Medellín, veinticuatro (24) de julio de dos mil veintitrés (2023)

PROCESO	Ejecutivo
DEMANDANTE	Edificio Matilde P.H.
DEMANDADO	Inversiones Úricas S.A.S.
RADICADO	05001 40 03 010 **2022 01303-02**
PROCEDENCIA	Juzgado Décimo Civil Municipal de Oralidad de Medellín
INSTANCIA	Segunda instancia – Apelación de auto
ASUNTO	Título ejecutivo para cobro de cuotas de administración. Exigencias para su existencia y validez
DECISIÓN	**REVOCA** auto apelado: sólo basta con la certificación firmada por el administrador que **dé cuenta del estado o liquidación de la deuda** para constituir con ella el título ejecutivo que sirva de soporte de la ejecución. Adicional que se plasme en ella una obligación clara, expresa y exigible.

Procede este Despacho judicial a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, frente al auto proferido el día 20 de febrero de 2023 por el Juzgado Décimo Civil Municipal de Oralidad de Medellín, mediante el cual se rechazó la demanda.

ANTECEDENTES

1. Hechos relevantes

Actuando a través de apoderado judicial, la copropiedad demandante, Edificio Matilde P.H., promovió demanda ejecutiva por cuotas de administración contra Inversiones Úricas S.A.S.[1], aportando como título ejecutivo, certificación emitida por la administradora la copropiedad[2].

La demanda correspondió por reparto al Juzgado Décimo Civil Municipal de Oralidad de Medellín, quien inadmitió la demanda al encontrar entre otros elementos una disparidad entre los hechos y las pretensiones de la

[1] Archivo Nro. 02 del expediente digital
[2] Folios Nro. 15 y 16 del archivo Nro. 02 del expediente digital

demanda, toda vez que no se liquidaron los valores finales de las pretensiones, ni se realizaron los descuentos de los abonos al crédito que se han dado[3].

La parte ejecutante en tiempo, presenta lo referente a subsanar los requisitos exigidos.

Por medio de providencia diada el 20 de febrero de 2023, el juzgado decide **rechazar la demanda**[4] al encontrar que el título aportado como base del recaudo no presta mérito ejecutivo. Consideró que **adolece de contener una obligación clara, expresa y actualmente exigible**, toda vez que, dicho título no da cuenta de las obligaciones en relación con las cuotas adeudadas, ni respecto de la fecha de exigibilidad de las obligaciones, ni establece si son de naturaleza ordinaria o extraordinaria. Documento por demás, que no hace mención del derecho que en él se incorpora, por lo que no cumple las exigencias del art. 422 del Código General del Proceso.

2. Del recurso de apelación

Inconforme con la decisión proferida, la parte demandante interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación[5].

Adujo que el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 estableció con claridad los anexos que deben exigirse para iniciar la ejecución, teniendo como título ejecutivo contentivo de la obligación **el certificado expedido por el administrador de la propiedad horizontal sin ningún requisito ni procedimiento adicional**.

[3] Archivo Nro. 04 del expediente digital
[4] Archivo Nro. 07 del expediente digital
[5] Archivo Nro. 09 del expediente digital

De acuerdo con lo anterior, el documento base de ejecución (título ejecutivo) objeto de la Litis cumple con lo establecido en el artículo 422 del Código General del Proceso.

Expuso que el certificado expedido por la administradora (título ejecutivo) detalla con claridad las cuotas adeudas, el año y mes que se adeuda, como también que corresponda a cuota ordinaria, el certificado está ampliamente detallado con el valor de las cuotas vencidas, los intereses, el valor de la cuota de administración, los abonos realizados por el demandante y el total adeudado en la casilla "acumulado", además de contar con la firma manuscrita de la administradora, como también se observan los datos que identifican al deudor demandado, por lo tanto, reúnen los requisitos para su cobro por vía ejecutiva.

