



SENTENCIA N° 024

Medellín, veintiséis (26) de febrero de dos mil veintiuno (2021)

PROCESO : EJECUTIVO SINGULAR
RADICACIÓN : 05001-40-03-021-2011-00804-00
DEMANDANTE : EDIFICIO BALCONES DE LA CIRCULAR PH
DEMANDADOS : GUSTAVO DE JESÚS TAMAYO TOBÓN
MARIELA HIGUITA DE TAMAYO

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 el traslado para proponer excepciones venció en el año 2015, fecha en la cual estaba vigente el Código de Procedimiento Civil, pasa el Despacho a dictar Sentencia escrita de Primera instancia dentro del proceso Ejecutivo adelantado por **EDIFICIO BALCONES DE LA CIRCULAR PH**, en contra de **GUSTAVO DE JESÚS TAMAYO TOBÓN y MARIELA HIGUITA DE TAMAYO**, de conformidad a lo establecido en el artículo 625 numeral 4, inciso 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 en contra de los señores GUSTAVO DE JESÚS TAMAYO TOBÓN Y MARIELA DEL SOCORRO HIGUITA DE TAMAYO, a favor del EDIFICIO BALCONES DE LA CIRCULAR PH, por las siguientes sumas de dinero:

- Capital, por concepto de cuotas de administración y expensas extraordinarias así:
 - Enero a marzo de 2011, tres cuotas ordinarias de 168.000 mensual
 - De abril de 2011 a julio de 2011, cuatro cuotas ordinarias de \$ 174.700 mensual
 - Abril, mayo y junio de 2011, tres cuotas extraordinarias a razón de \$ 6.700
 - Febrero de 2010, una cuota ordinaria de \$ 161.575 mensual
 - Marzo a diciembre de 2010, diez cuotas ordinarias de \$ 168.000 mensual.
- Por los intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida liquidados al día del mes siguiente del causado hasta el pago total de la obligación
- Por las cuotas de administración y/o expensas extraordinarias que se causen con posterioridad a la presentación de la demanda, con sus intereses moratorios respectivos





- Que se condene en costas procesales

1.2 El sustento factico de la demanda, se sinteriza así:

- Que los señores GUSTAVO DE JESÚS TAMAYO TOBÓN y MARIELA DEL SOCORRO HIGUITA DE TAMAYO, son propietarios del apartamento 502 del Edificio Balcones de la Circular P.H., identificada con MI No 001-615711 de la oficina de Registro e Instrumentos públicos de Medellín
- Que los demandados han venido incumpliendo con las obligaciones de pagar las cuotas de administración y otras expensas extraordinarias causadas así:

Mes/año	Administración	Extras
Feb-10	161.575	
Mar-10	168.000	
Abr-10	168.000	
May-10	168.000	
Jun-10	168.000	
Jul-10	168.000	
Ago-10	168.000	
Sep-10	168.000	
Oct-10	168.000	
Nov-10	168.000	
Dic-10	168.000	
Ene-11	168.000	
Feb-11	168.000	
Mar-11	168.000	
Abr-11	174.700	6.700
May-11	174.700	6.700
Jun-11	174.700	6.700
Jul-11	174.700	
Total	3.044.375	20.100

- Que los copropietarios tienen la obligación de pagar las cuotas de administración y expensas extraordinarias dentro del mes respectivo a cada obligación, de no ser así se causan intereses moratorios desde el primer día del mes siguiente al causado en mora hasta el pago total de la obligación a la tasa máxima legal permitida por la superintendencia, tal como lo establece el artículo 48 de la ley 675 de 2001
- Que los copropietarios deudores han hecho caso omiso a los requerimientos que se le han hecho para el pago de las obligaciones

2. De las excepciones propuestas

La demandada MARIA DEL SOCORRO HIGUITA DE TAMAYO, propuso las siguientes excepciones de merito

- Falta de unidad jurídica del título
- Falta de adaptación a la ley 675 de 2001
- Adoptar un procedimiento diferente





3. ACTUACIÓN PROCESAL

2.1. Del trámite surtido

Con auto de fecha 14 de septiembre de 2011, se libró mandamiento de pago, el cual fue notificado a la señora MARIELA DEL SOCORRO HIGUITA JARAMILLO, el 3 de octubre de 2012, el 8 de octubre de 2012, se interpuso recurso de reposición contra el mandamiento de pago, el cual se resolvió no reponiendo el mandamiento de pago, resuelto el recurso se propusieron excepciones de mérito. Con auto de 22 de noviembre de 2013 se tuvo notificado al demandado GUSTAVO DE JESÚS TAMAYO TOBÓN por aviso desde el 19 de julio de 2013, y se corrió traslado de las excepciones propuestas, auto que se fue revocado en reposición, el 11 de junio de 2015 se notificó a GUSTAVO DE JESÚS TAMAYO TOBÓN, a través de curador ad litem, quien contestó la demanda sin proponer excepción alguna.

