

SENTENCIA N° 85
Medellín, veintiséis (26) de junio de Dos Mil Veinte (2020)

ASUNTO : EJECUTIVO
RADICACIÓN : 05001-40-03-007-2009-00222
DEMANDANTE : CONJUNTO RESIDENCIAL PIEDRA VERDE P.H
DEMANDADOS : LUIS JOSÉ BOTERO SALAZAR
: JORGE ENRIQUE BOTERO SALAZAR.

TEMA DE DECISIÓN

Teniendo en cuenta que conforme los acuerdos Nos PSAA13-10073 de 27 de diciembre de 2013, No PSAA14-10155 de 28 de mayo de 2014 y No PSAA15-10392 del 1 de octubre de 2015, el código general del proceso entro a regir en este distrito judicial el 1 de enero de 2016, que 19 de diciembre de 2014 se venció el termino para proponer excepciones , fecha en la cual estaba vigente el Código de Procedimiento Civil, pasa el Despacho a dictar Sentencia escrita de Única instancia, dentro del proceso Ejecutivo, adelantado por el **CONJUNTO RESIDENCIAL PIEDRA VERDE P.H**, identificado con NIT N°890.931.047 y Representada Legalmente por la señora **DORA DE LOS DOLORES ALZATE ALVAREZ**, identificada con cedula de ciudadanía N° 32.543.037 en contra de los señores **LUIS JOSE BOTERO SALAZAR**, identificado con cedula de ciudadanía N°2.540.057 y **JORGE ENRIQUE BOTERO SALAZAR**, identificado con cedula de ciudadanía N°71.610.593 de conformidad a lo establecido en el artículo 625 numeral 4 parágrafo 2 del Código General del Proceso, norma según la cual *“En aquellos procesos ejecutivos en curso en los que, a la entrada en vigencia de este código, hubiese precluido el traslado para proponer excepciones, el trámite se adelantará con base en la legislación anterior hasta proferir la sentencia o auto que ordene seguir adelante la ejecución. Dictada alguna de estas providencias, el proceso se seguirá conforme a las reglas establecidas en el Código General del Proceso”*.

1. LO PEDIDO Y EL SUSTENTO FACTICO

1.1 De lo pedido: se sintetiza así:

Que se libre mandamiento de pago a favor del **CONJUNTO RESIDENCIAL PIEDRA VERDE P.H**, representada legalmente por **DORA DE LOS DOLORES ALZATE ALVAREZ** y en contra de los señores **LUIS JOSE BOTERO SALAZAR** y **JORGE ENRIQUE BOTERO SALAZAR**, por las siguientes sumas de dinero:

- ✓ **DOS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SESENTA PESOS (\$2.746.860)** por concepto de saldo de las cuotas de administración, correspondientes desde el mes de julio de 2007 hasta enero de 2009, representadas así:

CUOTA MES	DEL	AL	MORA DESDE	ADMON	EXTRA	TOTAL
Julio	30/06/2007	31/07/2007	01/08/2007	116.772		116.772
Agosto	31/07/2007	31/08/2007	01/09/2007	116.223	23.921	256.918
Septiembre	31/08/2007	30/09/2007	01/10/2007	116.223	23.921	397.060
Octubre	30/09/2007	31/10/2007	01/11/2007	116.223	23.921	537.204
Noviembre	31/10/2007	30/11/2007	01/12/2007	116.223	23.921	677.348
Diciembre	30/11/2007	31/12/2007	01/01/2008	116.223	23.921	817.492
Enero	31/12/2007	31/01/2008	01/02/2008	122.800	23.921	964.213
Febrero	31/01/2008	29/02/2008	01/03/2008	122.800	23.921	1.110.934
Marzo	29/02/2008	31/03/2008	01/04/2008	122.800	23.921	1.257.655
Abril	31/03/2008	30/04/2008	01/05/2008	122.800	23.921	1.404.376
Mayo	30/04/2008	31/05/2008	01/06/2008	122.800	23.921	1.551.097
Junio	31/05/2008	30/06/2008	01/07/2008	122.800	23.921	1.697.818
Julio	30/06/2008	31/07/2008	01/08/2008	122.800	23.921	1.844.539
Agosto	31/07/2008	31/08/2008	01/09/2008	122.800	23.921	1.991.260
Septiembre	31/08/2008	30/09/2008	01/10/2008	122.800		2.114.060
Octubre	30/09/2008	31/10/2008	01/11/2008	122.800		2.236.860
Noviembre	31/10/2008	30/11/2008	01/12/2008	122.800		2.359.660
Diciembre	30/11/2008	31/12/2008	01/01/2009	122.800		2.482.460
Enero	31/12/2009	31/01/2009	01/02/2009	132.200		2.614.660
Febrero	31/01/2009	28/02/2009	01/03/2009	132.200		2.746.860

- ✓ Por los intereses moratorios a la tasa del 1.5% del bancario corriente autorizada por la Superintendencia Bancaria, esto por cada una de las cuotas, hasta que se efectuó el pago total de la obligación.
- ✓ Por las cuotas que se sigan generando hasta el pago total de la obligación.
- ✓ Que se condene a los demandados al pago de las costas.

