

REPUBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO DIECISIETE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, dieciocho de noviembre de dos mil veinte

RADICADO	05001400301720200062600
PROCESO	EJECUTIVO SINGULAR MINIMA CUANTIA
DEMANDANTE	CONJUNTO RESIDENCIAL CASTELAR DEL POBLADO P.H.
DEMANDADO	ADRIANA MARIA CASTAÑEDA CALLE GLORIA CECILIA CASTAÑEDA CALLE
ASUNTO:	DENIEGA MANDAMIENTO DE PAGO

1. OBJETO

Una vez efectuado nuevamente un estudio tanto al escrito de demanda como al título ejecutivo aportado con la misma, advierte el Despacho que deberá denegarse, tal como pasará a motivarse.

2. CONSIDERACIONES

2.1. Del estudio del título allegado con la solicitud de demanda (certificación de cuotas de administración) es importante resaltar que de conformidad con el artículo 422 del Código General del Proceso, para que una obligación pueda demandarse ejecutivamente requiere las siguientes características:

1. Que la obligación sea *expresa*: Quiere decir que se encuentre debidamente determinada, especificada y patente.

2. Que sea *clara*: Esto es, que sus elementos aparezcan inequívocamente señalados; tanto su objeto (crédito) como sus sujetos (acreedor y deudor).

3. Que sea *exigible*: Significa que únicamente es ejecutable la obligación pura y simple, o que, habiendo estado sujeta a plazo o a condición suspensiva, se haya vencido aquel o cumplido esta.

4. Que la obligación *provenga del deudor o de su causante*: El título ejecutivo exige que el demandado sea el suscriptor del correspondiente documento o heredero de quien lo firmó o cesionario del deudor con consentimiento del acreedor.

5. Que el documento constituya *plena prueba contra el deudor*: La plena prueba es la que por sí misma obliga al juez a tener por probado el hecho a que ella se refiere, o, en otras palabras, la que demuestra sin género alguno de duda la verdad de un hecho, brindándole al juez la certeza suficiente para que decida de acuerdo con ese hecho. Por consiguiente, para que el documento tenga el carácter de título ejecutivo, deberá constituir plena prueba contra el deudor, sin que haya duda de su autenticidad y sin que sea menester complementarlo con otro elemento de convicción, salvo los eventos de título complejo como en el presente caso.

2.2. El ARTÍCULO 29 de la Ley 675 de 2001, estipula: “Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de

las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.

Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado.

Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio”.

2.3. El ARTÍCULO 48 de la misma ley, establece: *“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”.

2.4. Del caso concreto. En el caso *sub examine* la parte ejecutante, **CONJUNTO RESIDENCIAL CASTELAR DEL POBLADO P.H.** solicita que las ejecutadas **ADRIANA MARIA CASTAÑEDA CALLE Y GLORIA CECILIA CASTAÑEDA CALLE**, procedan a cancelar las cuotas de administración en mora por valor de **\$7.477.133**, más los intereses moratorios, en su calidad de propietarias del bien inmueble del **CONJUNTO RESIDENCIAL CASTELAR DEL POBLADO P.H.**, ubicado en la **CARRERA 32 No.4 Sur-67 apartamento 203 de Medellín.**

No obstante, lo anterior, de la certificación allegada por la administradora del Conjunto Residencial, se certificaron cuotas de administración desde el 1 de junio de 2017 al 30 septiembre de 2020, efectuándose algunos abonos, y la parte ejecutante pretende el cobro ejecutivo de las cuotas de administración a partir del mes de septiembre de 2018, por un saldo de \$145.727, el cual no se ve reflejado en la certificación, además, no se descontaron los abonos efectuados a partir de la primera cuota de administración adeudada por las demandadas en la certificación.

Por lo anterior, no hay claridad, ni conformidad en lo certificado por la administradora con lo pedido por la parte demandante.

Así las cosas, como no se encuentran reunidas las condiciones necesarias para la apertura de la vía ejecutiva en los términos anteriormente descritos, y, por ende, imperioso resultará denegar el mandamiento ejecutivo.

3. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el Juzgado,

RESUELVE:

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

Segundo: Ordenar la devolución de los anexos sin necesidad de desglose.

NOTIFIQUESE


MARÍA INÉS CARDONA MAZO
JUEZ