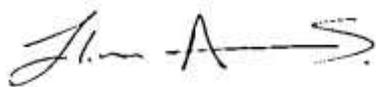


CONSTANCIA SECRETARIAL: Señor juez, hoy 20 de noviembre de 2020, me permito manifestarle que ni el demandado ni el demandante se encuentran en lista de procesos de insolvencia persona natural no comerciante.



JULIAN DAVID ARENAS VALENCIA

Oficial Mayor



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Distrito Judicial de Medellín

JUZGADO VEINTICUATRO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLIN

Medellín, veintitrés de noviembre de dos mil veinte

Proceso: Ejecutivo
Demandante: Hacienda el Portal S.A.S.
Demandado: Ovidio De Jesús Martínez Buriticá y otra
Radicado: 05001-40-03-024-**2020-00730 00**.
Decisión: Libra Mandamiento de pago parcialmente
Estados electrónicos: 134 del 24 de noviembre de 2020

Toda vez que se subsanaron los defectos de los cuales adolecía la presente demandada **EJECUTIVA** y por lo tanto se encuentra ajustada a derecho de conformidad a los artículos 82 y 422 del Código General del proceso desprendiéndose de documentos aportados como base de recaudo una obligación clara, expresa y actualmente exigible **respecto de los cánones de arrendamiento pretendidos por la actora**, se hace procedente librar mandamiento ejecutivo de pago por este concepto.

No obstante, respecto de **las cuotas de administración**, encuentra el Despacho que no resulta posible dar la orden de apremio rogada, como quiera que no existe título ejecutivo que legitime este procedimiento; así, debe tenerse claro que el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, establece que

*"(...)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 interior". (Negrilla del Despacho).*

Entonces, resulta claro que en el presente caso **no existe el único documento válido para constituir el título ejecutivo**, esto es, el certificado expedido por el administrador, ya que incluso la misma parte demandante claramente en su escrito subsanatorio así lo refiere al aclarar que **el inmueble objeto del cobro de las cuotas de administración, obedece a un local comercial que hace parte del centro Comercial Palacio Nacional, inmueble este que cuenta con una UNICA matricula inmobiliaria, situación por la cual el local comercial no se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal.**

Y es que, en adición a lo dicho, también precisado debe estar que el documento cartular para el cobro ejecutivo, ostenta una naturaleza eminentemente legal, es decir, es por disposición del legislador, **bajo las exigencias de la Ley 675 de 2001 y puntualmente del canon 48** que nace como documento coactivo, luego, no satisfaciéndose dichas exigencias inerte es que, como ocurre en el contrato de arrendamiento, se pacte el pago de dichas cuotas de administración, que por no existir precisamente la propiedad horizontal por lo menos por este proceso ejecutivo no es dable recuperar su importe.

En consecuencia, siendo claro el hecho de no existir documentos con los requisitos legales que constituya prueba de la obligación (título ejecutivo), implica la imposibilidad que el demandante pueda a través del proceso ejecutivo contra el deudor hacer efectivo el pago de las sumas de dinero adeudadas en razón de cuotas de administración, razón por la cual, como ya se anunció se negará el mandamiento de pago en lo que a estas atiende.

En razón de lo anterior el Juzgado:

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR MANDAMIENTO DE PAGO por las cuotas de administración pretendidas por la parte demandante correspondientes a los meses de marzo a octubre de 2020, conforme lo motivado.

SEGUNDO: LIBRAR MANDAMIENTO DE PAGO por la vía ejecutiva a favor de **HACIENDA EL PORTAL S.A.S**, en contra de **OVIDIO DE JESÚS MARTÍNEZ BURITICA** y la señora **MARTA OLIVA CASTAÑO DE MARTINEZ**, por las siguientes sumas:

- A. Por la suma de **(\$1.533.095)**, correspondiente al cánon de arrendamiento, causado en el mes de marzo de 2020, más los intereses de mora sobre esta suma, liquidados a la tasa máxima legal permitida, (Artículo 884 del C. De

Comercio), desde el 04 de marzo de 2020 y hasta que se verifique el pago total de la obligación.