3. Decisión del recurso de reposición.

En proveído del 29 de mayo de 2023[6], el Juzgado de primer grado resolvió el recurso desfavorablemente al recurrente y concedió la apelación en el efecto suspensivo.

Para mantener la decisión de abstenerse de dar orden de pago, expuso que:

"…Si bien dicha norma [artículo 48 de la Ley 675 de 2001] dispone que el título ejecutivo corresponde a un certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional, dicho documento debe contener los requisitos contemplados en el artículo 422 del C.G.P. (…) Dicha obligación requiere que esté provista de las características allí mencionadas, esto es, debe ser expresa, clara y exigible para que pueda ejercitarse ejecutivamente.

(…]

De la revisión de la certificación allegada por la parte demandante, si bien se denota que está suscrita por el administrador de la propiedad horizontal, la misma

[6] Archivo Nro. 10 del expediente digital

consagra diversas columnas denominadas cuotas vencidas, interés vencido, cuota de administración, intereses (nuevamente), otros cobros, total a pagar, pago realizado, cuota extra, descuento y acumulado, en las cuales se consagran diferentes sumas de dinero por cada mes presuntamente adeudado. Nótese como existen diversas columnas que señalan la existencia de una obligación en cabeza de la parte demandada y por sumas totalmente distintas por cada mes, aspecto que no otorga claridad de la determinación de la deuda y valores a cobrar, pues a modo de ejemplificación en el mes de agosto de 2019 se indica como cuotas vencidas la suma de $2.160.643, por cuota de administración $2.160.643, por total a pagar la suma de $4.363.635 y por valor acumulado $4.363.635.

Aunado a ello, existen dos casillas que reflejan el cobro de intereses por distintas sumas de dinero por cada obligación y una columna de pagos realizados, que no se observa como fueron imputados a las obligaciones que se pretenden ejecutar, generando verdadero motivo de duda la exigibilidad de los capitales cobrados.

En línea con lo anterior, se advierte que el titulo ejecutivo allegado para el cobro carece de los requisitos de expresividad y claridad que deben tener las obligaciones consignadas en el mismos, puesto que deben ser explicitas y estar especificadas, pues a contrario sensu no se admiten que sean implícitas, como ocurre en el presente asunto, donde del título ejecutivo resulta imposible determinar las sumas realmente adeudadas y su exigibilidad y, para entender lo que se adeuda debe acudirse a la demanda, lo cual no es procedente."

Bajo dicha explicación se mantiene la decisión de abstenerse de dar la orden de apremio y se remite a esta instancia para surtirse el recurso de alzada, conforme lo manda el artículo 90 y el inciso segundo del artículo 326 del Código General del Proceso, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

Previo a abordar la censura, se ha de realizar algunas precisiones de naturaleza legal relevantes al caso.

1. **Del título con mérito ejecutivo**

El presupuesto para el ejercicio de la acción compulsiva es la existencia formal y material de un documento o conjunto de documentos que

contengan los requisitos de título ejecutivo, de los cuales se derive la certeza judicial o legal del derecho del acreedor y la obligación correlativa del deudor; es decir, lo que le permite al primero reclamar del segundo el cumplimiento de la obligación resultante del documento.

Es así como, con la demanda, debe incorporarse documento idóneo, aquel que da certeza de la existencia de una obligación clara, expresa y exigible y así, permitir librar mandamiento de pago. Recuérdese que:

"*…El mandamiento de pago es, entonces, la orden inequívoca, dirigida al deudor, de realizar la prestación objeto de la obligación que el ejecutante cobra. Por supuesto que para emitirlo* ***es necesario que el ejecutante lo haya solicitado en forma adecuada y que su pedimento guarde coherencia con el título ejecutivo y con las previsiones legales***.".[7] -Negrillas para enfatizar-

En este sentido el artículo 430 del C.G.P., exige que a la demanda se acompañe con el documento base del recaudo, e incluso, es mandato para el juez, librar orden de apremio en la forma que considere la legal. Dice la normativa:

"*Presentada la demanda acompañada de documento que preste mérito ejecutivo,* ***el juez librará mandamiento*** *ordenando al demandado que cumpla la* ***obligación en la forma pedida, si fuere procedente****, o en la que aquel considere legal.*" (Negrillas fuera de texto).

