



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO DE PERQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE VALLEDUPAR
CARRERA 12 # 15-20 EDIFICIO SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS PISO 3°
j01cmpcmvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co
Valledupar – Cesar

Valledupar, diecinueve (19) de julio de dos mil veintiuno (2021).

Referencia : EJECUTIVO SINGULAR
Demandante : MAYALES PLAZA COMERCIAL NIT. 900.670.167-1
Demandado : FREDY JOSE PEREZ PERPIÑAN C.C. 73.008.429
 ORLANDO PERPIÑAN PEINADO C.C. 73.098.160
 DIANA CAROLINA ARANGO DIAZ C.C. 1.047.367.719
Radicación : 20001 41 89 001 2017 01536 00
Asunto : Sentencia anticipada

Procede el Despacho, conforme lo dispone el inciso tercero numeral 2 del art. 278 del C.G.P., a dictar sentencia anticipada dentro del presente asunto, teniendo en cuenta que en el sub exánime las partes solo solicitaron pruebas documentales.

En ese sentido, como lo dispone el art. 280 Id., último inciso, al tratarse de una sentencia escrita, se hace un breve recuento de la demanda y su contestación.

I.- SINTESIS DE LA DEMANDA

Actuando a través de apoderado judicial, MAYALES PLAZA COMERCIAL instauró demanda ejecutiva singular contra FREDY JOSE PEREZ PERPIÑAN, ORLANDO PERPIÑAN PEINADO, DIANA CAROLINA ARANGO DIAZ para que se librara a su favor y contra este, mandamiento de pago por la suma de CATORCE MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS NOVETA Y CINCO PESOS M/L (\$14.382.995), discriminadas de la siguiente manera:

- Por la suma de DOS MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS M/L (\$2.569.647), correspondientes a las expensas del mes de diciembre de 2016.
- Por la suma de DOS MILLONES CINCUENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS M/L (\$2.053.248), correspondientes a las expensas del mes de enero de 2017.
- Por la suma OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS VEINTE PESOS M/L (\$892.220), correspondientes a las expensas del mes de febrero de 2017.
- Por la suma de NOVECIENTOS DIEZ MIL OCHOCIENTOS VEINTE PESOS M/L (\$910.820), correspondientes a las expensas del mes de marzo de 2017.
- Por la suma de NOVECIENTOS VEINTI NUEVE MIL CUATROCIENTOS VEINTE PESOS M/L (\$929.420), correspondientes a las expensas del mes de abril de 2017.
- Por la suma de NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS SETENTA PESOS M/L (\$948.470), correspondientes a las expensas del mes de mayo de 2017.
- Por la suma de NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS VEINTE PESOS M/L (\$966.620), correspondientes a las expensas del mes de junio de 2017.
- Por la suma de NOVECIENTOS OCHENYA Y CINCO MIL SEISCIENTOS SETENTA PESOS M/L (\$985.670), correspondientes a las expensas del mes de julio de 2017.
- Por la suma de UN MILLON TRES MIL OCHOCIENTOS VEINTE PESOS M/L (\$1.003.820), correspondientes a las expensas del mes de agosto de 2017.



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO DE PERQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE VALLEDUPAR
CARRERA 12 # 15-20 EDIFICIO SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS PISO 3°
j01cmpcmvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co
Valledupar – Cesar

- Por la suma de UN MILLON VEINTIDOS MIL CUATROCIENTOS VEINTE PESOS M/L (\$1.022.420), correspondientes a las expensas del mes de septiembre de 2017.
- Por la suma de UN MILLON CUARENTA Y UN MIL VEINTE PESOS M/L (\$1.041.020), correspondientes a las expensas del mes de octubre de 2017.
- Por la suma de UN MILLON CINCUENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTE PESOS M/L (\$1.059.620), correspondientes a las expensas del mes de noviembre de 2017.

Mas los intereses moratorios sobre cada una de las cuotas relacionadas desde que se hizo exigible cada una de las obligaciones.

