

CONSTANCIA SECRETARIAL- La Calera, 28 de febrero de 2024. Al despacho de la señora Juez, el presente asunto informando que, por auto del 01 de febrero de 2024, la presente demanda fue inadmitida, teniendo el extremo actor, desde el día 05 al 09 de febrero del hogareño, para subsanar los defectos advertidos, dentro del término señalado a través de mensaje de datos fue allegado escrito de subsanación (09/02/2024 -01:24 PM), desde el correo electrónico que el apoderado judicial registra en SIRNA.

La Escribiente



YULY PAOLA CASTRO CORONADO



Rama Judicial
República de Colombia

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE LA CALERA

Referencia: Ejecutivo de Menor Cuantía No. 430 de 2023
Demandante: AGRUPACIÓN MACADAMIA ETAPA A P.H.
Demandado: ANDRES CAICEDO FERNÁNDEZ
Fecha Auto: Abril 11 de 2024

Teniendo en cuenta el informe secretarial que precede, se avizora que la parte demandante **AGRUPACIÓN MACADAMIA ETAPA A P.H.**, presentó demanda ejecutiva contra **ANDRÉS CAICEDO FERNÁNDEZ**, para que se librara mandamiento ejecutivo por la obligación relativa a los intereses de mora causados desde el 01 de mayo de 2015 y hasta el mes de noviembre de 2021.

Para el efecto, diremos que la Ley 675 de 2001 es el estatuto actual que regula la creación, modificación, vida, mantenimiento y convivencia de las llamadas propiedades horizontales. A su vez regula la forma como han de contribuir los propietarios al mantenimiento de dichas propiedades y en caso de no hacerlo voluntariamente la posibilidad y viabilidad del proceso ejecutivo.

En tal virtud, en aplicación del artículo 48 de la precitada Ley, el proceso ejecutivo se constituye como la vía legal para que la copropiedad o propiedad horizontal a través de su representante legal, quien es el administrador, cobre a los morosos las multas y demás obligaciones pecuniarias derivadas de las expensas comunes de carácter ordinario y extraordinario, junto con sus intereses, teniéndose

Calle 8 No. 6 – 89 La Calera, Cundinamarca. Tel. 8600043

E-mail: j01prmpalcalera@cendoj.ramajudicial.gov.co

<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-01-promiscuo-municipal-de-la-calera>

como título ejecutivo el “(...) **certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional (...)**” (Subrayas fuera del texto original).

No obstante, el título ejecutivo para iniciar la acción que ocupa nuestra atención, esto es, el certificado de deuda expedido por el administrador de la copropiedad debe contener una obligación clara, expresa y exigible que constituya plena prueba contra el deudor, según lo dispuesto en el artículo 422 del Código General del Proceso, aplicable al sub-judice por remisión.

Para el caso que ocupa la atención del Despacho, se aportó *“Certificación de deuda expedida por la AGRUPACIÓN MACADAMIA ETAPA A P.H., expedida en los términos del artículo 48 de la ley 675 de 2001, junto con cuadro relación en el que se discrimina, de manera detallada, el periodo de causación, la fecha de exigibilidad, la tasa aplicable, el valor de la cuota de administración, el valor del capital acumulado, el valor de intereses causados y el valor acumulado.”*, sin embargo encuentra el Despacho que el mismo no cumple con los requisitos antes mencionados.

Notesé que en la Sentencia de la H. Corte Constitucional T-747 de 2013, se dispuso:

“... En el mismo sentido, el artículo 422 del nuevo Código General del Proceso establece:

“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, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184.”

De estas normas se deriva 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, o de las providencias que en procesos contencioso administrativos o de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, o de un acto administrativo en firme Desde esta perspectiva, el título ejecutivo puede ser singular, esto es, estar contenido o constituido en un solo documento, o complejo, cuando la obligación está contenida en varios documentos.

Las segundas, 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. Es **clara** la obligación que no da lugar a equívocos, en otras palabras, en la que están identificados el deudor, el acreedor, la naturaleza de la obligación y los factores que la determinan. Es **expresa** cuando de la redacción misma del documento, aparece nítida y manifiesta la obligación. Es **exigible** si su cumplimiento no está sujeto a un plazo o a una condición, dicho de otro modo, si se trata de una obligación pura y simple ya declarada.

De manera que toda obligación que se ajuste a los preceptos y requisitos generales indicados presta mérito ejecutivo, por lo tanto, en el trámite de un proceso ejecutivo, el juez debe determinar si en el caso que se somete a su consideración se dan los supuestos exigidos en la norma referida.”

El título ejecutivo será entonces la plena prueba de la existencia de una obligación clara, expresa y exigible contra el ejecutado, cuando en él se configuren los requisitos formales y sustanciales.

Determinado este aspecto es claro que, en el presente caso, no existe título ejecutivo porque se echa de menos la certeza de que el señor **ANDRÉS CAICEDO FERNÁNDEZ**, sea el deudor en quien se reconozca la obligación cuyo cobro se pretende, dado que conforme el CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICION DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON FOLIO DE MATRICULA 50N-20494320, aportado con el escrito de demanda, se tiene que el propietario de la CASA 32 entre la fecha del 01 de mayo de 2015 y noviembre de 2021, era el señor **GABRIEL CASTILLO RESTREPO**, y que, el aquí demandado tan solo llegó a ser dueño del referido inmueble, en fecha del **08 de julio de 2022**, luego, no puede el Administrador de la Propiedad Horizontal sobrepasar sus facultades, imponiéndole obligaciones al demandado que de suyo no le corresponden ni le son exigibles, por tanto, del título ejecutivo aportado no se desprende una obligación clara, expresa y actualmente exigible en cabeza del señor **ANDRÉS CAICEDO FERNÁNDEZ**; careciendo de los requisitos indispensables referidos en la norma en cita para librar la orden de apremio, al no constituirse el título ejecutivo. Por lo anteriormente expuesto el Juzgado Promiscuo Municipal de La Calera, administrando justicia, **RESUELVE:**

PRIMERO: NEGAR el mandamiento de pago en favor de la **AGRUPACIÓN MACADAMIA ETAPA A P.H.**, identificada con **NIT 900.126.950-9**, contra **ANDRES CAICEDO FERNÁNDEZ**,

identificado con cédula de ciudadanía **1.020.720.287**, por las razones expuestas en las anteriores consideraciones.

SEGUNDO: Una vez en firme el presente proveído **DEVUÉLVASE** la demanda con sus anexos al demandante, sin necesidad de desglose.


NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



ANGELA MARÍA PERDOMO CARVAJAL.

Juez

Este auto se notifica por estado **#13** del **12 de abril de 2024** Fijado a las 8:00 A.M.



MÓNICA F. ZABALA P.
Secretaría