



## JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

Medellín, treinta y uno de agosto de dos mil veinte

Proceso:	Ejecutivo
Radicados:	05001-40-03-010- <u>2020-00009</u> -00
Demandante:	Conjunto Residencial Portofino P-H
Demandado:	Luis Hernán Muñoz Reyes
Asunto:	Resuelve recurso de apelación.
Auto:	424

### 1. ASUNTO PARA DECIDIR

Surtido el trámite que corresponde a esta instancia, procede el Despacho a resolver el recurso de apelación interpuesto, por la apoderada judicial de la parte demandante, frente al auto de fecha 20 de enero de 2020, proferido por el Juzgado Décimo Civil Municipal de la localidad.

### 2. ANTECEDENTES

**2.1. Crónica procesal.** Por auto del 20 de enero de 2020, el Juzgado Décimo Civil del Municipal de Medellín negó el mandamiento de pago, por cuotas de administración, solicitado por el Conjunto Residencial Portofino P.H. a través de su representante legal en contra del señor Luis Hernán Muñoz Reyes, argumentando que el título base de la ejecución no cumple con los presupuestos que antepone el art. 422 del C. G. del P. para predicar su mérito ejecutivo, pues en el mismo no se expresó que las obligaciones allí contenidas a la fecha sean exigibles y en la demanda tampoco se hizo mención alguna.

**2.2.** Inconforme con la anterior decisión, la parte interpuso recurso de reposición en subsidio de apelación, argumentando que la obligación reclamada a la fecha sí es exigible y por ende era procedente librar el mandamiento de pago deprecado. Ello, si se tiene en cuenta que el título presentado como base del recaudo es una certificación del administrador de la propiedad, en el cual se discriminó el valor de la cuota de administración, la fecha de causación, vencimiento y capital acumulado adeudado, siendo evidente que la exigibilidad de la obligación comienza al día

siguiente del vencimiento. Además, en la demanda, en se dijo la fecha exacta desde que era exigible la obligación cobrada. Es así como se verifica que en el presente caso es ineludible que se emita la orden de apremio.

**2.3.** El Juzgado de conocimiento, al resolver el recurso de reposición, mantuvo en firme su decisión, pues consideró que no eran de recibo los argumentos expuestos por el recurrente, ya que la certificación del administrador, en cada una de las cuotas de administración que se cobra indicó la fecha de vencimiento, pero no la de exigibilidad, siendo estos dos conceptos, tanto el de exigibilidad como el de vencimientos, disímiles, por cuanto una obligación puede ser exigible sin que se esté vencida. Así pues, al no expresarse con claridad la fecha de exigibilidad de cada una de cuotas de administración en la certificación que sirve como base de recaudo, no es posible dar la orden de pago deprecada.

### **3. CONSIDERACIONES**

**3.1. Problema Jurídico:** Corresponde a este Juzgado determinar si el documento allegado como base de recaudo cumple con los requisitos contenidos en artículo 422 del Código General del Proceso, para ser tenido como título ejecutivo, o por el contrario carece de requisitos que no le permite ser el soporte de la ejecución pretendida.

**3.2. Fundamentos jurídicos vinculados al caso concreto.**

**3.2.1. Del Título Ejecutivo.** De conformidad con lo dispuesto en el Art. 84, numeral 5° del C.G.P, precepto que es desarrollado por el Art. 430 ibidem, el título ejecutivo es un presupuesto de procedibilidad de la acción y, en consecuencia, para proferir mandamiento de pago debe obrar en el expediente el documento que preste mérito para la ejecución, esto es, que arroje plena certeza sobre la existencia de una obligación clara, expresa y exigible, a cargo del deudor y a favor del acreedor, en los términos en que así lo establece el art. 422 C. G.P.

**3.2.2. El título ejecutivo en el cobro de cuotas de administración.** Señala el art. 48 de la ley de propiedad horizontal, que el representante legal de unas copropiedad puede cobrar ejecutivamente las multas u obligaciones pecuniarias

derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, solamente presentando los siguientes documentos: (i) el poder debidamente otorgado; (ii) el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad; (iii) **el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional** y (iv) 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. Es decir, que el título ejecutivo solo lo constituye el certificado que expide el administrador.

**3.2.3. Sobre el vencimiento y exigibilidad de la obligación.** Entre las múltiples modalidades de las obligaciones, se encuentran aquellas que se someten a un plazo o término, entendido como aquel acontecimiento futuro de realización cierta del cual depender la exigibilidad o la extinción de un derecho o de una obligación (art. 1551 del C. Civil). Debe entenderse así que el plazo en la época que se fija para el cumplimiento de una obligación y el ejercicio de un derecho<sup>1</sup>.

El plazo fijado por las partes de manera convencional puede producir efectos extintivos y suspensivos del derecho, siendo que en el primer caso llegado el momento convenido se extinguen las obligaciones, cuando la prestación se debe realizar dentro de este tiempo. En cuanto al segundo de los efectos, dado que de la prestación se espera su cumplimiento al final del tiempo pactado, sus consecuencias son diferentes, pues antes del vencimiento del plazo, su exigibilidad se halla suspendida y si el deudor ejecuta la obligación no puede obtener la restitución de lo dado o pagado, por cuanto tal cumplimiento se entiende como una renuncia tácita al plazo. Contrario sensu, ocurre después del vencimiento del plazo, pues la obligación se torna exigible, puesto que, liberado del plazo, se convierte en pura y simple, lo que da derecho al acreedor a exigir del deudor el cumplimiento de la prestación. Además, si acaecido ese plazo, el deudor no cumple su obligación, automáticamente le es atribuible el fenómeno de la mora, y si la prestación es dineraria, se causarán intereses moratorios. (arts. 1553, 1142, 1608 y 1617 del C. Civil)<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Rodríguez Lazo, Carlos. Síntesis de la Teoría General de las de un derecho. Ed Nacimiento, Santiago de Chile, 1937, pág. 60.