Así las cosas, al encontrar esta judicatura cumplidos los requisitos contemplados en el art. 422 del C.G.P., procedió a librar dentro del sub examine, el correspondiente mandamiento ejecutivo.

II.- CONTESTACIÓN DE LA DEMANDADA

Vinculado al proceso, el 5 de julio de 2018 se notificó personalmente ORLANDO PERPIÑAN PEINADO visible a –fls 50, quien contestó la demanda mediante apoderado judicial, proponiendo las excepciones de mérito de *FALTA DE LEGITIMACION POR LA CAUSA POR ACTIVA, COBRO DE LO NO DEBIDO, PAGO PARCIAL O QUITAS, AUSENCIA DE SOPORTES QUE RESTAN CLARIDAD A LAS OBLIGACIONES RECLAMADAS EN EL TÍTULO EJECUTIVO.*

Para sustentar las excepciones adujo que: *“La parte demandante presenta como título base de recaudo, la certificación expedida el veintitrés (23) de noviembre de dos mil diecisiete (2017) por el señor RUBÉN DARIO ORTIZ GALEANO y en el paginario no se encuentra acreditado como se establece el monto de los valores perseguidos, su aprobación por la junta copropietarios, forma y fecha de pago, los incrementos y demás elementos de las expensas comunes, a efectos de otorgar claridad a las obligaciones reclamadas.”*

Los demandados FREDDY JOSE PEREZ PERPIÑAN y DIANA CAROLINA ARANGO DIAZ, fueron vinculados al proceso por intermedio de curador ad litem.

Se resuelve lo que corresponda, previas las siguientes:

III.- CONSIDERACIONES

Dentro del asunto de la referencia resulta oportuno en este momento traer a colación el artículo 422 del Código General del Proceso el cual preceptúa 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. Así las cosas, el documento contentivo de la obligación que se pretende reclamar, debe cumplir con estos presupuestos procesales para que pueda predicarse la calidad de título ejecutivo y de esa manera poder ejercer la acción de ejecución la cual constituye el medio para que el acreedor haga valer el derecho contenido en él.



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO DE PERQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE VALLEDUPAR
CARRERA 12 # 15-20 EDIFICIO SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS PISO 3°
j01cmPCMvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co
Valledupar – Cesar

Descendiendo al caso objeto de estudio, la parte demandada como medio de defensa a las pretensiones de la demanda propone la excepción que denominó FALTA DE LEGITIMACION POR LA CAUSA POR ACTIVA, la cual sustenta en que hay “INEXISTENCIA DEL DEMANDANTE”, ya que la empresa demandante MAYALES PLAZA COMERCIAL, no es la misma sociedad con la que suscribió el contrato y que el apoderado de la parte demandante hace incurrir en error, al honorable juez, en librar un mandamiento de pago, habiendo inexistencia del demandante y sin la respectiva representación, demostrando que no tiene legitimación en la causa activa, ya que la empresa que lo representa –MAYALES PLAZA COMERCIAL– no es la misma sociedad con la que su defendido suscribió contrato”; asimismo alega que *“el demandante pretende hacerlo confundir, ya que son sociedades comerciales diferentes, aunque tengan relaciones entre sí, no puede suponerse que es la misma persona jurídica y si lo que pretende el abogado demandante es realizar cobros de administración debe aportar los correspondientes documentos, de igual forma las cantidades expresadas no se encuentran respaldadas o fundadas en elementos que conlleven a demostrar que es afirmativo lo que el señala y dicha certificación no puede ser realizada con cifras o sumas que el demandado le parezcan y usar la justicia para realizar dichas acciones o comportamientos que pueden estar tipificado en nuestra legislación penal”*

Empero los anteriores argumentos no son admisibles para este Despacho, pues si bien es cierto que el contrato de arrendamiento comercial del inmueble, frente al cual se reclaman unas expensas de administración, fue suscrito en calidad de arrendadora por la ALIANZA FIDUCIARIA S.A. persona jurídica diferente a la que hoy ostenta la calidad de demandante, téngase en cuenta que los valores reclamados en este proceso ejecutivo es por concepto de cuotas de administración y no por cánones de arrendamiento por lo el sujeto procesal que está legitimado es la propiedad horizontal y no la arrendadora.