- B. Por la suma de **(\$4.599.285)**, correspondientes a 3 cánones de arrendamiento, por el valor de \$1.533.095 cada uno, causados en los meses de abril a junio de 2020, más los intereses correspondientes a una tasa equivalente al 50% de la tasa del interés bancario corriente (TIBC) de acuerdo con el decreto 579 de 2020, desde el cuarto día de cada mes y hasta que se verifique el pago total de la obligación.
- C. Por la suma de **(\$6.132.380)**, correspondientes a 4 cánones de arrendamiento, por el valor de \$1.533.095 cada uno, causados en los meses de julio a octubre de 2020, más los intereses de mora sobre esta suma, liquidados a la tasa máxima legal permitida, (Artículo 884 del C. De Comercio), desde el cuarto día de cada respectivo mes y hasta que se verifique el pago total de la obligación.

TERCERO: Negar mandamiento por la cláusula penal solicitada toda vez que, en material civil para hacer efectiva dicha cláusula, hay que tener en cuenta que su exigibilidad está supeditada a una condición, como es el hecho futuro e incierto del incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato por uno de los contratantes. Si se cumple la condición y se pretende ejecutar la obligación que pendía, se debe acreditar el cumplimiento de la condición como expresamente lo consigna el artículo 427 del C. General del Proceso, situación que para el caso no se acreditó.

CUARTO: ADVERTIR a la parte demandante y su apoderada, que con el fin de garantizar los principios rectores que gobiernan los títulos valore y ejecutivos, deberá custodiar el original del pagaré objeto de ejecución, y estar siempre presto a remitirlo físicamente y/o exhibirlo virtualmente en el trámite de este proceso, y si es del caso, entregarlo a la parte ejecutada según la causa de finalización del juicio. Lo anterior, conforme lo determine el Despacho, y claro está, de acuerdo como se desarrolle el debate sobre la legitimidad del título ejecutivo, so pena de revocar el mandamiento de pago, cesar la ejecución, y sin perjuicio de las decisiones penales y disciplinarias que sobre el particular se disponga. Todo esto, bajo el abrigo del artículo 265 visto en armonía con el 42 y numeral 1º y 2º del artículo 78 del C. G. del Proceso.

QUINTO: Concederle a la parte demandada el término legal de cinco (05) días para pagar o de diez (10) días para proponer excepciones, para lo cual se dispone la notificación de este auto a la parte demanda acorde a lo establecido en los artículos 291, 293 y 301 del Código General del Proceso o artículo 8º del Decreto

806 de 2020. La parte demandante deberá acreditar cómo obtuvo el correo electrónico, evidencia de ello y las comunicaciones obtenidas desde allí (Inc. 2º Art. 8º Decreto 806 de 2020).

SEXTO: De conformidad con el artículo 317 ibídem, se requiere a la parte actora, para que dentro del término de treinta (30) días siguientes a la notificación de la presente providencia, efectúe la notificación de la misma a la parte ejecutada, so pena de disponer la terminación del proceso y de condenar en costas. Lo anterior, por cuanto el Despacho, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 11 del Decreto 806 de 04 de junio de 2020, remitirá las comunicaciones correspondientes a las medidas cautelares quedando así materializadas, lo que se logra, con independencia de su qué resultado sea favorable o no, toda vez que este no depende de la voluntad del Despacho ni de la parte actora.

SÉPTIMO: Se le reconoce personería para actuar a la abogada **Catherine Andrea Pineda Molina**, portadora de la **T.P N° 284.444** del C.S de la J para que represente los intereses de la parte actora.

4

NOTIFÍQUESE**Firmado Por:**

JORGE WILLIAM CAMPOS FORONDA
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 024 CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN

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:

abefb01b37150423e29d9bf1bb418006004e4bd85035f386567b1c9d70723e72

Documento generado en 23/11/2020 12:07:16 p.m.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>