Con auto de 31 de agosto de 2015 se decretaron pruebas, periodo que precluyó el 27 de septiembre de 2016.

4. 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.

Problemas jurídicos a resolver:

El problema jurídico a resolver se sintetiza en determinar si alguna de las excepciones propuestas por la demandada MARIELA DEL SOCORRO HIGUITA JARAMILLO, está llamada a prosperar, o en su defecto debe ordenarse seguir adelante la ejecución.

Tesis Del Despacho:

La tesis que sostendrá el despacho es que las excepciones propuestas por la demandada MARIELA DEL SOCORRO HIGUITA JARAMILLO, NO están llamadas a prosperar, por lo tanto debe ordenarse seguir adelante la ejecución.

Tesis que se sustenta bajo los siguientes argumentos:

1. Del título base de cobro judicial

El título ejecutivo lo constituye certificación expedida por la administradora del conjunto residencial EDIFICIO BALCONES DE LA CIRCULAR PH, de fecha 21 de junio de 2011, en el que se certifica las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias que los demandados GUSTAVO DE JESÚS TAMAYO TOBÓN y MARIELA HIGUITA DE TAMAYO, deben respecto del apartamento 502 del EDIFICIO BALCONES DE LA CIRCULAR PH, y posteriormente se aportó certificación de fecha 5 de septiembre de 2011 en la que se incluye además las fechas en que se vence cada una de las cuotas.

Con base en los títulos referenciados se libró mandamiento de pago, ante lo cual, la demandada MARIELA DEL SOCORRO HIGUITA JARAMILLO, propuso las excepciones que pasan a resolverse así:

1. Falta de unidad jurídica del título

Que fundamento en el hecho que:

- a) Que el certificado anexo que acredita la persona jurídica no tiene vigencia, toda vez, que la vigencia de estos documentos es de solo tres meses, y el aportado es de 11 de abril de 2011 y se aportó el 26 de julio de la misma anualidad.
- b) Que en el presente caso el título es integrado o compuesto, por en la certificación expedida por el representante legal debe estar amparada en facturas o cuentas de cobro hechas a los deudores, que no se sabe la razón por la cual están hechas a JUAN DAVID TAMAYO HIGUITA, lo que hace presumir que la certificación adolece de claridad

Para resolver, esta excepción se considera.

Se lo primero advertir que a la parte demanda le está vedado a tocar el título base de cobro judicial a través de excepciones, como quiera que el inciso final del artículo 1395 de 2010 establece: ***“Los requisitos formales del título ejecutivo solo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento de pago. Con posterioridad, no se admitirá ninguna controversia sobre los requisitos del título, sin perjuicio del control oficioso de legalidad”***

Además de lo anterior el juzgado de conocimiento, cuando resolvió el recurso de reposición presentado contra el mandamiento de pago, ya se pronunció sobre los requisitos del título ejecutivo presentado, en la cual resolvió no reponer el mandamiento de pago, providencia que se encuentra debidamente ejecutoriada.

Bastan estos argumentos para decir, que la excepción presentada no está llamada a prosperar.

2. Falta de adaptación a la ley 675 de 2001

En síntesis, el fundamento de esta excepción es que el reglamento de propiedad horizontal no ha sido adecuado a los parámetros establecidos en la ley 675 de 2001, toda vez que conforme la anotación 2, aparece inscrito el reglamento de propiedad horizontal, conforme la escritura pública número 2824 de 21 de septiembre de 1993, en el que se adopta el régimen de propiedad horizontal conforme la ley 182 de 1948, sin que exista inscripción posterior al 2001, que pruebe que la propiedad horizontal demandante, adoptara la ley 675 de 2001

Para resolver esta excepción se considera:

El artículo 86 de la ley 675 de 2001, establece:

Los edificios y conjuntos sometidos a los regímenes consagrados en las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, se registrarán por las disposiciones de la presente ley, a partir de la



fecha de su vigencia y tendrán un término de un (1) año para modificar, en lo pertinente, sus reglamentos internos, prorrogables por seis (6) meses más, según lo determine el Gobierno Nacional.