En el entendido de que la legitimación en la causa constituye uno de los presupuestos de la acción en la pretensión y debe ser analizada como la cuestión atinente a la titularidad legal del derecho de acción o contradicción, téngase en cuenta entonces que, la que está legitimada para el cobro de las cuotas por concepto de expensas comunes necesarias y ordinarias es MAYALES PLAZA COMERCIAL y no ALIANZA FIDUCIARIA S.A., a quien determinado caso le correspondería el cobro de los cánones de arrendamiento.

Se sustenta lo anterior en lo establecido en el artículo 29 de la ley 675 de 2001, que indica que, 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, en este caso el arrendatario, así las cosas, la copropiedad podrá solicitar el pago de las cuotas de administración tanto al propietario del inmueble como al arrendatario y de no obtener el pago podrá iniciar un proceso ejecutivo contra el propietario y/o el arrendatario.

Frente a lo manifestado por la parte demandada de que la parte demandante no aportó una escritura ni mucho menos un certificado de representación legal expedido por cualquier cámara de comercio del país que acreditara su existencia legal, importante es resaltar que conforme a lo estipulado por el artículo 8 de la Ley 675 de 2001 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, por lo que el documento expedido por esta autoridad municipal es el idóneo para acreditar su existencia



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO DE PERQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE VALLEDUPAR
CARRERA 12 # 15-20 EDIFICIO SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS PISO 3°
j01cmpcmvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co
Valledupar – Cesar

y sobre el cual existe presunción de autenticidad de conformidad con el artículo 244 de C.G.P. que nos señala que los documentos públicos y los privados emanados de las partes o de terceros, en original o en copia, elaborados, firmados o manuscritos, y los que contengan la reproducción de la voz o de la imagen, se presumen auténticos, mientras no hayan sido tachados de falso o desconocidos, según el caso.

Ahora bien, frente a las excepciones de COBRO DE LO NO DEBIDO y AUSENCIA DE SOPORTES QUE RESTAN CLARIDAD A LAS OBLIGACIONES RECLAMADAS EN EL TÍTULO EJECUTIVO propuestas por la parte accionada, se fincan en que dichas sumas de dineros son dadas por el demandante a su propio criterio o capricho, debido que según el demandado no tienen ningún respaldo factico o probatorio, además alega que en las pretensiones del demandante dice que los demandados a fecha de diciembre de 2016 adeudan un saldo de DOS MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS (\$2.579.647), en enero de 2017 con un saldo de DOS MILLONES CINCUENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS CUARENTA OHO PESOS (\$2.053.248), entiendo que el contrato de arriendo empezó a partir de 7 de octubre de 2016, fecha en que se hizo entrega material del local No. 187 de MAYALES PLAZA COMERCIAL, en ese mismo documento consta que por acuerdo de las partes el arrendador exime de pago de canon de arrendamiento por el plazo de 45 días, además que en la clausula quinta se tiene que arrendador deberá pagar anticipadamente dos cánones de arrendamiento junto con la cuotas de la administración y el IVA, es decir si la obligación empezó desde el 7 de octubre de 2016 y el periodo de gracia iba hasta el 22 de noviembre de 2016, dichos cánones se harían exigibles desde esa fecha pero los demandados cancelaron dos meses por adelantado.