En esa dirección, conforme a la redacción de la norma, el Juez debe abstenerse de librar el mandamiento de pago cuando no se acompañe con la demanda **el documento idóneo** que sirva de fundamento para la ejecución. O, dar una orden que considere legal, si aportando el documento con mérito ejecutivo, el pretensor solicita la ejecución extralimitando la obligación contenida en el mismo.

[7] Cfr. ROJAS Gómez, Miguel, "Lecciones de Derecho Procesal", Tomo 5, El Proceso Ejecutivo, 1°] Edición 2017, pág. 149.

Ahora, es el artículo 422 del Código General del Proceso, la norma que establece los anteriores **requisitos formales** que aplican a **todo título** para que tenga mérito ejecutivo, esto es, documento que debe contener una obligación **clara,** lo que significa, que la obligación aparezca en forma nítida, que el crédito - deuda se diáfana y no requiera de acudir a elucubraciones o suposiciones para concretar aquella orden de apremio. **Expresa,** que la obligación se consigne en el documento **fácilmente inteligible** y entenderse en un solo sentido y será **exigible,** cuando no se encuentre pendiente de un plazo o una condición, plazo que se debe hallar **vencido** y de ser condicionado, la condición cumplida. Además, que debe provenir del deudor y ser idóneo, como ya se había anunciado.

En ese sentido dice la normativa:

" *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 184...* "

Sobre la claridad y la expresividad del documento para ser considerado título con mérito ejecutivo, ha dicho la Corte Suprema de Justicia que:

"***La claridad de la obligación,*** *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 crédito o derecho a favor del sujeto activo, así como la acreencia en contra y a cargo del sujeto pasivo.*

La expresividad, como característica adicional, significa que ***la obligación debe ser explícita, no implícita ni presunta****, salvo en la confesión presunta de las preguntas asertivas.* ***No se trata de que no haya necesidad de realizar argumentaciones densas o rebuscadas para hallar la obligación, por cuanto lo meramente indicativo***

o implícito o tácito al repugnar con lo expreso no puede ser exigido ejecutivamente. Tampoco de suposiciones o de formulación de teorías o hipótesis para hallar el título."[8] *(Negrillas fuera del texto).*

Dentro de esta categoría de documento idóneo se encuentra las certificaciones expedidas por los administradores de las copropiedades a la luz del art. 48 de la Ley 675 de 2001.

2. Del Título ejecutivo por cuotas de administración

Es cierto como lo afirma el recurrente, es el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 la norma que regula la posibilidad de adelantarse proceso ejecutivo para lograr el pago de cuotas de administración en mora, aportando para ello el documento base del recaudo, esto es, la certificación "…***expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional…***". Dice la normativa:

"…***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*". -Original sin negrillas y para destacar-.

Significa lo anterior, que la normativa especial de la ley 675 de 2001 establece cuál es el documento idóneo para exhibir en el cobro de cuotas de administración, pero, esa norma va de la mano del art. 422 del Régimen

[8] CSJ Sentencia STC290-2021 Radicación n.° 05001-22-03-000-2020-00357-01 M.P. Luis Armando Tolosa Villabona

Adjetivo vigente, pues esa certificación debe reunir las exigencias de contener una obligación (es) clara, expresa y exigible explicadas en precedencia.