1.2 El sustento factico de la demanda se sintetiza así:

- Que los señores **LUIS JOSÉ BOTERO SALAZAR** y **JORGE ENRIQUE BOTERO**, son propietarios del bien inmueble ubicado en la calle 16ª Sur 32b 20, apartamento 402 de Medellín, **CONJUNTO RESIDENCIAL PIEDRA VERDE P.H** e identificado con Matricula Inmobiliaria N°001-279848 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.
- Que los señores **LUIS JOSÉ BOTERO SALAZAR** y **JORGE ENRIQUE BOTERO**, deben a la Copropiedad las cuotas de administración y sus intereses desde el mes de julio de 2007, hasta la fecha de la presentación de la demanda, según las cuentas de cobro, expedidas por la administración.
- Que se han recibido pagos parciales, los cuales fueron imputados a cuotas anteriores.
- Que, a pesar de los continuos requerimientos para el pago de los dineros adeudados, estos no han sido cancelados por los demandados.

2. ACTUACIÓN PROCESAL

2.1. Del trámite surtido:

- El 18 de febrero de 2009, se libró mandamiento de pago, por cada una de las cuotas de administración debidas y relacionadas hasta la presentación de la demanda, y los intereses de mora a la tasa máxima legal permitida, asimismo por las cuotas que se sigan generando hasta el pago total de la obligación.¹
- El 12 de junio de 2009, mediante auto, se tuvo notificado por conducta concluyente al señor **JORGE ENRIQUE BOTERO SALAZAR**, toda vez que el 10 de junio de 2009, radicó mediante la Oficina de Apoyo Judicial escrito de la contestación de la demanda.²
- Contestación de la demanda

Encontrándose dentro del término legal, el **Dr. LORENZO GONZÁLEZ LONDOÑO**, apoderado del señor **JORGE ENRIQUE BOTERO SALAZAR**, presentó como excepción de mérito, el pago, manifestando que el demandado no se encuentra en mora en el pago de las obligaciones provenientes de las cuotas de administración con el **CONJUNTO RESIDENCIAL PIEDRA VERDE PH**.³

- El 6 de febrero de 2015, mediante auto, el Juzgado Primero Civil Municipal de Descongestión, tuvo por notificado al señor **LUIS JOSÉ BOTERA SALAZAR**, mediante aviso, desde el 3 de diciembre de 2014, razón por la cual se le corrió traslado a la parte demandante de la contestación de la demanda, sin embargo la misma guardó silencio.⁴
- El 6 de abril de 2015, mediante auto, se decretaron pruebas⁵.
- El 24 de noviembre de 2015, el Juzgado Primero Civil Municipal de Descongestión mediante auto, corrió traslado para los alegatos de conclusión.⁶

3. CONSIDERACIONES

Presupuestos Procesales

Revisado el presente asunto se puede constatar que concurren los presupuestos indispensables para dictar sentencia, concretamente en la competencia del despacho, la capacidad de las partes y el trámite surtido.

¹ Folio 16

² Folio 42

³ Folio 27

⁴ Folio 158

⁵ Folio 161

⁶ Folio 183

Problemas jurídicos a resolver:

El problema jurídico a resolver se sintetiza en determinar si es procedente ordenar seguir adelante la ejecución conforme lo ordenado en el mandamiento de pago, o si la excepción de pago de la obligación, propuesta por el demandado, está llamada a prosperar.

Tesis Del Despacho:

La tesis que sostendrá el despacho, es que no es procedente ordenar seguir adelante la ejecución, como fue ordenado en el mandamiento de pago, toda vez que el demandado acreditó el pago de la obligación y las certificaciones aportadas como títulos ejecutivos con la demanda como para el cobro de las cuotas causadas después de la presentación de la demanda, no cumple con los requisitos de exigibilidad contemplados en el artículo 488 del Código de Procedimiento Civil, toda vez que lo certificado no refleja la realidad del estado de cuenta del demandado, es contradictoria y le falta claridad.

Tesis que se sustenta bajo los siguientes argumentos:

1) Del título valor presentado para su cobro

Se presenta para cobro judicial certificación expedida por parte de la señora **DORA ALZATE ALVAREZ**, identificada con cedula de ciudadanía N°32.543.037, en calidad de Representante Legal del **CONJUNTO RESIDENCIAL PIEDRA VERDE P.H**, identificado con NIT N°890.931.047, que da cuenta que los señores **LUIS JOSÉ BOTERO SALAZAR** y **JORGE ENRIQUE BOTERO**, propietarios del apartamento 402, deben por concepto de cuotas de administración la suma de **DOS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SESENTA PESOS (\$2.746.860)**, desde el mes de julio de 2007 hasta enero de 2009.⁷

En ese orden de ideas, el título ejecutivo lo constituye la certificación expedida por el representante legal de la propiedad horizontal, documento que conforme a lo establecido en la ley 675 de 2001, o ley de propiedad horizontal, presta mérito ejecutivo, como se ve a continuación:

ARTÍCULO 29. Participación en las expensas comunes necesarias. *Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.*

Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. (Negrita fuera de texto)

Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.

