Constancia Secretarial: Al despacho informando que correspondió por reparto el presente diligenciamiento y que, revisada la base de datos sobre insolvencias y reorganizaciones que posee este juzgado, al momento de dar trámite a la presente causa, no figuran allí ninguna de las partes.

Salvador Enrique Yáñez Osses
Oficial Mayor.

JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

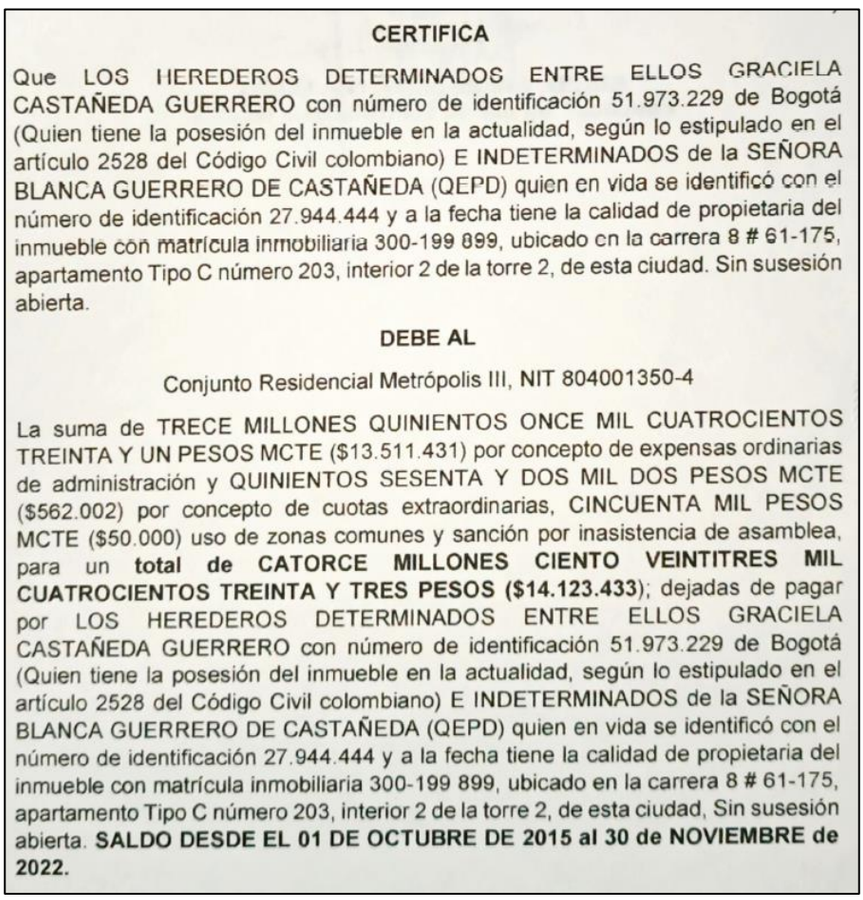
Bucaramanga, veinticuatro (24) de enero del año dos mil veintitrés (2023)

REFERENCIA:	PROCESO EJECUTIVO
RADICACIÓN:	680014003014-**2022-00764**-00
DEMANDANTE:	CONJUNTO RESIDENCIAL METRÓPOLIS III
DEMANDADO:	GRACIELA CASTAÑEDA GUERRERO Y OTROS

Revisada la demanda ejecutiva de la referencia, y luego de auscultado a detalle el documento allegado como título base de ejecución, el despacho considera que no se dan los elementos necesarios para librar mandamiento de pago, dada la falta de los elementos que conforman la obligación ejecutiva en el documento allegado para cobro ejecutivo en los términos del artículo 422 del C.G.P.

Primeramente se tiene que en la demanda se atribuye el origen de la obligación ejecutiva por el impago de expensas comunes dentro de la copropiedad demandante, a una deuda en cabeza de la señora Blanca Guerrero de Castañeda (QEPD), quien habría fallecido el 23 de febrero de 2018, según se divisa en el registro de defunción allegado para el efecto.