"Ese entendido hace arribar a la convicción de que ***el fallador mal puede ser un convidado de piedra del litigio, sino que, en cambio, antes que otra cosa, tiene que erigirse dentro del juicio en un defensor del bien superior de la impartición de justicia material.*** *Por tanto, así la cita jurisprudencial que a continuación se transcribe haya sido proferida bajo el derogado Código de Procedimiento Civil, la misma cobra plena vitalidad para predicar que del mismo modo, bajo la vigencia del Código General del Proceso:* ***[T]odo juzgador, sin hesitación alguna, […] sí está habilitado para estudiar, aun oficiosamente, el título que se presenta como soporte del pretenso recaudo ejecutivo****, pues tal proceder ha de adelantarlo tanto al analizar, por vía de impugnación, la orden de apremio dictada cuando la misma es rebatida, y ello indistintamente del preciso trasfondo del reproche que haya sido efectuado e incluso en los eventos en que las connotaciones jurídicas de aquel no fueron cuestionadas, como también a la hora de emitir el fallo de fondo con que finiquite lo atañedero con ese escrutinio judicial, en tanto que tal es el primer tópico relativamente al cual se ha de pronunciar a fin de depurar el litigio de cualesquiera irregularidad sin que por ende se pueda pregonar extralimitación o desafuero en sus funciones,* ***máxime cuando el proceso perennemente ha de darle prevalencia al derecho sustancial*** *(artículo 228 Superior) (…)". (Negrillas propias).*

De esta manera, es deber de los jueces, inclusive, de manera oficiosa, estudiar los requisitos formales o sustanciales de los documentos base de recaudo para establecer si en efecto, cumplen la condición de ser el documento idóneo que contenga una obligación clara, expresa y exigible. Sólo con el lleno de seas formalidades podrá darse la orden de apremio contra el deudor.

3. Caso concreto

4.1. Viene de decirse que la censura contra el auto que rechazó la demanda ejecutiva por considerar que el documento adosado para el recaudo no presta mérito ejecutivo por falta de claridad y expresividad, se soportó en la inadecuada valoración del mismo, puesto que, la certificación expedida por el administrador de la copropiedad demandante contiene

obligaciones claras y expresas, por demás, desatiende el juez de primer grado la normativa 48 de la ley 675 de 2001 que prohíbe otras exigencias diferentes para esa certificación, cuando dice: "***sin ningún requisito ni procedimiento adicional".***

Por ende, solo basta con la certificación firmada por el administrador que **dé cuenta del estado o liquidación de la deuda** para constituir con ella el título ejecutivo que sirva de soporte de la ejecución.

4.2. También se explicó en precedencia que, cuando de certificaciones expedidas por el administrador de la copropiedad para exigir el cobro de cuotas de administración se trata, no solo se deben reunir los requerimientos del artículo 48 de la Ley 675 de 2001, sino que, a la luz del artículo 422 del estatuto procesal vigente, debe contarse con un documento idóneo que contenga una obligación clara expresa y exigible, documento que debe ser revisado por el funcionario de conocimiento para determinar si cumple con dichos requisitos, caso en el cual podría librarse mandamiento de pago.

Y, es que, el carácter de título ejecutivo que ostenta la certificación del administrador de la copropiedad para efectos del cobro ejecutivo de las cuotas de administración en mora, implica que la misma verse sobre reales, que lo certificado por aquel administrador corresponda con la verdad de los hechos, so pena de incurrir en fraude procesal y conducta dolosa constitutiva de responsabilidad penal y, permitiendo al deudor el derecho a la defensa dentro del escenario del proceso ejecutivo para controvertir la validez del mismo y, por tanto, el verdadero monto de lo debido.

4.3.- Dicha certificación debe contener **la indicación de las cuotas adeudadas o en mora**, a la **fecha o mes** que corresponde, su **vencimiento** para establecer la **exigibilidad de cada cuota**, pues el cobro compulsivo recae solo sobre aquella (s), vencida. También, debe contener **el valor** y **el tipo de expensa** que se cobra (ordinaria, extraordinaria, multa), por tratarse de **obligaciones independientes**; señalar la **identidad del deudor y el**

inmueble a que corresponde la obligación **y el acreedor** (nombre de la copropiedad).