⁷ Folio 8

ARTICULO 48. *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 inferior.* (Negrilla fuera del texto).

ARTÍCULO 78. CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN Y SOSTENIMIENTO. Los reglamentos de las Unidades Inmobiliarias Cerradas establecerán cuotas periódicas de administración y sostenimiento a cargo de los propietarios de los inmuebles.

ARTÍCULO 79. EJECUCIÓN DE LAS OBLIGACIONES. Los Administradores de Unidades Inmobiliarias Cerradas podrán demandar la ejecución de las obligaciones económicas y de las sanciones pecuniarias impuestas a propietarios y moradores.

En tales procesos de liquidación de las obligaciones vencidas a cargo del propietario o morador, realizada por el Administrador, prestará mérito ejecutivo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48 de la presente ley, sin necesidad de protesto ni otro requisito adicional.

PARÁGRAFO. *En todo caso, el copropietario de cada inmueble responderá solidariamente por todas las obligaciones ordinarias y extraordinarias, y por las sanciones pecuniarias impuestas a los moradores de su inmueble.*

Queda claro entonces que las certificaciones aportadas con la demanda constituyen título ejecutivo en contra de los señores **LUIS JOSÉ BOTERO SALAZAR y JORGE ENRIQUE BOTERO.**

2) Excepción de pago.

Fundamenta el demandado esta excepción bajo el argumento de no encontrarse en mora en el pago de las obligaciones provenientes de las cuotas de administración con el **CONJUNTO RESIDENCIAL PIEDRA VERDE PH**, presentando como pruebas varias cuentas de cobro, con su respectivo certificado de pago.⁸

Ahora bien, evidencia el Despacho que corrido el traslado para que la parte demandante se pronunciara frente a la excepción de pago propuesta por la parte demandada, el mismo guardó silencio.

2.1. Pruebas aportadas y practicadas dentro del proceso

Dentro de la contestación de la demanda, el señor JORGE ENRIQUE BOTERO SALAZAR, mediante su apoderado judicial, allegó varios documentos que dan cuenta de las cuentas de

⁸ Folio 27

cobro expedidas por el **CONJUNTO RESIDENCIAL PIEDRA VERDE P.H** y sus respectivos comprobantes de pago, los cuales se relacionan de la siguiente manera:

N° de cuenta de cobro	Fecha de cobro	Valor	Fecha de pago	Valor
1208	Febrero 2008	\$1.132.736	14 de Febrero de 2008	\$1.132.736
1246	Abril 2008	\$1.132.736	25 de abril de 2008	\$1.132.736
1265	Mayo 2008	\$ 562.168	30 de Mayo de 2008	\$562.168
1284	Junio 2008	\$ 562.168	18 de junio de 2008	\$562.168
1303	Julio 2008	\$ 562.168	30 de septiembre de 2008	\$1.603.236
1322	Agosto 2008	\$ 1.135.736		
1341	Septiembre 2008	\$ 378.832		
1360	Octubre 2008	\$378.832	13 de diciembre de 2008	\$ 1.338.232
1379	Noviembre 2008	\$855.032		
1389	Diciembre 2008	\$483.200		
1436	Febrero 2009	\$1.020.800	11 de marzo de 2009	\$1.542.600
1455	Marzo 2009	\$1.542.600		

En marzo de 2009 se expidió la cuenta de cobro (factura) No 1455, en el que se detallan los siguientes valores:

concepto	Pendiente	Este mes
Administración	\$ 1.013.200	\$ 506.600
Intereses	\$ 7.600	\$ 15.200
Totales	\$ 1.020.800	\$ 521.8000
Total a pagar hasta el 30 de marzo de 2009		\$ 1.542.600

Quiere decir lo anterior que para el mes de marzo se debía por cuotas de administración y e intereses la suma de \$ 1.542.600., que para el mes de febrero se debía \$ 1.020.800, entre capital e intereses.

La demanda fue presento el 12 de febrero de 2009, la certificación expedida por el representante legal de la administración del CONJUNTO RESIDENCIAL PIEDRA VERDE PH, no tiene fecha de expedición, pero incluye la cuota de febrero de 2009, por lo que se puede presumir que la expedición de la certificación es entre el 1 y 12 de febrero de 2009

Ahora bien, en febrero de 2009 se expidió la cuenta de cobro (factura) No 1436, en el que se detallan los siguientes valores:

Concepto	Pendiente	Este mes
Administración	\$ 506.600	\$ 506.600
Intereses		\$ 7.600
Totales	\$ 506.600	\$ 514.200
Total a pagar hasta el 30 de febrero de 2009		\$ 1.020.800

Ahora bien, conforme lo establece el artículo 879 del código de comercio según la cual:

“El finiquito de una cuenta hará presumir el pago de las anteriores, cuando el comerciante que lo ha dado arregla sus cuentas en períodos fijos”

En concordancia con lo establecido en el artículo 1628 del Código Civil, el cual reza:

“(…) En los pagos periódicos la carta de pago de tres períodos determinados y consecutivos hará presumir los pagos de los anteriores períodos, siempre que hayan debido efectuarse entre los mismos acreedor y deudor.”

y que a folio 40 del expediente obra comprobante de transacción electrónica de fecha 11 de marzo de 2009, que da cuenta de la siguiente transacción:

No de registro 1.

