JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO. Barranquilla, nueve (9) de septiembre de dos mil veinte (2020).

1. **Identificación del proceso, partes y número de radicación.**

Ref. Auto interlocutorio.
Proceso: Ejecutivo.
Dte. Álvaro Alfredo Iguarán Brito
Ddo. Rafael Felipe Eljach Ballestas y Robert de Jesús Ballestas Petro
Rad. 080013153015-2020-00037-00

2. **Objeto de decisión.**

Procede el despacho a resolver el recurso de reposición formulado por el apoderado de la parte ejecutante en contra del auto de fecha 11 de agosto de 2020, mediante el cual se dictó mandamiento de pago.

3. **Fundamentos del recurso.**

Alega el mandatario judicial de la ejecutante, que hay un error involuntario de su parte, atribuido a la información contenida en el certificado de fecha 30 de julio del año 2020, expedido por la administración del EDIFICIO RIVER HEIGHTS, ya que en dicho documento, la administración de la propiedad horizontal, certifica que mi mandante pagó la suma de $4.859.444, por concepto de administración; pero lo que realmente pretendía certificar la administración del Edificio, es certificar el valor o precio de la cuota de administración fijada por la administración de la propiedad horizontal, por cada año, lo cual nos permite establecer el precio base para liquidar los periodos adeudados, entre el 01/09/2015 y el 01/08/2020, tal y como se relacionó en el numeral 3º del capítulo de pretensiones de la demanda.

Que según estado de cuenta y relación de pago de cuotas de administración, el demandante, señor ALVARO ALFREDO IGUARÁN BRITO, pago a la administración del EDIFICIO RIVER HEIGHT, por concepto de cincuenta y siete (57), cuotas de administración la suma de CUARENTA Y SEIS MILLONES CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS M/L ($46.044.000), adeudadas por los demandados, desde el 01/09/2015 al 01/08/2020, las cuales se encuentran descritas el numeral 3º del capítulo de pretensiones de la demanda.

Finalmente solicita se sirva reponer el auto y en su defecto se proceda a modificar el numeral 1º, librando orden de pago, por valor de CUARENTA Y SEIS MILLONES CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS M/L ($46.044.000), por concepto de administración, adeudadas por los demandados, desde el 01/09/2015 al

01/08/2020.

4. Consideraciones del juzgado.

Del estudio del recurso horizontal se desprende que la inconformidad del impugnante se concreta en no haberse librado mandamiento de pago por la suma solicitada por concepto de cuotas de administración, pues habiendo cancelado 57 de ellas que ascienden a la suma de $46.044.000, el juzgado dictó el auto de apremio por $4.859.444.

Inicialmente debe advertirse que de conformidad con el artículo 422 del C. G. del P. *"pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor, y constituyan plena prueba contra él."*

Siendo que para el caso que ocupa nuestra atención el recurso horizontal está encaminado a que se modifique el mandamiento de pago y que, específicamente la suma objeto de reclamo corresponde a cuotas de administración; importante resulta señalar que el artículo 14 de la ley 820 de 2003, dispuso que *"(…) las deudas a cargo del arrendatario por concepto de servicios públicos domiciliarios o* ***expensas comunes dejadas de pagar, el arrendador podrá repetir lo pagado contra el arrendatario por la vía ejecutiva mediante la presentación de las facturas, comprobantes o recibos de las correspondientes empresas debidamente canceladas y la manifestación que haga el demandante bajo la gravedad del juramento de que dichas facturas fueron canceladas por él,*** *la cual se entenderá prestada con la presentación de la demanda."*

Sea que se trate de títulos valores o ejecutivos, lo que impone el legislador es que ellos contengan obligaciones claras, expresas y exigibles; circunstancia que impone revisar los documentos arrimados con la demanda para exigir el pago de las cuotas de administración reclamadas en esta sede judicial, a efectos de deducir el cumplimiento de los citados presupuestos.