Así mismo, alega que la certificación expedida el veintitrés (23) de noviembre de dos mil diecisiete (2017) por el señor RUBÉN DARIO ORTIZ GALEANO, que se acusa como título ejecutivo en el presente asunto, empero, no se vislumbra la forma en que se calcularon los valores perseguidos por concepto de expensas comunes, es decir, no hay claridad sobre el coeficiente de copropiedad utilizado para la cuantificación de la cuota, la forma de emplear la operación aritmética (monto y forma), su aprobación por parte de la junta de copropietarios, forma y fecha de pago e incrementos precisando su periodicidad y porcentaje, inclusive, tales aspectos no se aprecian siquiera en algunos de los documentos aportados por la parte ejecutante (actas de asamblea).

Teniendo en cuenta los argumentos esgrimidos por la parte ejecutada dentro del asunto es de importancia resaltar que a pesar de que el contenido de un título valor admite prueba en contrario, para tal efecto resulta necesario que se allegue el material probatorio respectivo que sustente los medios exceptivos alegados pero bajo los mismos argumentos no hay prueba en el expediente que acrediten dichas excepciones, puesto que las afirmaciones que realizan los demandados no son suficientes para ello, si en cuenta se tiene que *“con arreglo al principio universal de que nadie puede hacerse su propia prueba,”* una decisión no puede fundarse exclusivamente en lo que una de las partes afirma a tono con sus aspiraciones, debido a que quien afirma un hecho, o en este caso propone una excepción dentro de un proceso, tiene la carga procesal de demostrarlo con alguno de los medios probatorios que enumera el Art. 1167 del CGP, o con cualesquiera de las formas que sirvan para arribar al convencimiento del juez, puesto que sería desmedido que alguien pretendiese que lo que afirma en un proceso se tenga por verdad. De ahí que la Corte Suprema de Justicia haya dicho



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO DE PERQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE VALLEDUPAR
CARRERA 12 # 15-20 EDIFICIO SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS PISO 3°
j01cmpcmvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co
Valledupar – Cesar

en un importante número de veces que es principio general de derecho probatorio y de profundo contenido lógico, que la parte no puede crearse a su favor su propia prueba.

Aunado a lo anterior y tal como quedo consignado en el recurso de reposición resuelto por esta dependencia en proveído adiado 02 de octubre de 2020, los argumentos expuesto por la parte demandada ORLANDO PERIÑAN PEINADO respecto a que *“las sumas de dinero, señaladas en la certificación del administrador de MAYALES PLAZA COMERCIAL son dadas a su propio criterio o capricho, que carecen de valor probatorio o no tienen un respaldo factico, como tampoco cuenta con detalles, ni observaciones de donde se crearon, de donde nacieron, que concepto se cobran, en que documentos se encuentran soportadas, al igual que no se tiene certeza de la fechas de creación y vencimiento de un supuesto título ejecutivo”*, no tiene voces de prosperidad, pues conforme al artículo 48 de la Ley 675 de 2001 en los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley – propiedad horizontal- 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 título ejecutivo contentivo de la obligación el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional, el cual en este caso esta anexado a folio 7-8 del plenario; título ejecutivo que supone entonces la existencia de una obligación clara, expresa y exigible.

Precisamente, dicho artículo 48 fue sometido al tamiz de la Corte Constitucional, que en la sentencia C-929 de 2007 se declaró inhibida por deficiencias en la proposición de la demanda, pero a su paso, dejó dicho, y ello sirve como referente a este asunto, que:

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



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO DE PERQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE VALLEDUPAR
CARRERA 12 # 15-20 EDIFICIO SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS PISO 3°
j01cmpcmvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co
Valledupar – Cesar

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.

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.

Así las cosas, no es acertada la lectura que el accionante hace de la disposición acusada, pues de su texto no se infiere ningún obstáculo para que el fallador examine las actas de la asamblea y califique su valor probatorio, a pesar de que éstas no hagan parte del título ejecutivo. Tampoco se desprende del contenido de la norma que la modalidad de título ejecutivo único comporte por sí mismo violación al debido proceso o a otro mandato constitucional. La sola consideración del actor, en el sentido de que dicho título debe estar integrado por otros documentos, como el acta de asamblea, no es argumento válido para desvirtuar la presunción de constitucionalidad que ampara la medida, pues se trata de una simple apreciación personal sobre lo que puede ser su aplicación, aspecto que no le corresponde evaluar al juez constitucional.