Estado de transacción: correcta

Nombre del titular: Piedra Verde

Documento del titular: 8909310471

Número de cuenta: 10570836292

Valor: \$ 1.542.600

Estos documentos se pueden inferir que a fecha 11 de marzo de 2009, el demandado se encontraba al día en las obligaciones adquiridas con la entidad demandante, hecho que además no fue desvirtuado por el demandante, pues corrido el traslado respectivo, éste guardó silencio al respecto.

No obstante, lo anterior, el pago se efectuó con posterioridad a la presentación de la demanda, y al mandamiento de pago, toda vez, que éste se libró el 18 de febrero de 2019, por lo tanto, conforme a lo establecido en el artículo, 498 del CPC, se entendiera que ha surtido el pago de la obligación, pues se pagó el capital más los intereses causados hasta el momento del pago, conforme lo antes expuesto, quedando únicamente la condena en costas de que trata el artículo 507 del CPC.

Ahora bien, en el mandamiento de pago se ordenó en su ordinal segundo, “también por las cuotas que se sigan generando hasta el pago total de la obligación”, hecho que conforme, la cuenta de cobro y el comprobante de pago, acaeció el 11 de marzo de 2009, por lo tanto, correspondería, únicamente condenar en costas al demandado, conforme las normas antes citadas.

3. De la falta de requisitos del título ejecutivo presentado para cobro judicial.

El artículo **488 del CPC** determina que: *“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 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.”*

Se exige de títulos ejecutivos, que para que la obligación sea exigible sea clara, entendiendo como tal “que la prestación se identifique plenamente, sin dificultades, o lo que es lo mismo,

que no haya duda alguna de la naturaleza, límites, alcance y demás elementos de la prestación cuyo recaudo se pretende, ***así pues, la obligación será clara si además de expresarse que el deudor debe pagar una suma de dinero, en el documento se indica el monto exacto, los intereses que han de sufragarse***⁹,

Tratándose del cobro de cuotas de administración, como quedo dicho, conforme el artículo 48 del 675 de 2001, **se tiene que el título ejecutivo lo constituye el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional**, sobre el valor probatorio que tiene este documento respecto a la obligación que se exige, la cual como quedo expuesto debe ser clara, expresa y exigible la Corte Constitucional en sentencia **C-929 de 2007**, dijo:

“En ese contexto, el artículo 48 demandado se ocupa de regular lo referente a la acción ejecutiva dirigida a obtener judicialmente el pago de las expensas por los deudores morosos o retardados, y dispone que en tales procesos sólo podrán exigirse por el juez competente, como anexos a la respectiva demanda: (i) el poder debidamente otorgado; (ii) el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad; (iii) el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y (iv) 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 inferior.

En la actualidad, el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, norma parcialmente acusada, modifica la modalidad de título ejecutivo complejo por un título ejecutivo único o simple, en el sentido que éste lo constituye **“solamente”** el certificado expedido por el administrador, sin **ningún requisito ni procedimiento adicional.”**

De lo anterior se infiere que (i) los títulos ejecutivos pueden tener origen legal y en el presente caso, el legislador, dentro de la libertad de configuración legislativa, ha diseñado un sistema normativo que a su juicio resulta pertinente y conveniente para desarrollar las relaciones de las personas que adquieren la condición de propietarios, tal como lo señaló esta Corporación en la sentencia C- 127 de 2004; (ii) **Es evidente que la norma acusada busca facilitar la expedición del documento que preste mérito ejecutivo, el cual deberá, en todo caso, contener una obligación realmente existente.**

El correcto entendimiento de la norma, entonces, lleva a concluir que lo que se pretendió fue permitir que sólo el certificado expedido por el administrador constituyese título ejecutivo, lo que no implica que esa certificación pueda versar sobre hechos ajenos a la realidad, sino que responde al deseo del legislador de simplificar el procedimiento para efectuar el cobro ejecutivo de las multas y obligaciones derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, tal y como consta en los antecedentes legislativos de la norma acusada.

Los apartes acusados no conceden licencia al administrador para que certifique situaciones contrarias a la realidad, como lo entiende el accionante, sino que busca facilitar la expedición de un documento que debe corresponder con la verdad de los hechos. Así las cosas, el legislador acudió al principio de racionalidad, en aras de simplificar el cobro ejecutivo de las deudas por expensas comunes, sin que por esa razón se afecte el derecho a la defensa de los deudores, quienes cuentan con el escenario del proceso ejecutivo para controvertir la validez del mismo y, por tanto, el verdadero monto de lo debido.

