públicos.

Refirió que en la cláusula quinta del contrato de arrendamiento aportado al proceso, el arrendatario y demandado Nicolás Gutiérrez Bermúdez se comprometió a pagar las cuotas de administración con sus correspondientes ajustes, multas, intereses moratorios, así como los servicios de agua caliente y caldera ocasionados por su consumo. Igualmente, se estableció la exigibilidad por vía ejecutiva de todas las obligaciones dinerarias a cargo de las partes, así como la posibilidad de repetir contra el arrendatario por los pagos efectuados por el arrendador.

CONSIDERACIONES

En primer lugar, es necesario precisar que a la acción ejecutiva se acude cuando se está en posesión de un documento preconstituido, en cumplimiento de los presupuestos de claridad, exigibilidad y la existencia de una obligación expresa proveniente del deudor o de su causante y que además constituya plena prueba contra él, tal como lo señala el artículo 422 del C.G.P.

Para mayor claridad, una obligación expresa es cuando se establece en el documento sin duda, es decir, que no se deduce sino que está contenida en el documento; es clara cuando en el instrumento aparece determinado el objeto,

término o condición y si fuere el caso su valor líquido o liquidable por simple operación aritmética; es exigible cuando su cumplimiento debía efectuarse en un término vencido, o cuando ocurriera una condición ya acaecida, o para la cual no se señaló término pero cuya ejecución sólo podía efectuarse dentro de cierto tiempo que ya transcurrió; y proviene del deudor cuando existe certeza de la persona que lo suscribió y la rúbrica corresponde a la de éste o su representante. Adicionalmente, el legislador no hace una relación taxativa de los documentos que sirven de título ejecutivo, sino que es meramente enunciativo, pudiendo entonces servir con tal finalidad todos aquellos que reúnan a cabalidad las exigencias mencionadas.

Ahora bien, de conformidad al artículo 48 de la Ley 675 de 2001 la potestad para iniciar vía ejecutiva el cobro de obligaciones dinerarias derivadas de expensas originadas por diferentes conceptos de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal es del representante legal de la persona jurídica dicho bien. Para el caso en concreto el despacho no desconoce que bajo las reglas de la subrogación prevista en el artículo 1666 y ss. del Código Civil del Código Civil Colombiano es procedente que la señora María Clara Valencia Venegas pueda exigir del deudor solidario lo que sufragó por conceptos de expensas de administración, habida cuenta que el primer llamado a su pago era el entonces tenedor del predio, pues es justo que al satisfacer la contraprestación respectiva asuma la posición de acreedor que en un comienzo ostentaba el Conjunto Residencial Sierras del Este P.H.

No obstante, téngase en cuenta que como se indicó en auto objeto de censura, el despacho no puede librar mandamiento de pago con los documentos allegados como base de la ejecución, dado que las obligaciones allí consignadas no cumplen los requisitos del artículo 422 del CGP, pues el monto pretendido no es claro ni expreso. Adviértase que en la constancia de "paz y salvo" emitida por el administrador del Conjunto Residencial Sierras del Este P.H. (archivo 008 del expediente digital) no se evidencian las expensas comunes que presuntamente fueron sufragadas y si bien en la comunicación de fecha 10 de febrero de 2021 (archivo 007) se indica que la deuda del inmueble objeto de arrendamiento era de \$17.288.131,00 para diciembre de 2020, lo cierto es que no discrimina por años y meses el monto a cancelar; no se define la fecha de exigibilidad de la obligación, que por demás decirlo, obedece a cuotas periódicas y tampoco se determina el periodo exacto en el que el señor Nicolás Gutiérrez Bermudez ejerció los actos de tenencia sobre el predio.

Aunque ciertamente se presenta una "liquidación de deuda cuotas de administración Apto 2103-Torre 2" (archivo 005), no se puede constatar que dicho documento provenga del representante legal y/o administración de la copropiedad, pues carece de firma. No puede olvidar el actor que de

conformidad con el art. 424 del CGP las deducciones indeterminadas son incompatibles con el trámite del proceso ejecutivo, de manera que la decisión adoptada no merece reproche alguno.

Finalmente, se relleva que en los eventos que un documento no cumpla con los requisitos señalados no se está negando la existencia del derecho o la obligación en sí misma, sino la idoneidad del documento que se presentó para la ejecución.

Por todo lo anterior y sin entrar en mayores consideraciones ulteriores, observa el despacho que no le asiste razón al recurrente, toda vez que el auto atacado se profirió conforme a derecho y no se encuentra viciado por error alguno, por esa razón, el mismo se mantendrá.

Atendiendo lo anteriormente expuesto, el Juzgado Setenta y Ocho Civil Municipal, hoy Sesenta de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de esta ciudad,

RESUELVE

PRIMERO: No Reponer el auto del 18 de marzo de 2021, en atención a lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

NOTIFÍQUESE,

**MAURICIO DE LOS REYES CABEZA CABEZA
JUEZ**

DLR

Firmado Por:

**MAURICIO DE LOS REYES CABEZA CABEZA
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 78 CIVIL MUNICIPAL BOGOTÁ**

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:

9112212f4eedc8712031ed343d4971c51aabb2b067917418fe7f823c46886552

Documento generado en 21/06/2021 05:32:33 p. m.

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**