



San Andres Islas, Tres (03) de Diciembre de Dos Mil Veinte (2020)

<b>Referencia</b>	Ejecutivo Singular de Mínima Cuantía
<b>Radicado</b>	88001-4003-001-2020-00168-00
<b>Demandante</b>	Torres Sunrise Beach Propiedad Horizontal
<b>Demandado</b>	José Manuel Ramírez Vélez
<b>Auto No.</b>	0577-20

Visto el informe de Secretaría que antecede y verificado lo que en él se expone, luego de revisar el paginario advierte el Despacho que a través de esta ejecución la parte actora pretende cobrar coactivamente las cuotas derivadas del servicio de Administración del inmueble identificado con el folio de matrícula No. 450-18040, a cargo del señor JOSÉ MANUEL RAMÍREZ VÉLEZ

Discurrido lo anterior, es preciso señalar, en primera instancia, que según las voces del artículo 422 del CGP: *“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...”,* de lo que se desprende que para que pueda adelantarse un Proceso Ejecutivo, es menester anexar obligatoriamente al libelo introductor como título de recaudo un documento del cual emerja de forma clara y expresa, una obligación actualmente exigible a cargo del deudor.

Ahora bien, por expreso mandato del artículo 48 de la Ley 675 de 2011 *“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...**”* (Resaltado fuera del original), norma de la que emerge diáfananamente, que tratándose del cobro de obligaciones derivadas de las expensas ordinarias o extraordinarias de administración, en nuestro medio *“...solamente...”* puede allegarse como base del recaudo o título ejecutivo el certificado expedido por el Administrador de la propiedad horizontal ejecutante, que dé cuenta del monto de la obligación adeudada por el Ejecutado por concepto de los rubros reseñados en precedencia.

Analizado el libelo y sus anexos a las luces de las disposiciones legales transcritas en precedencia, salta a la vista que el documento allegado como título ejecutivo no cumple con los requisitos exigidos. En este contencioso, radicado el 2 de Diciembre de los corrientes, el certificado de representación de la copropiedad ejecutante, expedido por la Gobernación del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, contenido en la Resolución No. 04970 del 12 de junio de 2018, da cuenta que los Administradores Principal y Suplente de Torres Sunrise Beach PH, son los señores CARLOS EDUARDO SAKER y LUIS DAVID MEZA TOVAR, respectivamente, lo que hace inferir a esta Funcionaria, que desde el 12 de junio de 2018 y hasta la fecha de presentación de la presente demanda, son esas personas quienes detentan la representación legal de la



propiedad horizontal ejecutante<sup>1</sup>, lo cual se confirma con el poder especial allegado como anexo a estas foliaturas, otorgado por el señor Saker al profesional del derecho que incoó la presente acción; sin embargo, revisado el certificado allegado como título ejecutivo, de fecha 23 de septiembre de 2020, se advierte que el mismo no fue expedido por el Administrador de la copropiedad ejecutante, sino por el señor SEBASTIÁN RAIGOZA, quien aduce actuar como Coordinador Administrativo de la Propiedad horizontal.

Así las cosas, teniendo en cuenta que el certificado expedido por el administrador debe ser por sí mismo título suficiente comoquiera que no es posible exigir ningún requisito ni procedimiento adicional, se hace necesario que dicho título, además de provenir del administrador, contenga una obligación expresa, clara y exigible que constituya plena prueba contra el deudor, lo cual no ocurre en el asunto de marras.

Corolario de lo anterior, sin hacer mayores elucubraciones, el Despacho negará el mandamiento de pago pretendido comoquiera que no se adosó al plenario el título ejecutivo cualificado que exige la Ley 675 de 2001 para el cobro de expensas ordinarias y extraordinarias de administración, teniendo en cuenta se itera, que el mismo no fue expedido por el Administrador de la Copropiedad ejecutante, con base en lo cual, se concluye que no se cumple el presupuesto de que trata el artículo 430 del CGP para que pueda librarse mandamiento de pago, habida consideración que en el asunto de marras la demanda no se acompañó de documento que preste mérito ejecutivo en los términos del artículo 48 de la Ley 675 de 2001.

Finalmente, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 73 del C. G. del P. se le reconocerá personería al mandatario judicial del extremo activo, teniendo en cuenta que el poder allegado cumple con los presupuestos previstos en el artículo 5 del Decreto Legislativo 806 de 2020.

En mérito de lo expuesto, el Despacho,

### **RESUELVE**

**PRIMERO.- NIÉGUESE** el mandamiento de pago solicitado por TORRES SUNRISE BEACH PROPIEDAD HORIZONTAL contra el señor JOSÉ MANUEL RAMÍREZ VÉLEZ, por las razones expuestas en la parte motiva del presente proveído.

**SEGUNDO.-** Háganse las anotaciones de rigor y líbrense las comunicaciones pertinente.

**TERCERO. - RECONÓZCASE** al doctor ANTHONY MANSANG CALVO, identificado con la cédula de ciudadanía No.1.047.465.421 expedida en Cartagena y portador de la T.P. No.293.842 del C. S. de la J, como apoderado judicial de la Propiedad Horizontal Torres Sunrise Beach, en los términos y para los efectos a que se contraen los poderes conferidos.

---

<sup>1</sup> Sobre la existencia y representación legal de las propiedades horizontales, el artículo 8 de la Ley 675 de 2001, preceptúa: “

La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley, corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad.

La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica.



**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**BLANCA LUZ GALLARDO CANCHILA  
JUEZA**

VCG

**Firmado Por:**

**BLANCA LUZ GALLARDO CANCHILA  
JUEZ MUNICIPAL  
JUZGADO 1 CIVIL MUNICIPAL DE SAN ANDRES ISLA**

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:

**cd4fb17f4d4a49646f74f7746fef7c5306e36ce7f9df7dc3329ff8f5dec08978**

Documento generado en 03/12/2020 01:16:37 p.m.

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