⁹ De los procesos ejecutivos, Proceso Declarativos, Ejecutivos y Arbitrales, Ramiro Bejarano Guzmán, quinta edición, pág. 515.

En efecto, del texto demandado se deduce claramente, que quien juzga la procedencia del cobro de las expensas no es el administrador del conjunto, sino el juez de la causa, quien deberá estimar la validez y veracidad de los documentos que se alleguen al proceso y ordenar las pruebas que considere conducentes para el esclarecimiento del asunto planteado, trámite durante el cual el deudor tiene la posibilidad de controvertir los hechos y elementos probatorios que se alleguen en su contra.”

Si ello es de este modo, habrá que decirse, que de probarse que la certificación expedida por el administrador contiene información falsa, ello le resta el mérito ejecutivo que le otorgo el artículo 48 ibídem,

Ahora bien, del análisis de las pruebas antes referidas además del pago se puede inferir, que la certificación expedida por el administrador de la copropiedad presenta, información falaz, pues en ella se dice que se deben cuotas de administración desde el 3 de junio de 2007 a 31 de enero de 2009, por cuotas de administración la suma de \$ 2.746.860¹⁰, así se expresó también en los hecho quinto de la demanda¹¹, pero en la cuenta de cobro del mes de febrero se dijo que se debía lo siguiente.

concepto	Pendiente	Este mes
Administración	\$ 1.013.200	\$ 506.600
Intereses	\$ 7.600	\$ 15.200
Totales	\$ 1.020.800	\$ 521.8000
Total a pagar hasta el 30 de marzo de 2009		\$ 1.542.600

Asimismo, el 6 de mayo de 2015, mediante audiencia, el Despacho decretó como prueba de oficio, la siguiente:¹²

(...) Se orden oficiar a la empresa **COADMINISTRAMOS LTDA**, en calidad de administradora del conjunto residencial **PIEDRA VERDE PH**, para que remita al Despacho la relación completa de cuotas de administración que corresponde al apto 402 de dicha copropiedad desde el año 2007 hasta la fecha que hayan sido aprobados por la Asamblea General de dicha copropiedad.

Por lo anterior el 27 de mayo de 2015, se allegó escrito por parte del apoderado del demandante, donde anexa la siguiente certificación de las cuotas de administración cobrados desde el 1 de julio de 2007, hasta el 1 de mayo de 2015, con sus respectivos abonos, suscrito por la señora **DORA ÁLZATE ÁLVAREZ**, representante legal del **CONJUNTO RESIDENCIAL PIEDRA VERDE**.¹³

¹⁰ Folios 8 a 9

¹¹ Folio 2 a 3

¹² Folio 163

¹³ Folio 171



JUZGADO 29 CIVIL MUNICIPAL
MEDELLIN ANTIOQUIA

CONJUNTO RESIDENCIAL PIEDRA VERDE

Dora Alzate Alvarez en calidad de representante legal de Coadministramos Ltda. Empresa Administradora del Conjunto Residencial Piedra Verde, ubicado en la calle 16 A sur # 32 B 20 de Medellin.

CERTIFICA :

El apartamento 402 perteneciente a Luis Jose Botero Salazar y Jorge Enrique Botero Salazar cc 70'113.259 y 71'105.593, el cual hace parte integral del Conjunto Residencial Piedra Verde, se encuentra en mora de pago de cuotas de Administración, cuotas extras según consta en el cuadro que a continuación se relaciona. Mas las cuotas de Administración, cuotas extras que se sigan generando, mas los intereses moratorios que serán liquidados, a la tasa de 1 y 1/2 veces el interés Bancario Corriente, certificado por la Superintendencia Financiera sin que exceda el limite de usura (ley 510 de 1.999) sobre el valor adeudado de esta obligación, desde que se constituye en mora en cada una de ellas hasta la fecha en que sea cancelado cada una de ellas.