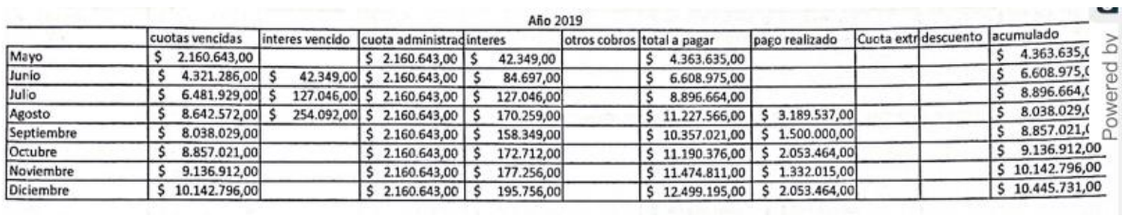
Solo de esta forma se cumple la exigencia del art. 422 del C. G. del P. que establece como el documento idóneo (certificación del administrador de la copropiedad) debe contener obligaciones **claras y expresas**, entendiendo por tal, como se explicó en apartes que anteceden, plasmado en el documento la **obligación** de forma determinada, sin ambigüedad, cierta, la **identidad del deudor** y **el acreedor**, de forma tal allí escrita que no se requiera acudir a otros elementos para su entendimiento.

Y, es que, estas exigencias formales del art. 422 del régimen procesal vigente, no es exigencia adicional al art. 48 de la ley 675 de 2001, por el contrario, son los requisitos formales que debe contener **todo documento que se exhiba como título con mérito ejecutivo,** llámese sentencia, contrato, títulos valores-letras, cheque, pagaré…-, y **certificado de cuotas de administración en mora,** etc.

4.4.- En ese orden de ideas, al someter a estudio del juez la certificación expedida por el administrador de la copropiedad demandante anexa a la demanda, la misma debe pasar con rigor aquel estudio, cumpliendo las características de contener una obligación plasmada de forma clara, expresa y además ser exigible.

La que se aporta cuanta con esas exigencias legales.

Baste con analizar la aportada en el archivo digital 06 del cuaderno principal. Ella cuenta con la relación de las obligaciones por año (2019, 2020, 2021 y 2022), cada año se representa con un recuadro de 11 columnas donde se relaciona mes adeudado, cuotas vencidas en acumulado, valor mes de cada cuota vencida, valor de interés cobrado acumulado, pago realizado a la cuota y valor total adeudado. A manera de ejemplo:



Año 2019

	cuotas vencidas	interes vencido	cuota administrad	interes	otros cobros	total a pagar	pago realizado	Cucta extr	descuento	acumulado
Mayo	$ 2.160.643,00		$ 2.160.643,00	$ 42.349,00		$ 4.363.635,00				$ 4.363.635,(
Junio	$ 4.321.286,00	$ 42.349,00	$ 2.160.643,00	$ 84.697,00		$ 6.608.975,00				$ 6.608.975,(
Julio	$ 6.481.929,00	$ 127.046,00	$ 2.160.643,00	$ 127.046,00		$ 8.896.664,00				$ 8.896.664,(
Agosto	$ 8.642.572,00	$ 254.092,00	$ 2.160.643,00	$ 170.259,00		$ 11.227.566,00	$ 3.189.537,00			$ 8.038.029,(
Septiembre	$ 8.038.029,00		$ 2.160.643,00	$ 158.349,00		$ 10.357.021,00	$ 1.500.000,00			$ 8.857.021,(
Octubre	$ 8.857.021,00		$ 2.160.643,00	$ 172.712,00		$ 11.190.376,00	$ 2.053.464,00			$ 9.136.912,00
Noviembre	$ 9.136.912,00		$ 2.160.643,00	$ 177.256,00		$ 11.474.811,00	$ 1.332.015,00			$ 10.142.796,00
Diciembre	$ 10.142.796,00		$ 2.160.643,00	$ 195.756,00		$ 12.499.195,00	$ 2.053.464,00			$ 10.445.731,00

Así mismo, se establece allí el deudor y el inmueble que causa la cuota de administración y se firma la certificación por la administradora de la copropiedad, PH que reclama la ejecución de esos valores.

