



JUZGADO VEINTICUATRO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, veintidós (22) de septiembre de dos mil veinte (2020)

Proceso: Ejecutivo
Radicado: 05 001 40 03 024 **2020 00631 00**
Demandante: Centro Comercial y Empresarial Élite de la moda P.H.
Demandado: Gabriel Jaime Gómez Ramírez
Decisión: Niega mandamiento de pago

El CENTRO COMERCIAL Y EMPRESARIAL ÉLITE DE LA MODA P.H. instauró demanda ejecutiva en contra de GABRIEL JAIME GÓMEZ RAMÍREZ, con el fin que se libere el mandamiento de pago correspondiente respecto a las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias del local 120 de dicha propiedad horizontal.

Bajo dicho contexto, es imperante destacar que el presupuesto para el ejercicio de una pretensión ejecutiva, como la incoada por la parte actora, es la existencia de "**obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante**", en concordancia con el artículo 422 del Código General del Proceso. Dicho documento o grupo de documentos se erigen en la columna vertebral del proceso, de donde se sigue que sin el lleno de los presupuestos aludidos, no es posible librarse aquella orden de pago.

Respecto de las características en alusión, es importante destacar que (i) En primer lugar los títulos deben estar prevalidos de claridad, lo que implica que estén inequívocamente especificados 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. (ii) Otro elemento estructurante de un título ejecutivo es que sea expreso, condición que se refiere a que las obligaciones estén debidamente determinadas, identificadas y especificadas, sin que sea necesario acudir a elucubraciones o suposiciones y, (iii) por último que la obligación 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 ésta, elemento sin el cual no sería posible determinar con la certeza requerida el momento de la exigibilidad y la verificación de un eventual incumplimiento.

En consecuencia con lo expuesto, el artículo 430 *eiusdem* dispone que "**Presentada la demanda acompañada de documento que preste mérito ejecutivo, el juez librará mandamiento ordenando al demandado que cumpla la obligación en la forma pedida, si fuere procedente, o en la que aquel considere legal**" (Negritas fuera de texto), de lo que puede colegirse que el Juez se deberá abstenerse de librar dicha orden en el evento que no se acompañe

con la demanda aquel instrumento idóneo que sirva de fundamento para la ejecución peticionada.

Así entonces, en el caso que nos ocupa, se encuentra que el documento que el demandante pretende hacer valer como ejecutivo para el *sub examine*, **no reúne los requisitos que exige el artículo 422 ibídem**, considerando que si bien la certificación expedida por el administrador de la propiedad horizontal demandante contiene la obligación de pagar cierta suma de dinero y la indicación de a quién deberá hacerse el pago, lo cierto es que no se especificó la causa petendi en la que se indique en razón a qué es el débito y aun cuando en el libelo se afirmó que es respecto a las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias de administración del local 120, se pone de relieve que en el título ejecutivo debe reposar tal información en aras de expresar de dónde deviene o qué generó la deuda, a fin que se no debe acudir a presunciones o conjeturas.

Igualmente, tampoco se especifican cada una de las cuotas adeudadas con su correspondiente fecha de vencimiento, presupuesto que es imperante tratándose del proceso incoado, toda vez que de tal manera se verifica si la obligación descrita puede ser objeto de reclamo a voces de la exigibilidad. Advirtiéndose que aunque la parte actora indicó que la deuda en comento presenta el saldo pretendido al 31 de agosto del año en curso, se destaca que no se está aludiendo a la fecha en que el demandado tenía como plazo para solventar cada una de las cuotas sino que se está concluyendo el valor pendiente de cancelar para ese día, siendo imprescindible que se certifique cuándo se venció el pago de la obligación para determinar si entonces la misma puede generar orden en tal sentido.

Ahora bien, es importante precisar que la parte actora expuso que anexó la factura No. 15122 del 01 de agosto del año en curso (pág. 14 del pdf), insinuando que la misma hace las veces de título ejecutivo; por lo que se estima que tal argumento no es de acogida, ya que si lo pretendido hace mención a las cuotas de administración, entonces el fundamento normativo aplicable es el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 *“por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”*, el cual dispone de manera taxativa que *“(...) el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional (...)”*, por lo que *prima facie* se insiste que en este se avizora que existe un derecho a favor de una persona identificada, cuya obligación no resulta diáfana y apremiante de cobrar, bajo los argumentos esbozados.

En todo caso, se denota que la factura anexa no cumple con los requisitos formales que le corresponde, ya que se encuentra tachada en la parte inferior sin que sea posible visualizar con claridad la fecha de vencimiento de la obligación como el monto peticionado y, en definitiva no contiene la fecha de recibo de la factura, con indicación del nombre, o identificación o firma de quien sea el encargado de recibirla y tampoco se dejó constancia en el original de la factura, del estado de pago del precio o remuneración y las condiciones del pago si fuere el caso, en atención a los presupuesto que prevé el artículo 774 del Código de Comercio. Asimismo, se observa que tampoco satisface los literales a) e (i) del artículo 617 del Estatuto Tributario, razones por las cuales, se negará el

mandamiento de pago y, en su lugar, se ordenará devolver los anexos sin necesidad de desglose.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO VEINTICUATRO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**,

RESUELVE

PRIMERO: NEGAR EL MANDAMIENTO DE PAGO solicitado, en armonía con la parte motiva del presente proveído.

SEGUNDO: Realizadas las anotaciones de rigor, archívese el expediente.

NOTIFÍQUESE



EDGAR MAURICIO GÓMEZ CHAAR
JUEZ

02

Providencia inserta en estado electrónico 97 del 23 de septiembre de 2020.