Cuota Mes	Vencimiento	Cuota Mes	Cuota Extra	abonos	TOTAL
01/07/2007	31/07/2007	697.200	143.500	329.532	511.168 ✓
01/08/2007	31/08/2007	697.200	143.500	1.245.696	-404.996
01/09/2007	30/09/2007	697.200	143.500	1.240.096	-399.396
01/10/2007	31/10/2007	697.200	143.500	166.016	674.684
01/11/2007	30/11/2007	697.200	143.500	163.516	677.184
01/12/2007	31/12/2007	697.200	143.500	1.404.212	-563.512
01/01/2008	31/01/2008	736.600	143.500	10.195	869.905
01/02/2008	29/02/2008	736.600	143.500	1.303.947	-423.847
01/03/2008	31/03/2008	736.600	143.500	0	880.100
01/04/2008	30/04/2008	736.600	143.500	1.303.947	-423.847
01/05/2008	31/05/2008	736.600	143.500	909.790	-29.690
01/06/2008	30/06/2008	736.600	143.500	907.190	-27.090
01/07/2008	31/07/2008	736.600	143.500	0	880.100
01/08/2008	31/08/2008	736.600	143.500	1.301.347	-421.247
01/09/2008	30/09/2008	736.600		585.889	150.711
01/10/2008	31/10/2008	736.600		0	736.600
01/11/2008	30/11/2008	736.600		1.143.732	-407.132
01/12/2008	31/12/2008	736.600		1.481.532	-744.932
01/01/2009	31/01/2009	793.100		154.300	638.800
01/02/2009	28/02/2009	793.100		154.300	638.800
01/03/2009	31/03/2009	793.100		1.696.900	-903.800
01/04/2009	30/04/2009	793.100		0	793.100
01/05/2009	31/05/2009	793.100		310.900	482.200
01/06/2009	30/06/2009	793.100		1.696.900	-903.800
01/07/2009	31/07/2009	793.100		154.300	638.800
01/08/2009	31/08/2009	793.100		0	793.100
01/09/2009	30/09/2009	793.100		809.900	-16.800
01/10/2009	31/10/2009	793.100		0	793.100
01/11/2009	30/11/2009	793.100		1.020.800	-227.700
01/12/2009	31/12/2009	793.100		506.600	286.500
01/01/2010	31/01/2010	808.900		674.100	134.800
01/02/2010	28/02/2010	808.900		157.400	651.500
01/03/2010	31/03/2010	808.900		0	808.900
01/04/2010	30/04/2010	808.900		0	808.900
01/05/2010	31/05/2010	808.900		2.592.700	-1.783.800
01/06/2010	30/06/2010	808.900		516.700	292.200
01/07/2010	31/07/2010	808.900		516.700	292.200
01/08/2010	31/08/2010	808.900		0	808.900
01/09/2010	30/09/2010	808.900		465.100	343.800
01/10/2010	31/10/2010	808.900		1.550.100	-741.200
01/11/2010	30/11/2010	808.900		479.300	329.600
01/12/2010	31/12/2010	808.900		0	808.900
01/01/2011	31/01/2011	834.600		1.912.000	-1.077.400
01/02/2011	28/02/2011	834.600		0	834.600





JUZGADO 29 CIVIL MUNICIPAL
MEDELLIN ANTIOQUIA

01/03/2011	31/03/2011	834.600	0	834.600
01/04/2011	30/04/2011	834.600	0	834.600
01/05/2011	31/05/2011	834.600	0	834.600
01/06/2011	30/06/2011	834.600	836.300	-1.700
01/07/2011	31/07/2011	834.600	2.470.900	-1.636.300
01/08/2011	31/08/2011	834.600	0	834.600
01/09/2011	30/09/2011	834.600	2.441.500	-1.606.900
01/10/2011	31/10/2011	834.600	0	834.600
01/11/2011	30/11/2011	834.600	1.401.400	-566.800
01/12/2011	31/12/2011	834.600	0	834.600
01/01/2012	31/01/2012	883.000	0	883.000
01/02/2012	29/02/2012	883.000	0	883.000
01/03/2012	31/03/2012	883.000	0	883.000
01/04/2012	30/04/2012	883.000	0	883.000
01/05/2012	31/05/2012	883.000	4.537.000	-3.654.000
01/06/2012	30/06/2012	883.000	0	883.000
01/07/2012	31/07/2012	883.000	1.482.700	-599.700
01/08/2012	31/08/2012	883.000	735.800	147.200
01/09/2012	30/09/2012	883.000	0	883.000
01/10/2012	31/10/2012	883.000	0	883.000
01/11/2012	30/11/2012	883.000	0	883.000
01/12/2012	31/12/2012	883.000	0	883.000
01/01/2013	31/01/2013	918.600	0	1.150.443
01/02/2013	28/02/2013	918.600	0	918.600
01/03/2013	31/03/2013	918.600	0	918.600
01/04/2013	30/04/2013	918.600	4.814.300	-3.895.700
01/05/2013	31/05/2013	918.600	306.200	1.708.743
01/06/2013	30/06/2013	918.600	0	918.600
01/07/2013	31/07/2013	918.600	0	918.600
01/08/2013	31/08/2013	918.600	306.200	1.224.800
01/09/2013	30/09/2013	918.600	0	918.600
01/10/2013	31/10/2013	918.600	4.082.700	-3.164.100
01/11/2013	30/11/2013	918.600	0	918.600
01/12/2013	31/12/2013	918.600	0	918.600
01/01/2014	31/01/2014	936.500	0	936.500
01/02/2014	28/02/2014	936.500	0	936.500
01/03/2014	31/03/2014	936.500	0	936.500
01/04/2014	30/04/2014	936.500	0	936.500
01/05/2014	31/05/2014	936.500	0	936.500
01/06/2014	30/06/2014	936.500	5.237.800	-4.301.300
01/07/2014	31/07/2014	936.500	0	936.500
01/08/2014	31/08/2014	936.500	0	936.500
01/09/2014	30/09/2014	936.500	1.821.500	-885.000
01/10/2014	31/10/2014	936.500	3.687.801	-2.751.301
01/11/2014	30/11/2014	936.500	0	936.500
01/12/2014	31/12/2014	936.500	1.821.500	-885.000
01/01/2015	31/01/2015	970.800	0	970.800
01/02/2015	28/02/2015	970.800	1.003.900	-33.100
01/03/2015	31/03/2015	970.800	0	970.800
01/04/2015	30/04/2015	970.800	2.536.200	-1.565.400
01/05/2015	31/05/2015	970.800	0	970.800
		79.972.800	2.853.243	69.485.681
				13.340.362

Atentamente,

Dora Alzate Alvarez,
Administración.