Transcurrido el término previsto en el inciso anterior, sin que se hubiesen llevado a cabo las modificaciones señaladas, se entenderán incorporadas las disposiciones de la presente ley a los reglamentos internos y las decisiones que se tomen en contrario serán ineficaces.

PARÁGRAFO TRANSITORIO. Los procesos judiciales o arbitrales en curso a la fecha de expedición de esta ley o que se inicien con posterioridad a ella dentro del plazo legal establecido en el inciso primero de este artículo sin que se haya realizado el procedimiento voluntario de adaptación y que tengan que ver con la aplicación de los reglamentos de propiedad horizontal existentes y las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985, 428 de 1998 y sus decretos reglamentarios, se seguirán tramitando con arreglo a estas normas hasta su culminación.

Y en sentencia **C-488-2002**, la corte concluyo:

"La expresión "y tendrán un término de un (1) año para modificar, en lo pertinente sus reglamentos internos, prorrogables por seis (6) meses más, según lo determine el Gobierno Nacional"; contenida en el inciso primero del artículo 86 de la Ley 675 de 2001 no quebranta los artículos 2°, 4° y 58 constitucionales, en el entendido que las asambleas y copropietarios deberán sujetarse a sus reglamentos vigentes para modificar en lo pertinente sus estatutos. Y el aparte "[t]ranscurrido el término previsto en el inciso anterior, sin que se hubiesen llevado a cabo las modificaciones señaladas" contenido en el inciso segundo de la misma disposición, tampoco quebranta tales disposiciones, en el entendido que la previsión se aplica exclusivamente a las normas de orden público contenidas en la ley.

De modo que los edificios y conjuntos que el 4° de agosto de 2001 habían sido constituidos como propiedad horizontal mediante el registro de la escritura pública, contentiva del reglamento de copropiedad y de los documentos a que hacen referencia los artículos 4° y 6° del Decreto 1365 de 1986, seguirán rigiéndose por la misma normatividad, salvo que sus copropietarios, en sujeción a sus reglamentos de copropiedad, convengan en regirse por las disposiciones de la Ley 675 de 2001 y, para el efecto, haciendo uso de su poder de determinación modifiquen sus estatutos. Y respecto de las previsiones de la ley de orden público, que con prescindencia de la voluntad de los copropietarios y de los consorcios rigen como lo dispone la ley.

Porque el Estado no puede prescindir de la justicia interna y propia con que cuentan los propietarios y las asambleas de los edificios o conjuntos, como depositarias de la voluntad común, para valorar la conveniencia o inconveniencia de alterar las condiciones jurídico patrimoniales existentes, de frente a las situaciones económicas y sociales que efectivamente comparten.

Salvo en defensa de intereses de orden público social y económico, de mayor jerarquía constitucional que la estabilidad que demandan las situaciones jurídicas patrimoniales, que deberán valorarse y ponderarse, previa confrontación de las diferentes disposiciones de la Ley, asunto que no le correspondía a esta Corporación abordar, como quedó explicado."

Significa lo anterior, que en nada afecta la validez del título ejecutivo, que se hayan adoptado o no en el régimen de propiedad horizontal las disposiciones de la ley 675 de 2001, toda vez,





que las normas de orden público en ella contenidas, se aplican de puro derecho, es decir, sin necesidad de que se hagan las aludidas modificaciones; argumento por los cuales la excepción presentada tampoco está llamada a prosperar.

3. Adoptar un procedimiento diferente.

Sustenta esta excepción la demandada, argumentando que como quiera que no se han realizado las adaptaciones del reglamento de propiedad horizontal a la ley 675 de 2001, se sigue el procedimiento conforme la ley 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, lo que conlleva a concluir que se ha actuado dándose un procedimiento diferente, nace una nulidad de todo lo actuado y como consecuencia de ello, queda sin efecto lo que venga de ahí en adelante.

Para resolver se considera:

Primero habrá que decirse, que la excepción alegada, debió haberse presentado como nulidad y no como excepción, no obstante, por tratarse, una nulidad de las catalogadas como insanables, el despacho se pronunciara al respecto.