Como báculo de la ejecución, se aportó una certificación expedida por el representante legal de la activa, en la cual luego de hacer un recuento de las expensas impagas por parte de la señora Blanca Guerrero de Castañeda (QEPD), se señala lo siguiente:



CERTIFICA

Que LOS HEREDEROS DETERMINADOS ENTRE ELLOS GRACIELA CASTAÑEDA GUERRERO con número de identificación 51.973.229 de Bogotá (Quien tiene la posesión del inmueble en la actualidad, según lo estipulado en el artículo 2528 del Código Civil colombiano) E INDETERMINADOS de la SEÑORA BLANCA GUERRERO DE CASTAÑEDA (QEPD) quien en vida se identificó con el número de identificación 27.944.444 y a la fecha tiene la calidad de propietaria del inmueble con matrícula inmobiliaria 300-199 899, ubicado en la carrera 8 # 61-175, apartamento Tipo C número 203, interior 2 de la torre 2, de esta ciudad. Sin susesión abierta.

DEBE AL

Conjunto Residencial Metrópolis III, NIT 804001350-4

La suma de TRECE MILLONES QUINIENTOS ONCE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y UN PESOS MCTE ($13.511.431) por concepto de expensas ordinarias de administración y QUINIENTOS SESENTA Y DOS MIL DOS PESOS MCTE ($562.002) por concepto de cuotas extraordinarias, CINCUENTA MIL PESOS MCTE ($50.000) uso de zonas comunes y sanción por inasistencia de asamblea, para un **total de CATORCE MILLONES CIENTO VEINTITRES MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS ($14.123.433)**; dejadas de pagar por LOS HEREDEROS DETERMINADOS ENTRE ELLOS GRACIELA CASTAÑEDA GUERRERO con número de identificación 51.973.229 de Bogotá (Quien tiene la posesión del inmueble en la actualidad, según lo estipulado en el artículo 2528 del Código Civil colombiano) E INDETERMINADOS de la SEÑORA BLANCA GUERRERO DE CASTAÑEDA (QEPD) quien en vida se identificó con el número de identificación 27.944.444 y a la fecha tiene la calidad de propietaria del inmueble con matrícula inmobiliaria 300-199 899, ubicado en la carrera 8 # 61-175, apartamento Tipo C número 203, interior 2 de la torre 2, de esta ciudad, Sin susesión abierta. **SALDO DESDE EL 01 DE OCTUBRE DE 2015 al 30 de NOVIEMBRE de 2022.**

Conforme lo consagrado en el artículo 48 de la ley 675 de 2001 la certificación expedida por el administrador de la copropiedad tiene la potestad de constituir título ejecutivo:

> 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.

No obstante para que dicha certificación preste merito ejecutivo, este debe ser responsivo con una obligación clara, expresa y exigible que pueda ser accionada desde la óptica del proceso ejecutivo, cuyos requisitos están contenidos en el artículo 422 del C.G.P.

> "ARTÍCULO 422. TÍTULO EJECUTIVO. 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."

La Corte Suprema de Justicia se ha referido a dichos elementos de la siguiente manera:

> *"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 préstamo 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.*
>
> *Y es exigible en cuanto la obligación es pura y simple o de plazo vencido o de condición cumplida."*[1]

Con base en este recuento, una vez revisado el certificado que para este caso fue allegado por cuenta de la demandante, no puede decirse que este reúna los presupuestos contenidos en el artículo 422 del C.G.P., en cuanto a la claridad, expresividad y exigibilidad que debe predicarse de una obligación para que sea considerada enjuiciable ejecutivamente.

[1] Corte Suprema Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria, Rad. STC3298-2019 del 14/03/2019, M.P. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA.

Ello por cuanto de la revisión del certificado expedido, este **no es apto** en cuanto a la claridad y exigibilidad que debe ostentar frente a la parte pasiva a quien se le endilga el cumplimiento de la obligación de pago derivada de la falta de pago de expensas comunes, por la siguiente razón.

En la certificación se afirma que los deudores allí consignados lo son habida cuenta de su calidad de herederos de Blanca Guerrero de Castañeda (QEPD); esta afirmación conflictúa con el origen mismo de la deuda, que en palabras del propio demandante reposa en cabeza de Blanca Guerrero de Castañeda (QEPD), por tal motivo en la certificación debió consignarse que la deudora era el patrimonio autónomo de su herencia, mas no los herederos de esta directamente, por cuanto ellos no son los deudores, es decir, no son los obligados autónomamente sino que por el contrario son simplemente los representantes del patrimonio que pudo dejar la referida difunta.