Ahora bien, evidencia el Despacho varias inconsistencias en la misma, pues los valores contenidos en el título ejecutivo inicial, no coinciden con el certificado completo allegado, pues la parte demandante acepta que el demandado realizó abonos, sin embargo los mismos no se reflejan, toda vez que fueron imputados a obligaciones anteriores, pero aun así los valores son inconsistentes y en el mismo no se logra comprender, ni tener claridad en el valor real que la parte demandada debe al demandante, pues existen inconsistencias abismales que no permiten determinar con seguridad la obligación del señor **JORGE ENRIQUE BOTERO SALAZAR**, además que en los saldos totales arroja, saldos en contra y a favor de los



demandados, sin que exista claridad de dichos valores, por ejemplo, el valor de las cuotas en esta última certificación, para el mes de julio de 2007 era de \$ 697.200 y la cuota extra de \$ 143.500, y en el título ejecutivo presentado para cobro judicial se certifica que para esta misma fecha el valor de la cuota es de \$ 116.223 y de cuota extra es de \$ 23.921, es decir; ni siquiera existe claridad cuál era y es, el valor real de las cuotas de administración, sin que pueda aceptarse que las diferencias en el valor de una certificación y otra, obedece a que la misma se había fraccionado entre sus copropietarios, como lo dice la señora DORA ALZATE, en su declaración, toda vez que la certificación expedida para la presentación de la demanda en su encabezado reza “

“DORA ALZATE ALVAREZ, en calidad de representante legal de Coadministradores LTDA empresa Administradora del CONJUNTO RESIDENCIAL PIEDRA VERDE PH.... CERTIFICA.... Que el apartamento 402 perteneciente a LUIS JOSE BOTERO SALAZAR y JORGE ENRIQUE BOTERO SALAZAR, el cual hace parte integral del conjunto, se encuentra en mora de pago de cuotas de administración generadas desde julio de 2007 así: (...)”

Es decir, que, en dicha certificación, no dice que la misma, obedece a una cuota parte del valor total de las cuotas de administración, por lo tanto, se itera el valor de las cuotas de administración de una y otra certificación son sustancialmente contrarias; sin que esos hechos, sean aceptables en un título ejecutivo del que se requiere, que contenga obligaciones expresas, claras y exigibles.

Características que la corte en sentencia STC3298-2019, determino así:

“La claridad de la obligación, consiste en que el documento 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.”

Lo anterior, permite concluir con certeza que las certificaciones presentadas no prestan mérito ejecutivo, por no cumplir las características que de un título ejecutivo se exigen, amén de las contradicciones a las que ampliamente nos hemos referido y que no dan veracidad y/o claridad de lo realmente debido, y como lo dijo la Corte en la sentencia arriba enunciada, al referirse a la constitucionalidad del artículo 48 de la Ley 675 de 2001 ***“El correcto entendimiento de la norma, entonces, lleva a concluir que lo que se pretendió fue permitir que sólo el certificado expedido por el administrador constituyese título ejecutivo, lo que no implica que esa certificación pueda versar sobre hechos ajenos a la realidad, sino que responde***

al deseo del legislador de simplificar el procedimiento para efectuar el cobro ejecutivo de las multas y obligaciones derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, tal y como consta en los antecedentes legislativos de la norma acusada. Los apartes acusados no conceden licencia al administrador para que certifique situaciones contrarias a la realidad (...)

Como quiera que no es posible, a simple vista determinar con exactitud cuál era el monto de la obligación que el demandado debía al momento de presentar la demanda, ni tampoco las cuotas de administración que se continuaron generando, afectando así la claridad de la obligación que se exige del título ejecutivo, razón por la cual el Despacho de manera oficiosa deberá declarar probada la excepción de falta de requisitos de exigibilidad del título ejecutivo presentado para cobro judicial, esto conforme a al artículo 305 y 306 del Código de Procedimiento Civil, los cuales rezan:

(...) ARTÍCULO 305. CONGRUENCIAS. *La sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este Código contempla, y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley.*

No podrá condenarse al demandado por cantidad superior o por objeto distinto del pretendido en la demanda, ni por causa diferente a la invocada en ésta.