No obstante, lo anterior, tampoco le asiste razón a la parte demanda toda vez que ese punto fue reglamentado en el parágrafo del artículo 86 de la ley en comento, el cual establece:

“PARÁGRAFO TRANSITORIO. Los procesos judiciales o arbitrales en curso a la fecha de expedición de esta ley o que se inicien con posterioridad a ella dentro del plazo legal establecido en el inciso primero de este artículo sin que se haya realizado el procedimiento voluntario de adaptación y que tengan que ver con la aplicación de los reglamentos de propiedad horizontal existentes y las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985, 428 de 1998 y sus decretos reglamentarios, se seguirán tramitando con arreglo a estas normas hasta su culminación”

Significa lo anterior que el presente asunto debía tramitarse de conformidad a lo establecido 675 de 2001, pues, cuando se presentó la demanda el plazo de adaptación ya estaba más que vencido, además de lo anterior, sea cual fuere la ley a aplicar, por ser un proceso ejecutivo el trámite dado sería el previsto en el CPC, para los procesos ejecutivos, toda vez que la ley en comento, no establece un procedimiento específico para los procesos ejecutivos, así las cosas está mal denominada excepción tampoco está llamada a prosperar

CONCLUSIÓN.

Como quiera que ninguna de las excepciones propuestas, están llamadas a prosperar debe ordenarse seguir a delante la ejecución en la forma como se ordenó en el mandamiento de pago, teniendo en cuenta, en la respectiva liquidación, la actualización del crédito presentado en la certificación de fecha 5 de septiembre de 2018, obrante a folio 261, de conformidad a lo establecido en artículo 498 del CPC.

OTRAS DECISIONES:

Se evidencia que en el presente asunto ocurrió el fallecimiento de uno de los demandados señor **GUSTAVO DE JESÚS TAMAYO TOBÓN**, razón por la cual, debe darse aplicación a lo dispuesto en el inciso final del artículo 159 del CGP, que a su tener literal establece:



“La interrupción se producirá a partir del hecho que la origine, pero si este sucede estando el expediente al despacho, surtirá efectos a partir de la notificación de la providencia que se pronuncie seguidamente. Durante la interrupción no correrán los términos y no podrá ejecutarse ningún acto procesal, con excepción de las medidas urgentes y de aseguramiento”

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: **NEGAR** las excepciones propuestas de conformidad a lo establecido en la parte motiva de esta decisión.

SEGUNDO: **ORDENAR** seguir adelante la ejecución en contra de **LUZ MARLENY BERRIO BARRERA Y GUSTAVO DE JESÚS TAMAYO TOBÓN**, de conformidad a lo ordenado en el mandamiento de pago.

TERCERO: **PRACTICAR** la liquidación del crédito según lo prevenido por el Artículo 446 del Código General del Proceso, en la respectiva liquidación, la actualización del crédito presentado en la certificación de fecha 5 de septiembre de 2018, obrante a folio 261, de conformidad a lo establecido en artículo 498 del CPC.

CUARTO: **CONDENAR** en costas a la parte demanda, para tal efecto las agencias en derecho se fijan en \$ 1.200.000 de conformidad a lo establecido en el acuerdo 1887 de 2003, en su artículo sexto numeral 1.8.

QUINTO: **INTERRUMPIR** la ejecución del presente proceso hasta tanto no se notifique a los herederos del señor GUSTAVO DE JESÚS TAMAYO TOBÓN, de conformidad a lo establecido en el inciso final del artículo 159 del CGP

SEXTO: **INCORPORAR** sin trámite alguno los memoriales de fecha 14 de enero de 2020 y memorial de fecha 5 de febrero de 2021, por ser memoriales mediante los cuales se solicita el impulso del proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

MARLY ARELIS MUÑOZ

JUEZ

Firmado Por:

MARLY ARELIS MUÑOZ



JUZGADO 29 CIVIL MUNICIPAL
MEDELLIN ANTIOQUIA

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:

d841896956be7b9a6a0b18f3d215862ea36a3d2b2db5d2786cc820f7e1398d70

Documento generado en 25/02/2021 06:20:16 PM

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



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

262 21 12



JCMPL29MED@CENDOJ.RAMAJUDICIAL.GOV.CO