

REPUBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO DIECISIETE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, veintisiete de abril de dos mil veintiuno

RADICADO	0500140030172021-0024100
PROCESO	EJECUTIVO SINGULAR MINIMA CUANTIA
DEMANDANTE	CONJUNTO RESIDENCIAL SIEMPRE VERDE P.H
DEMANDADO	MARIA ADELAIDA PANIAGUA MOLINA
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 SIEMPRE VERDE** solicita que la ejecutada **MARIA ADELAIDA PANIAGUA MOLINA**, proceda a cancelar las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias y cuotas extras en mora por valor de un gran total de **\$7.521.081**, más los intereses moratorios, en su calidad de propietaria del bien inmueble del **CONJUNTO RESIDENCIAL SIEMPRE VERDE P.H.**, ubicado en la **Calle 7 No.83-31 apartamento 1802 de Medellín.**

No obstante, lo anterior, la certificación allegada por el administrador del Conjunto Residencial, es incompleta, desprendiéndose de ella que esta **no es clara**, ya que, de dicha certificación, de un lado, no se colocaron los valores de la cuota adeudados por los periodos del 1 de noviembre de 2019 a marzo del 2021, como se indica en la tabla valor mes, y de otro lado, **la sumatoria del valor total es errada, ya que esta arroja un valor total de \$11.621.081 y no \$7.521.081.**

Por lo anterior, no se cumple con lo indicado en el artículo 48 de la ley 675 de 2001 que indica que basta la certificación expedida por el administrador, como tampoco los requisitos exigidos en el artículo 422 del Código General del Proceso, de ser clara la obligación adeudada por el demandado.

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

María Nancy Salazar Restrepo
Ejecutivo- Deniega Mandamiento
Radicado 2021 00241