Si lo pedido por el demandante excede de lo probado, se le reconocerá solamente lo último. *(Negrita y subrayado voluntario)*

En la sentencia se tendrá en cuenta cualquier hecho modificativo o extintivo del derecho sustancial sobre el cual verse el litigio, ocurrido después de haberse propuesto la demanda, siempre que aparezca probado y que haya sido alegado por la parte interesada a más tardar en su alegato de conclusión, y cuando éste no proceda, antes de que, entre el expediente al despacho para sentencia, o que la ley permita considerarlo de oficio.

ARTÍCULO 306. RESOLUCIÓN SOBRE EXCEPCIONES ***Cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción, deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda.*** *(Negrita y subrayado voluntario)*

Si el juez encuentra probada una excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, podrá abstenerse de examinar las restantes. En este caso, si el superior considera infundada aquella excepción, resolverá sobre las otras, aunque quien la alegó no haya apelado de la sentencia.

Cuando se proponga la excepción de nulidad o la de simulación del acto o contrato del cual se pretende derivar la relación debatida en el proceso, el juez se pronunciará expresamente en la sentencia sobre tales figuras, siempre que en el proceso sean parte quienes lo fueron en dicho acto o contrato; en caso contrario, se limitará a declarar si es o no fundada la excepción.

Amen a lo expuesto por la corte en sentencia **STC 14595-2017**, según la cual:

“todo juzgador, no cabe duda, está habilitado para volver a estudiar, incluso ex officio y sin límite en cuanto atañe con ese preciso tópico, el título que se presenta como soporte del recaudo, **pues tal proceder ha de adelantarlo tanto al analizar, por vía de impugnación, la orden de apremio impartida cuando la misma es de ese modo rebatida, como también a la hora de emitir el fallo con que finiquite lo atañadero con ese escrutinio judicial**, en tanto que ese es el primer aspecto relativamente al cual se ha de pronunciar la jurisdicción, ya sea a través del juez a quo, ora por el ad quem (...)”.

(...)

“En conclusión, la hermenéutica que ha de dársele al canon 430 del Código General del Proceso no excluye la «potestad-deber» que tienen los operadores judiciales de revisar «de oficio» el «título ejecutivo» a la hora de dictar sentencia, ya sea esta de única, primera o segunda instancia (...), dado que, como se precisó en CSJ STC 8 nov. 2012, rad. 2012-02414-00, **«en los procesos ejecutivos es deber del juez revisar los términos interlocutorios del mandamiento de pago, en orden a verificar que a pesar de haberse proferido, realmente se estructura el título ejecutivo (...)** Sobre esta temática, la Sala ha indicado que **“la orden de impulsar la ejecución, objeto de las sentencias que se profieran en los procesos ejecutivos, implica el previo y necesario análisis de las condiciones que le dan eficacia al título ejecutivo, sin que en tal caso se encuentre el fallador limitado por el mandamiento de pago proferido al comienzo de la actuación procesal (...)**”.

Precisamente, constituyen puntos determinantes que en un juicio ejecutivo se concluya, entre otros, que la obligación pedida carece de exigibilidad, claridad o expresividad, o que el documento que la contenga no provenga del deudor ni constituya plena prueba en su contra, pues observar tales falencias y omitir declararlas equivale a dar prevalencia a las formas sobre el derecho sustancial, en detrimento del artículo 228 de la Carta Política.”

En ese orden de ideas, el Despacho debe abstenerse de seguir adelante la ejecución en contra de los demandados, ordenar el levantamiento de las medidas cautelares decretadas dentro del presente proceso.

DECISIÓN

En mérito de lo brevemente expuesto, el **JUZGADO VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN – ANTIOQUIA**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR PROBADA la excepción de pago total de la obligación, referente al título ejecutivo, presentado inicialmente por la parte demandante.

SEGUNDO: DECLARAR PROBADA de manera oficiosa la falta de requisitos de exigibilidad del título ejecutivo presentado para cobro judicial de las cuotas que se siguieron causando, con posterioridad a la presentación de la demanda.



**JUZGADO 29 CIVIL MUNICIPAL
MEDELLIN ANTIOQUIA**

TERCERO: ABSTENERSE de seguir adelante la ejecución de conformidad a las razones expuestas en la parte motiva de esta decisión.

CUARTO: ORDENAR el levantamiento de las medidas cautelares decretadas.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte demandante para tal efecto las agencias en derecho se fijan en 1.300.000 de conformidad a lo establecido en el acuerdo 1887 de 2003; líquidense como lo dispone el Artículo 365 del Código General del proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**MARLY ARELIS MUÑOZ
JUEZ**



Firmado Por:

**MARLY ARELIS MUÑOZ
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 029 CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLIN**

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: **c8b7f31201183bf75e582c2038e796c7d2e8c0e8d9b70df3efe31399cbaa394a**
Documento generado en 26/06/2020 10:18:34 AM



CARRERA 52 # 43-52 - PISO 5 - EDIFICIO CONFIAR - MEDELLIN ANTIOQUIA

262 21 12



JCMPL29MED@CENDOJ.RAMAJUDICIAL.GOV.CO