La Corte Suprema de Justicia en sentencia STC-3298-2019[1] al ocuparse de los requisitos que deben cumplir los documentos para derivar de ellos la calidad de título valor o ejecutivo, indicó que *"La claridad de la obligación, consiste en que el documento*

[1] Sentencia de tutela del 14 de marzo de 2019, M.p. Luis Armando Tolosa Villabona. Rad. 2500022130002019-00018-01.

que la contenga sea inteligible, inequívoco y sin confusión en el contenido y alcance obligacional de manera que no sea oscuro con relación al crédito a favor del acreedor y la deuda respecto del deudor. Que los elementos de la obligación, sustancialmente se encuentren presentes: Los sujetos, el objeto y el vínculo jurídico. Tanto el préstamo a favor del sujeto activo, así como la acreencia en contra y a cargo del sujeto pasivo.

La expresividad, como característica adicional, significa que la obligación debe ser explícita, no implícita ni presunta, salvo en la confesión presunta de las preguntas asertivas. No se trata de que no haya necesidad de realizar argumentaciones densas o rebuscadas para hallar la obligación, por cuanto lo meramente indicativo o implícito o tácito al repugnar con lo expreso no puede ser exigido ejecutivamente. Tampoco de suposiciones o de formulación de teorías o hipótesis para hallar el título. Y es exigible en cuanto la obligación es pura y simple o de plazo vencido o de condición cumplida".

Descendiendo al examen de los documentos con los que se constituye el título ejecutivo, especialmente el que comporta el derecho a repetir contra el deudor lo pagado por concepto de cuotas de administración, tenemos que la administradora de la copropiedad certifica lo siguiente:

i) Que el señor Álvaro Iguarán es propietario del apartamento 1501-A.
ii) Que en tal condición canceló los siguientes valores mensuales por concepto de administración:
   - $Año 2015 - $744.000; Año 2016 - $744.000; Año 2017 - $806.000; Año – 2018 - $848.000; Año 2019 - $848.000; Año 2020 - $869.000.

Del documento en cita no se extrae de manera clara y expresa que la suma pagada por el ejecutante corresponda a $46.044.000, de ahí que solamente se librara mandamiento de pago por $4.859.444, suma ésta última que además deberá ser corregida para quedar en $4.859.000, pues eso es lo que se extrae de la certificación.

El certificado, en los términos que viene redactado es inequívoco en reconocer que el ejecutante pagó esas sumas de dinero, pero es confuso para acreditar un valor superior y, si para ello ha de acudirse a razonamientos intrincados, ha de concluirse que no cumple la condición de ser claro para entablar la ejecución.

Para que el juez libre mandamiento de pago por las sumas efectivamente pagadas al administrador de la copropiedad, es necesario que se acompañe la prueba acreditativa de los períodos, su cuantía y el valor total de los mismos; pues no de otra

manera ha de suponerse a cuanto ascendieron esos conceptos, pues no le es dable al juzgador suponer o realizar racioninios para determinarla en toda su extensión.

Estando así las cosas, es evidente que al no demostrar el actor con la claridad y expresividad que amerita la cuantía de las sumas pagadas por conceptos de cuotas de administración, deberá atenerse a lo que se esgrime de la literalidad del certificado expedido por la administradora de la copropiedad; máxime cuando el denominado *"estado de cuenta"* que se acompaña con el recurso, en modo alguno evidencia que se haya efectuado el pago y que éste fue realizado por el demandante.

En virtud de lo anterior, que el Juzgado denegará el recurso de reposición por no ser procedente.

RESUELVE

Negar el recurso de reposición presentado por el ejecutado en contra del auto de fecha 11 de agosto de 2020.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Firmado Por:

RAUL ALBERTO MOLINARES LEONES
JUEZ
JUEZ - JUZGADO 015 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD DE BARRANQUILLA-ATLANTICO

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:
335999979542e62d8d984a900f2683bae733e64eff049131b29071a91971a593
Documento generado en 09/09/2020 05:13:44 p.m.