

JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN

Medellín, veintiuno de febrero de dos mil veintidós

Proceso: Ejecutivo
Radicados: 05001310301920220003700
Demandante: Edificio El Cid PH
Demandado: Herederos determinados de Juan Diego Ossa
y otros
Providencia: Deniega mandamiento de pago

1. OBJETO

Revisada la demanda presentada, advierte el Despacho que procede denegar mandamiento de pago por las razones que pasarán a esbozarse.

2. CONSIDERACIONES

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 ibídem, 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. ¹

El ser clara la obligación, implica que sus elementos aparezcan inequívocamente señalados; tanto su objeto (obligación real o personal), como sus sujetos (acreedor y deudor), además de la descripción de la manera como se ha de llevar a cabo la prestación. Que **sea expresa**, significa que esté debidamente determinada, especificada y patentada en el documento ejecutivo. Una obligación es expresa cuando es manifiesto y totalmente diáfano el contenido de la obligación y su cumplimiento, sin que sea necesario acudir a elucubraciones o suposiciones. Finalmente, **la exigibilidad de la obligación** refiere a la calidad que la coloca en situación de pago, solución inmediata por no estar sometida a plazo, condición o modo, esto es por tratarse de una obligación pura y simple ya declarada; o cuando estando sometida a plazo o condición, se haya vencido aquel o cumplido ésta, evento en el cual igualmente aquella pasa a ser exigible.²

2.4 Del caso concreto. En el asunto *sub examine* la propiedad Horizontal Edificio El Cid, mediante apoderada judicial, presenta pretensión ejecutiva, solicitando al Juzgado librar orden de apremio por las cuotas de administración adeudadas desde el mes de enero de 2004 hasta la presentación de la demanda, aportando como título ejecutivo la certificación expedida por el representante legal del Edificio El Cid PH. (fl. 85 del archivo 01).

Ante dicha solicitud es pertinente poner de presente que cuando se trata del cobro de cuotas de administración mediante el trámite del proceso ejecutivo la Ley 675 de 2001 en su artículo

¹ El artículo 422 del C.G.P. Civil preceptúa que “*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 (...)*”.

² Corte Suprema de Justicia. Sentencia del 31 de agosto de 1942.

48 expresa que el título ejecutivo será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito o procedimiento adicional³.

Así, en el presente caso se allegó con la demanda la respectiva certificación expedido por el Representante legal de copropiedad donde se indica que *“los señores HEREDERO DETERMINADO EL SEÑOR JUAN DIEGO OSSA TOBÓN identificado con la cédula de ciudadanía 71.749.013 Y LOS HEREDEROS INDETERMINADOS DEL SEÑOR FABIO ANTONIO CARDONA HINESTROZA C.C. 3.339.887, propietario del apartamento 501 , ubicado en la carrera 50 # 54-18, en el municipio de Medellín - Antioquia del EDIFICIO EL CID P.H (Dirección catastral) identificado con la matrícula inmobiliaria 01N-200513, adeudan a la propiedad horizontal la suma de QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS (\$585.333.384) A PARTIR DEL MES DE ENERO DE 2004 HASTA EL MES DE AGOSTO DE 2021 discriminados así: (...).”* No obstante, de la documentación que se aportó con la demanda se pudo apreciar que el inmueble del cual se pretenden el cobro de las cuotas de administración es propiedad del señor Carmona Hinestroza Fabio Antonio (Fl. 64. Archivo 01. Anotación 9 del Certificado de Libertad y Tradición) y no el señor Fabio Antonio Cardona Hinestroza como se mencionado en el título ejecutivo que se aporta con la demanda.

Igualmente, se puede apreciar que el señor Juan Diego Ossa Tobón no es propietario del bien sometido a propiedad horizontal. Es más, tampoco es heredero determinado del señor Cardona Hinestroza. Apréciase que lo aportado con la demanda fue un contrato de compraventa donde la señora Ana Emilia Carmona Hinestroza promete vender al señor Ossa Tobón los bienes inmuebles que le fueron adjudicados en la hijuela número tres de la partición del señor Fabio Carmona Hinestroza (fl. 67 Archivo 01). Así las cosas, el documento que se aporta como título ejecutivo no cumple con los requisitos del artículo 422 del CGP, toda vez que no se aprecia una obligación que se encuentre a cargo de las personas que se mencionan como presuntas deudoras de las cuotas de administración del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 01N-200513, y por lo tanto no resulta posible librar orden de apremio en contra de los sujetos allí referenciados.

Lo anterior es suficiente para la denegación de la ejecución reclamada. No obstante, no sobra advertir que la demanda presentada no cumple con lo normado en el artículo 87 del CGP, pues la demanda no se dirige contra los herederos determinados e indeterminados del propietario del inmueble, situación que es fundamental para poder ejercer la pretensión ejecutiva, máxime cuando se puede apreciar de la documentación que se aporta con la demanda que existe un proceso de sucesión en el Juzgado Décimo de Familia de la ciudad de Medellín. (Anotación 12 del Certificado de libertad y tradición. Fl. 65 del archivo 01) y por lo tanto resulta preciso dirigir la demanda contra los herederos reconocidos dentro del mencionado proceso sucesoral, los demás conocidos y los indeterminados, o solo contra

³ 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. 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.*

estos si no existieren aquellos, contra el albacea con tenencia de bienes o el administrador de la herencia yacente, si fuere el caso, y contra el cónyuge si se trata de bienes o deudas sociales. Situación que no se aprecia en el caso bajo estudio.

Finalmente, es del caso resaltar que la Certificación expedida por la Alcaldía de Medellín donde consta la calidad de representante legal del señor John Jairo Cárdenas Giraldo, respecto de la copropiedad ejecutante, data del 26 de febrero de 2021 (fl. 94 del Archivo 01) es decir, resulta desactualizada, situación que sucede, igualmente, con el certificado de libertad y tradición del bien inmueble el cual fue expedido el 7 de julio de 2021 y por lo tanto no se puede tener plena certeza de la situación jurídica del inmueble respecto del cual se cobran las cuotas de administración. (fl. 62 del Archivo 01).

Así, al no encontrarse reunidas las condiciones necesarias para la apertura de la vía ejecutiva imperioso resultará denegar la orden de pago peticionada.

3. DECISIÓN

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

RESUELVE:

Primero: Denegar el mandamiento ejecutivo por las motivaciones aquí consignadas.

**NOTIFÍQUESE
ALVARO ORDOÑEZ GUZMÁN
JUEZ**

1

Firmado Por:

**Alvaro Eduardo Ordoñez Guzman
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 019
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: **b56c08174efd876fc486dc76eac79d0a8d7985e0850c35a75f591f26c3eb9d0f**

Documento generado en 21/02/2022 01:30:00 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>