Es por esto que lo consignado en el certificado expedido por el administrador de la copropiedad no puede ser considerado como apto ejecutivamente, dado que no son las personas allí mencionadas las deudoras directas de las expensas comunes dejadas de cancelar, sino que lo es la herencia de la señora Blanca Guerrero de Castañeda (QEPD), distinto es que ellos sean quienes comparecen al proceso pero como representantes de dicho patrimonio, mas no con su patrimonio propio.

Por ello es que deba existir esta claridad total en el titulo que da origen a la demanda y este debe ser concordante con la demanda misma, reiterando una vez más que la literalidad de la certificación tiene una contradicción lógica, que impide que se estructure en cabeza de los herederos de Blanca Guerrero de Castañeda (QEPD) la obligación ejecutiva deprecada.

A lo dicho, súmese que tambien causa conflicto y por ende falta de claridad y ejecutabilidad, el hecho que se consignen en la certificación expensas generadas con posterioridad al 23 de febrero de 2018, fecha correspondiente con el fallecimiento de Blanca Guerrero de Castañeda (QEPD), ello desde la óptica de la causacion de las expensas a cargo de la difunta con posterioridad a la época de su deceso.

Valga precisar que esta situación pudo ser superada por parte de la activa, si se hubiese reparado en la solidaridad de la expensas de que trata el artículo 29 de la ley 675 de 2001; pero para ello debió consignarse una certificación con otro tipo de contenido y literalidad, puesto que la allegada es inepta para predicar cualquier situación de solidaridad.

De otra parte, nótese que en el certificado tambien se señala que son deudores los “herederos indeterminados”, situación que por si sola resta toda claridad ejecutiva y hace el titulo inexigible, por cuanto a la luz de estos dos postulados, para que una obligación sea ejecutiva, esta no puede estar indefinida tal como se avizora en el documento presentado por cuenta de la parte actora.

En este punto, si bien dentro del escrito de demanda, esta debe dirigirse contra personas indeterminadas, dado el fallecimiento de la causante, no significa que esto deba constar en el título, pues le resta concreción.

En términos simples, nótese que la demanda se dirige contra personas determinadas e indeterminadas, no obstante las primeras no están incluidas en la certificación, de ahi que a la luz del articulo 422 del C.G.P., la misma tampoco resulta exigible ni constituye plena prueba contra ellos.

Las anteriores consideraciones no implican en modo alguno desconocer las relaciones jurídico-sustanciales que puedan estar presentes con ocasión de las expensas no pagas del bien inmueble, sino que simplemente se limitan al análisis y verificación de los requisitos de claridad, expresividad y exigibilidad que deben estar presentes en el documento allegado como titulo ejecutivo en conjunto con lo expresado por la propia demandante en su escrito introductorio.

De esta manera, ante las falencias advertidas del documento presentado de cara a las pretensiones deprecadas, el despacho considera que tanto desde el punto de vista de la legislación relativa a la propiedad horizontal, como desde los elementos de la obligación ejecutiva, no es posible librar la orden de pago deprecada en la demanda.

En virtud de lo expuesto el Juzgado Catorce Civil Municipal de Bucaramanga,

RESUELVE.

PRIMERO: NEGAR EL MANDAMIENTO DE PAGO deprecado por la parte demandante.

SEGUNDO: Archívese copia de la demanda

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

LA PRESENTE PROVIDENCIA SE NOTIFICÓ A LAS PARTES MEDIANTE SU ANOTACIÓN EN EL ESTADO No. **006** PUBLICADO EL DIA **25 DE ENERO DE 2023** EN EL MICROSITIO WEB DEL JUZGADO:

Https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-14-civil-municipal-de-bucaramanga

SANDRA MILENA DÍAZ LIZARAZO
SECRETARIA

ERIKA MAGALI PALENCIA
JUEZ

Firmado Por:
Erika Magali Palencia
Juez
Juzgado Municipal
Civil 014
Bucaramanga - Santander

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: **62696215cf69fff0337632c2c3992ef9a9f6ef1952a86fd39d5bc8d0de9f06a0**
Documento generado en 24/01/2023 12:40:40 PM

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