<sup>2</sup> Garcés Vásquez, Pablo Garcés. Teoría de las obligaciones. Ed Dike, 2015, pp 154-156.

**3.4. Caso concreto.** El conjunto residencial Portofino P-H a través de su representante legal, demanda con pretensión ejecutiva al señor Luis Hernán Muñoz Reyes para sea ejecutado por el pago de las cuotas que adeuda por la administración de los inmuebles de su propiedad, que hacen parte de la copropiedad y se distinguen con los números 104, 105 y 205. Como título base de la ejecución se aporta la certificación del administrador, en la cual se distinguen el valor mensual adeudado, la fecha de causación y la de vencimiento.

De las dos primeras reglas de derecho que acaban de exponerse en la parte considerativa, se tiene que se puede demandar ejecutivamente, las obligaciones claras, expresas y exigibles. En el caso de las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, el legislador permitió que la mera certificación del representante legal de la copropiedad configurara el título ejecutivo. El Juez de instancia al confrontar estas dos normas y revisar el anexo de la demanda, encontró que la certificación dada por el administrador no expresaba que las obligaciones fueran actualmente exigibles, aunque se anunciara de ellas que estaban vencidas, por lo que negó el mandamiento de pago, argumentando falta de título ejecutivo, pues según dice el concepto de exigibilidad es disímil con el de vencimiento.

Ahora, una vez se revisa por parte de esta Judicatura el contexto general de las tres reglas de derecho antes expuestas, se halla que la decisión adoptada por el juez de instancia fue desacertada, pues la parte demandante si presentó en debida forma el título ejecutivo idóneo para la ejecución de cobro de cuotas de administración. Ello, si se tiene en cuenta lo siguiente:

- (i) En la certificación obrante a folios 41 a 48 del expediente, el señor Alexander Gómez Hernández, como representante legal del conjunto residencial Portofino P.H., certificó que el señor Luis Hernán Muñoz Reyes, propietario de los inmuebles distinguidos con los números interiores 104, 105, 205 de la copropiedad, adeudaba por cuotas de administración un total de \$64.728.258, discriminando la obligación en las asignaciones mensuales causadas. Entonces, es claro que se cumple con el requisito formal contemplado en el art. 48 de la Ley 675 de 2001.

- (ii) La certificación contiene el valor de la cuota mensual adeudada, en qué fecha se causaron y cuál fue el momento de su vencimiento, de lo que se entiende que la obligación aparece manifiesta en la redacción misma del documento y además se observa determinada, entendiéndose así que esta expresa y clara.
- (iii) Sobre la exigibilidad, en el mismo documento presentado para la ejecución, se indica la fecha de causación y vencimiento de cada una de las obligaciones, como son las cuotas de administración, lo que permite establecer que los efectos de la obligación se sometieron a un plazo estipulado, el cual ante el vencimiento automáticamente se hizo exigible, pues devino en obligación pura y simple. Por lo tanto, con que se encontrara en el documento la fecha de vencimiento y verificado su acaecimiento, es predicable su exigibilidad, sin que esta palabra tenga que estar impuesta de manera textual, como lo dijo el juez de instancia, pues la consecuencia de verificar el vencimiento es la constatación del nacimiento de la exigibilidad. Cabe anotar, aunque vencimiento y exigibilidad sean conceptos diferentes, para el asunto, la primera noción es derivación automática de la segunda.

Así las cosas, halla este Despacho que, en el presente asunto, la demandante, conjunto residencial Portofino P-H., si presentó con la demanda un título ejecutivo claro, expreso y actualmente exigible en contra del señor Luis Hernán Muñoz Reyes, por lo que habrá de revocarse el auto recurrido de fecha 20 de enero de 2020, pues el argumento para negar el mandamiento deprecado se fundó en una indebida interpretación conceptual.

En virtud de lo expuesto, el **Juzgado Tercero Civil del Circuito de Oralidad de Medellín,**

**RESUELVE:**

**Primero: REVOCAR** el auto impugnado de fecha 20 de enero de 2020, proferido por el Juzgado Décimo Civil Municipal de Medellín, por las razones expuestas en la parte motiva, y en consecuencia, se devolverá el expediente para que el juez de primer grado haga un nuevo estudio de admisibilidad de la demanda, teniendo en cuenta los argumentos expuesto aquí expuestos.

**Segundo:** Sin condena en costas, a falta de su causación.

**Tercero:** Ejecutoriada la presente providencia, remítase la presente actuación al Juzgado de origen.

### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**ÁNGELA MARÍA MEJÍA ROMERO  
JUEZ**

**Firmado Por:**

**ANGELA MARIA MEJIA ROMERO**

**JUEZ CIRCUITO**

**JUZGADO 003 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN**

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:

**34738ee0567bb4e37a31141d691c63510a15ae0453bd76fe471cedc2232a6ae0**

Documento generado en 31/08/2020 07:45:42 a.m.