Orden de ideas que permite afirmar que aquella certificación como documento para el mérito ejecutivo cuenta con las exigencias legales, no se requiere de acudir a otros medios o documentos para constar que cada cuota del año 2019 y 2020 es a razón de $2'1630.643, que para el año 2022, es de $2'247.069 y el año 2021 es de $2'372.905 como se anuncia en la columna cuatro "**cuotas de administración".** Tampoco cabe duda, y menos se requiere de elucubración alguna para establecer el **mes a que cada una de ellas corresponde**, pues en la columna primera se establece mes a mes adeudado (mayo de 2019 a octubre de 2022) y tampoco el interés reclamado, el bancario corriente, que por disposición legal del art. 30 de la ley 675 de 2001 es determinado por la Superbancaria, y, allí en la certificación, en la columna 5 aparece reflejado la causación del mismo. Igual sucede con la columna 8, donde aparece el pago efectuado por el demandado **asignado en el mes correspondiente.**

Es de destacar, que los hechos de la demanda igualmente son diáfanos en la relación de la obligación y van acorde con la certificación. Por consiguiente, se seguía dar orden de apremio por los valores solicitados en la demanda formulada y aclarada para la admisión (archivo 06 digital) acode con lo plasmado en la certificación, considerando la primera instancia, la relación de los abonos que el demandante reconoce en los hechos de la demanda ha efectuado el ejecutado con imputación a cada cuota en el mes señalado, y aplicando la normativa que sobre el pago

reglamenta la ley civil, púes, no se puede olvidar que el juez en mandato del art. 430 del C. G. del P. dará la orden de apremio en la forma legal que considere. Dice la norma:

"…Presentada la demanda acompañada de documento que preste mérito ejecutivo, el juez librará mandamiento ordenando al demandado que cumpla la obligación en la forma pedida, si fuere procedente, o en la que aquel considere legal. (…)".

Norma que busca no hacer nugatorio el derecho a la administración de justicia.

4.5.- Bajo las anteriores consideraciones, se debe **revocar** la decisión diada el 20 de febrero de 2023, , para en su lugar, disponer que, el juez de primer grado, proceda a realizar el estudio sobre el **cumplimiento de las restantes exigencias** para la admisión de la demanda/ orden pago, sin que pueda ser objeto de éste, el mérito ejecutivo y claridad de hechos y pretensiones de la demanda respecto de ese documento con mérito ejecutivo, l objeto de rechazo de la demanda.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Noveno Civil del Circuito de Oralidad de Medellín,

RESUELVE

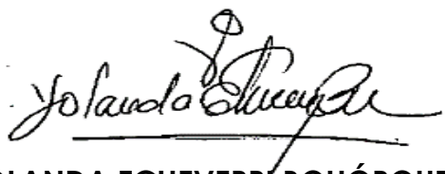
PRIMERO: REVOCAR el auto de fecha de 20 de febrero de 2023, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Se dispone su devolución al Juez de primer grado, para que continúe con el estudio de las restantes exigencias al ejecutante para efectos de la admisión de la demanda/orden de apremio, sin que el valor del mérito ejecutivo y la claridad de los hechos como su coherencia con el documento base del recaudo, puedan ser nuevamente valorados.

TERCERO: Sin condena en costas en esta instancia, por cuanto no se causaron.

CUARTO: Notifíquese y devuélvase el expediente al Juzgado de origen para lo pertinente.

NOTIFÍQUESE



YOLANDA ECHEVERRI BOHÓRQUEZ

JUEZ

LZ

Firmado Por:
Yolanda Echeverri Bohorquez
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 009
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: **b6759945933fea7bbd8645397851745d63fcdac020b07ac45fdca109c2b5d5e9**
Documento generado en 24/07/2023 01:37:15 PM

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