

Tipo de Proceso	Ejecutivo
Demandante	Conjunto Residencial Bosques de Avigñón P.H.
Demandado	Ricardo Alberto Franco Herrera
Radicación	05001 40 03 017 2022 00738 01
Auto	No. 033
Tema	Resuelve recurso de apelación de auto. Revoca providencia apelada.

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



JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Medellín, Dieciocho (18) de enero de dos mil veintitrés (2023)

OBJETO DE LA DECISIÓN

Corresponde en esta oportunidad resolver el recurso de apelación formulado por la apoderada judicial del conjunto residencial demandante, frente al auto proferido por el Juzgado Diecisiete Civil Municipal de Oralidad de Medellín, el día 16 de agosto de 2022, que negó el mandamiento de pago en los términos solicitados en la demanda.

ANTECEDENTES

El presente proceso ejecutivo por cuotas de administración fue promovido por el Conjunto Residencial Bosques de Avigñón P.H. en contra del señor Ricardo Alberto Franco Herrera, en su calidad de propietario de los inmuebles que hacen parte de la copropiedad, identificados con folios de matrícula inmobiliaria números 001-878511, 001-878512, 001-878513, 001-878520, 001-878521 y 001-878522. Conforme la certificación expedida por el Condominio Bosques de Avigñón P.H., de cada uno de los inmuebles se adeudan la cuota ordinaria de administración generadas desde el mes de septiembre de 2015 y las sucesivas, mes a mes, hasta mayo de 2022.

A la demanda se anexaron como pruebas los respectivos certificados de libertad y tradición de cada uno de los inmuebles, la certificación de las obligaciones adeudadas emitida por la representante legal del conjunto residencial demandante y con ocasión del auto inadmisorio, dictado por el a quo el 1° de agosto de 2022, se adosó dentro del término de ley la certificación de la personería jurídica de la copropiedad proveniente de la Alcaldía de Medellín.

Luego, en proveído de fecha 16 de agosto de 2022, el Juez de primer grado, consideró que si bien con la demanda se allegó la certificación expedida por la representante legal del Condominio Bosques de Avigñón P.H., tal como lo exige el artículo 48 de la Ley 675 del año 2001, ese documento no era claro, en tanto no especificó de causación de cada una de las

cuotas de administración que debe la parte demandada, sino que sólo enunció su “*fecha de creación*”; asimismo, recalcó que tampoco se indicó la fecha de exigibilidad y desde cuando se incurrió en mora. En tal sentido procedió a denegar el mandamiento de pago, por no cumplir con las exigencias del artículo 422 del C.G.P.

DEL RECURSO DE APELACIÓN

Dentro de la oportunidad de ley, formuló la mandataria judicial del extremo ejecutante recurso de apelación, conforme con el cual argumentó que la certificación aportada con la demanda, cumplía los requisitos que la ley ordena, y que, en ese sentido, la exigencia pretendida por el *a quo* como sustento para negar el mandamiento de pago, no constituía una exigencia que tuviera prevista la ley 675 de 2001.

Explicó que el concepto de causación, en algunos sistemas de contabilidad, se utiliza para determinar el momento en que se reconoce el hecho contable, y determina que el hecho se reconoce en el momento en que se causa, aunque no se haya facturado o pagado; que, por consiguiente, no es un presupuesto para un título ejecutivo por cuotas de administración.

Coherente con lo anterior, refiere que se incurre en yerro al denegar el mandamiento ejecutivo, si se tiene en cuenta que lo pretendido se enmarca en un título ejecutivo especial por estar contenido además en la ley 675 de 2001, sin que sea dado pedir más exigencias que los que la misma ley ordena.

En suma, asegura que el título aportado con la demanda cumple con lo prescrito para solicitar que se libere mandamiento de pago puesto que la obligación se certificó con los siguientes parámetros: Fecha de creación de la cuota que se pretende exigir, fecha de vencimiento y valor de cada una de ellas.

En virtud de lo anterior, deprecó que se revoque la decisión impugnada, y que en su lugar se dicte el mandamiento de pago.