Finalmente, frente a la excepción planteada PAGO PARCIAL O QUITAS, resulta improcedente el estudio de la misma, puesto que, se establece que el pago parcial, siempre que se aleguen como excepción, deben constar en el título, entendiéndose este despacho que, igual valor probatorio debe atribuírsele al recibo expedido por el acreedor donde se individualice de manera particular y clara la obligación a la cual se le debe imputar el pago efectuado por el deudor y de donde se desprenda el recibido a satisfacción por parte del acreedor del citado. Porque en primera instancia, el pago es una forma de liberar de la obligación al deudor, frente al acreedor es un modo de extinguir las obligaciones, así lo establece el artículo 1625 No. 1 del Código Civil.

Así las cosas, considera este Despacho que los referidos argumentos no tienen vocación de prosperidad, puesto que no se aportó el mínimo elemento probatorio tendiente a corroborar las mismas, es decir, en el sub-examine la parte demandada tenía la obligación de demostrar el pago de la obligación, sin embargo, se echa de menos prueba alguna que encaminada a tal fin.

De ese modo, se declarará no probadas las excepciones de FALTA DE LEGITIMACION POR LA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE VALLEDUPAR
CARRERA 12 # 15-20 EDIFICIO SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS PISO 3°
j01cmppmvp@cendoj.ramajudicial.gov.co
Valledupar – Cesar

CAUSA POR ACTIVA, COBRO DE LO NO DEBIDO, PAGO PARCIAL O QUITAS, AUSENCIA DE SOPORTES QUE RESTAN CLARIDAD A LAS OBLIGACIONES RECLAMADAS EN EL TÍTULO EJECUTIVO por lo expuesto en la parte emotiva y se ordenará seguir adelante con la ejecución conforme lo prevé el art. 440 del C.G.P., disponiendo que se liquide el crédito en la forma indicada en el art. 446 Id., condenando en costas a la parte ejecutada, a cuyo propósito se fijarán como agencias en derecho el equivalente al 5% del valor del pago ordenado en el mandamiento de pago (Art. 5º del Acuerdo PSAA16-10554, expedido por la Sala Administrativa el Consejo Superior de la Judicatura).

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Municipal de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Valledupar administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar no probada las excepciones FALTA DE LEGITIMACION POR LA CAUSA POR ACTIVA, COBRO DE LO NO DEBIDO, PAGO PARCIAL O QUITAS, AUSENCIA DE SOPORTES QUE RESTAN CLARIDAD A LAS OBLIGACIONES RECLAMADAS EN EL TÍTULO EJECUTIVO, propuestas por la parte ejecutada, conforme se expuso en las consideraciones.

SEGUNDO: Seguir adelante la ejecución por las sumas y conceptos determinados en el mandamiento de pago.

TERCERO: Ordenar a las partes presentar la liquidación del crédito en el presente asunto, de conformidad en lo establecido en los artículos 440 y 446 del C.G.P, y ejecutoriado el auto que la apruebe o modifique, hágase entrega de los títulos judiciales si los hay o los que en lo sucesivo llegaren, a la parte demandante hasta cubrir la totalidad de la deuda con sus intereses y costas.

CUARTO: Condénese en costas a la parte ejecutada. Fíjense como agencias en derecho el equivalente al 5% del valor del pago ordenado en el mandamiento de pago, que deberán ser incluidas en la liquidación de costas en su oportunidad.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

MARIA DEL PIDAR PAVAJEAU OSPINO
Juez

JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE VALLEDUPAR
La presente providencia fue notificada por anotación en el ESTADO No. 033 Hoy 21-JULIO-2024 Hora 08:00 A.M.
Nestor Eduardo Arciría Caraballo
Secretario