



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
Rama Judicial  
JUZGADO DIECISIETE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD  
MEDELLÍN

treinta de abril de dos mil veintiuno

RADICADO	05001400301720210030100
PROCESO	EJECUTIVO SINGULAR MINIMA CUANTIA
DEMANDANTE	EDIFICIO SAN MARCO APARTAMENTOS P.H.
DEMANDADO	PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado "FIDEICOMISO FAI SAN MARCO APARTAMENTOS"
ASUNTO	DENIEGA MANDAMIENTO

## 1. OBJETO

Una vez efectuado un estudio al título ejecutivo, advierte el Despacho que procede denegar mandamiento de pago deprecado por la parte demandante, tal como pasará a motivarse.

## 2. CONSIDERACIONES

**2.1.** De conformidad con lo dispuesto el Art. 430 del C.G.P., 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.<sup>1</sup>

Del contenido del referido artículo, ha colegido lo jurisprudencia que los títulos ejecutivos deben gozar de dos tipos de condiciones: formales y sustanciales.

Las primeras exigen que el documento o conjunto de documentos que dan cuenta de la existencia de la obligación *“(i) sean auténticos y (ii) emanen del deudor o de su causante, de una sentencia de condena proferida por el juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial que tenga fuerza ejecutiva conforme a la ley (...).”*<sup>2</sup>.

Las segundas, esto es, las condiciones sustanciales, exigen que el título ejecutivo contenga una prestación en beneficio de una persona. Es decir, que establezca que el obligado debe observar a favor de su acreedor una conducta de hacer, de dar, o de no hacer, **que debe ser clara, expresa y exigible.**

**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,

<sup>1</sup> El artículo 422 del C.G.P. 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 (...).”*

<sup>2</sup>Sentencia T-283 de 2013. MP. Jorge Ignacio PreteltChaljub.

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<sup>3</sup>, dando lugar a la exigencia de la obligación, último caso, el del advenimiento de la condición, en la que se puede enmarcar la cláusula aceleratoria.

**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.** Revisado el título ejecutivo aportado con la demanda, se encuentra que no cumple con los requisitos de que tratan las normas citadas, pues la certificación expedida por el administrador de la copropiedad demandante da cuenta de que el ejecutado posee en el Edificio San Marco Apartamentos P.H,

---

<sup>3</sup>Corte Suprema de Justicia. Sentencia del 31 de agosto de 1942.

**varios inmuebles**, sin embargo, no se discrimina de forma clara sobre cuál de todos ellos se adeudan las cuotas de administración cuya ejecución se persigue.

De otro lado, como lo estatuye el **artículo 48 de la Ley 675 de 2001**, como **requisitos para la demanda ejecutiva** 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:

1º. El poder debidamente otorgado

2º. El certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad,

3º. El título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y,

4º. 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.

Por tanto, como se está demandado ejecutivamente con base en documentos que no alcanzan la categoría de título ejecutivo, habrá de negarse el mandamiento de pago solicitado por la parte demandante respecto a la certificación arrimada al proceso.

Consecuencia, EL JUZGADO

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** Negar el mandamiento de pago impetrada con el escrito de demanda.

**SEGUNDO:** Ordenar la devolución de los referidos documentos sin necesidad de desglose.

**NOTIFIQUESE**

  
**MARÍA INÉS CARDONA MAZO**

**JUEZ**

María Nancy Salazar Restrepo  
Ejecutivo-Deniega Mandamiento  
Radicado 2021 00301