Así, después de haberse surtido el reparto por la oficina Judicial, fue asignado el presente asunto a este Despacho a efectos de proveer al respecto, mediante acta de reparto de fecha 28 de septiembre de 2022.

CONSIDERACIONES

De manera preliminar se advierte sobre la procedencia de la alzada frente al auto apelado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 321 numeral 4º del CGP, es este Despacho el competente para resolver el recurso por ser el superior funcional del Juzgado que emitió la providencia.

En el presente caso pide la recurrente que se revoque el auto apelado que dispuso negar el mandamiento de pago por considerar que el título ejecutivo -certificación expedido por la administradora de la propiedad horizontal demandante- no cumple los requisitos para los fines que se persiguen, a la luz del artículo 422 del CGP.

De cara entonces a establecer si es menester revocar la decisión adoptada por el Juez de Primera Instancia, en los términos que reclama la parte inconforme interesa referir que el proceso ejecutivo que tiene origen en el cobro de expensas comunes en una propiedad

horizontal, en el que por virtud del artículo 48 de la Ley 675 de 2001, se prevé que: “...solo 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”.

Así las cosas, el título ejecutivo pasó de ser complejo, a uno simple, pues es suficiente la certificación que expida el administrador, a quien se designa por la comunidad para que se ocupe, entre otras cosas, de las situaciones económicas que afecten a la propiedad. Pero, que así sea, no significa que ese título se torne incontrovertible. El verdadero propósito de la norma es facilitar el acceso a la administración de justicia, pues es innecesario en la actualidad aportar copias de escrituras públicas, del reglamento de la copropiedad, o de las actas de asambleas. Mas, una vez presentada la demanda, es apenas obvio que el ejecutado cuente con todas las herramientas procesales y probatorias para debatir el contenido de esa certificación, de lo contrario, se caería en una especie de tarifa legal, en buena medida erradicada del procedimiento nacional.

Al respecto la Sentencia C-929-2007, en la que la Corte Constitucional analiza dicho artículo y aunque se declaró inhibida, si dejó sentado que:

“Así las cosas, el legislador acudió al principio de racionalidad, en aras de simplificar el cobro ejecutivo de las deudas por expensas comunes, sin que por esa razón se afecte el derecho a la defensa de los deudores, quienes cuentan con el escenario del proceso ejecutivo para controvertir la validez del mismo y, por tanto, el verdadero monto de lo debido.

En efecto, del texto demandado se deduce claramente, que quien juzga la procedencia del cobro de las expensas no es el administrador del conjunto, sino el juez de la causa, quien deberá estimar la validez y veracidad de los documentos que se alleguen al proceso y ordenar las pruebas que considere conducentes para el esclarecimiento del asunto planteado, trámite durante el cual el deudor tiene la posibilidad de controvertir los hechos y elementos probatorios que se alleguen en su contra.

Así las cosas, no es acertada la lectura que el accionante hace de la disposición acusada, pues de su texto no se infiere ningún obstáculo para que el fallador examine las actas de la asamblea y califique su valor probatorio, a pesar de que éstas no hagan parte del título ejecutivo.”

Por su parte el artículo 422 del CGP prescribe que pueden demandarse ejecutivamente, entre otras, las obligaciones expresas, claras y exigibles que provengan del deudor y constituyan plena prueba contra él. Frente al presupuesto que extrañó el juez de instancia para dar viabilidad a la ejecución, interesa mencionar que la claridad de la obligación, explica la Corte Suprema de Justicia, en la misma sentencia que viene de citarse que “consiste en que el documento que la contenga sea inteligible, inequívoco y sin confusión en el contenido y alcance obligacional de manera que no sea oscuro con relación al crédito a favor del acreedor y la deuda respecto del deudor. Que los elementos de la obligación, sustancialmente se encuentren presentes: Los sujetos, el objeto y el vínculo jurídico. Tanto

el préstamo a favor del sujeto activo, así como la acreencia en contra y a cargo del sujeto pasivo.”

El Conjunto Residencial Bosques de Avignon P.H., en cumplimiento de su carga, arrió como título ejecutivo certificación expedida por su administradora, respecto de las obligaciones pendientes de pago relativas a cuotas de administración ordinaria, que tiene a cargo el señor Ricardo Alberto Franco Herrera en cada uno de los inmuebles de los que es titular de dominio generadas desde el mes de septiembre de 2015 y las sucesivas, mes a mes, hasta mayo de 2022.

La certificación que se aporta como título ejecutivo contiene una reseña de las obligaciones pendientes de pago y especifica “*la fecha de creación*” de la obligación, “*el valor de la cuota ordinaria*” y “*la fecha de vencimiento*”, en tal medida, estima esta judicatura, que en principio la falta de claridad en el título que reclama el a quo, que presuntamente se deriva la ausencia de la fecha de causación de cada una de las cuotas de administración que debe la parte demandada, no es tal, puesto que claramente se reseña a que período o mensualidad obedece cada una de ellas. Y esa circunstancia, en principio, sumado a que no existe duda acerca de la expresividad y exigibilidad de la obligación, plantea un panorama en que se hace posible dar viabilidad a la acción ejecutiva, en tanto, en la certificación adosada como título ejecutivo concurren los requisitos de ley para librar el mandamiento de pago, en los términos del artículo 430 del CGP.

Empero, el mandamiento de pago previsto en el supuesto normativo 430 del CGP, no constituye una camisa de fuerza, en la medida en que el mismo artículo en su inciso segundo tiene dicho que “*Los requisitos formales del título ejecutivo sólo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo...*”, aunado que dentro del trámite ejecutivo los medios de defensa exceptivos tiene cabida, tal como lo contempla el artículo 442 del CGP, que abren la posibilidad de que en la sentencia se estimen las excepciones. Lo anterior sin contar con la posibilidad de que vía reposición la orden ejecutiva sea revocada.

En tal sentido, puede reiterarse que la orden ejecutiva no es una camisa de fuerza que ate al juzgado en la decisión de fondo y que conforme se explicó en párrafos anteriores la decisión apelada ha de ser revocada, puesto que, bajo la óptica de análisis de este Despacho, se estima que el título ejecutivo reúne los requisitos de ley para librar el apremio y que se abra el correspondiente debate en el que se ha de dilucidar lo pertinente, y de paso, con ello se garantiza el derecho de acceso a la administración de justicia.

Finalmente, y aunado a lo expuesto, en los requisitos de inadmisión nada se dijo frente al requisito con el que se sorprende en el auto que negó el mandamiento de pago, por lo que tampoco se estima conveniente desde esta fase del trámite paralizar la actuación sin que se agote el debate correspondiente.

En tal sentido, se revocará el auto proferido el 17 de agosto de 2022 por el Juzgado Diecisiete Civil Municipal de Oralidad de Medellín, que negó el mandamiento de pago, para que, en su lugar, tal autoridad judicial imprima el trámite que en derecho corresponda al escrito inicial.

No hay lugar a condenar en costas en esta instancia, por no haber mérito para las mismas, conforme al artículo 365 CGP.

Coherente con lo expuesto, el Juzgado Veintidós Civil del Circuito de Oralidad de esta ciudad,

RESUELVE

PRIMERO: REVOCAR por las razones expuestas, el auto de fecha 17 de agosto de 2022, proferido por el Juzgado Diecisiete Civil Municipal de Oralidad de Medellín, dentro del proceso ejecutivo promovido por el Conjunto Residencial Bosques de Avignón P.H. en contra del señor Ricardo Alberto Franco Herrera, y en su lugar, disponer que la autoridad judicial le imprima el trámite que en derecho corresponda a la demanda ejecutiva.

SEGUNDO: Sin condena en costas en esta instancia, por no haber mérito para las mismas, conforme a la motivación.

TERCERO: Devuélvase el presente expediente al Juzgado de origen una vez se surta la notificación por Estados.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**ADRIANA MILENA FUENTES GALVIS
JUEZ**

LFG



Firmado Por:
Adriana Milena Fuentes Galvis
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 022
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: **2517be17210b74395e92f098a8e337daaf7c7215737cad1ad807eb03824c2d40**

Documento generado en 18/01/2023 02:31:38 PM

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