



Sentencia No. 094

Radicación 7600140030082021-00376-00

JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL

Santiago de Cali, Doce (12) de mayo de dos mil Veintidós (2022)

I. ASUNTO.

Decidir sobre el proceso Ejecutivo singular propuesto por CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE CASALOMA P.H. contra JOAQUIN CAMILO TORRES VELASQUEZ, de conformidad con lo previsto en el numeral 2º del artículo 278 del Código General del proceso, teniendo en cuenta que con las pruebas aportadas con la demanda y las excepciones formuladas, son suficientes para resolver de fondo el litigio y no es necesario el recaudo de más probanzas.

II. ANTECEDENTES.

1. De la demanda y hechos relevantes.

La entidad CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE CASALOMA P.H., actuando a través de apoderado judicial, demandó en proceso ejecutivo singular al señor JOAQUIN CAMILO TORRES VELASQUEZ, para obtener el pago de las siguientes sumas: 1) La suma de \$159.072.00 correspondiente a la cuota de administración de marzo de 2020, 2) La suma de \$819.000.00 cuota del mes de abril de 2020, 3) La suma de \$742.000.00 correspondiente a cada una de las cuotas del mayo a diciembre de 2020, 4) La suma de \$872.000.00 correspondiente a cada una de las cuotas de enero a abril de 2021, 5) La suma de \$872.000.00 correspondiente a la cuota del mes de mayo de 2021 y 6) Las cuotas de administración que en lo sucesivo se llegaren a causar, más los intereses por mora, y se condene en costas al demandado.

2. Actuación procesal.

Considerando que la demanda ejecutiva presentada el 01 de junio de 2021, reunía los requisitos legales exigidos, se libró mandamiento de pago conforme con lo solicitado en la demanda, mediante auto No. 1.067 del 06 de julio de 2021, y que le fuera notificado al demandante por Estado No. 077 del 07 de julio de 2021.

El sujeto pasivo fue notificado del mandamiento de pago, por conducta concluyente de conformidad con lo previsto en el inciso 2º del artículo 301 del Código General del Proceso, y dentro de la oportunidad legal, formuló la excepción de "*PAGO DE LAS OBLIGACIONES DEMANDADAS*", de la cual se corrió traslado a la parte demandante por el término de diez (10) días, siendo descorrida oportunamente.

Posteriormente, se establece que el presente asunto se puede decidir bajo los lineamientos del numeral 2º del artículo 278 del Código General del Proceso, motivo por el cual se le

anunció a las partes y se le corrió traslado en común por 10 días para presentar sus alegatos escritos, procediendo las partes a presentar los respectivos escritos.

Teniendo en cuenta como se dijo con antelación, que es factible definir la instancia con la prueba documental arrojada, el despacho decidirá de esa forma la discusión planteada, por no avizorarse nulidad alguna que invalide lo actuado, para lo cual es preciso hacer las siguientes,

III. CONSIDERACIONES:

1. Los presupuestos procesales.

La naturaleza del asunto, el domicilio de las partes y el monto de la obligación reclamada, dan la competencia a este despacho para resolver este conflicto, cuya demanda fue incoada con los requisitos procesales exigidos para ello, no ofreciendo reproche alguno los presupuestos procesales.

2. De la ejecución singular en general.

Teniendo en cuenta que el procedimiento ejecutivo busca el cumplimiento forzoso de una prestación que se adeuda, se exige que el acreedor presente el documento o título en que consta la obligación, reuniendo los requisitos determinados en el artículo 422 del Código General del Proceso, esto es, que sea un documento que tenga fuerza por sí mismo, que constituya plena prueba en contra del deudor o de su causante y que la obligación sea clara, expresa y exigible.

En el presente asunto, el documento sobre el cual descansa la obligación que se cobra por este medio, es el certificado expedido por el administrador de la copropiedad conforme lo estipula el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, además de lo consignado por los artículos 78 que alude a las cuotas de administración y mantenimiento y 79 que se refiere la ejecución de las obligaciones económicas derivadas de las sanciones pecuniarias impuestas a propietarios y moradores.

3. De la excepción propuestas por el demandado:

3.1 PAGO DE LAS OBLIGACIONES DEMANDADAS:

La funda en que el demandado efectivamente es propietario de la unidad privada apartamento 1304 dentro, y advierte primeramente que fue aprobado por la Asamblea de Copropietarios desde el 25 de febrero de 2020, la modalidad "Pronto Pago" que consiste en el pago de la cuota antes del 10 de cada mensualidad, genera un descuento del 10% y por ende la misma ascendería para el 2020 a la suma \$678.000.00 y durante el 2021 hasta el mes de abril en la cantidad de \$691.200.00, no siendo cierto que no haya pagado las expensas comunes como se sustenta en el certificado proveniente del administrador, la cual califica como de *"un acto unilateral del administrador"*, por lo cual debe probarse según lo regula el art. 167 del Código General del Proceso. .

Seguidamente, minuciosamente establece que cada una de las cuotas que son objeto de recaudo fueron pagadas por el demandado, a través de los mecanismos establecidos como es el Banco Av Villas, admitiendo que algunos pagos se realizaron con retraso a partir del

mes de abril de 2020 y siguientes por efectos de las dificultades generadas por la pandemia, pero que sin embargo se ejecutó dados los esfuerzos realizados y el deber de cumplir con las obligaciones respecto a la copropiedad.

En efecto, a continuación hace la relación una a una de las obligaciones base de la ejecución, la forma, valor y fechas que las pagó, los cuales por haberse realizado dentro de ese lapso aprobado como de gracia para obtener el descuento del 10% fue menor a lo señalado en el certificado del administrador, enfatizando que se efectuó por el medio autorizado por la administración de la unidad, esto es, mediante depósito bancario en la cuenta de la persona jurídica C.R. TORRES DE CASALOMA P.H. en el BANCO A.V. VILLAS No. 177-01355-4 y encontrándose al día al mes de noviembre de 2021 que corre, pero posteriormente acreditando el pago de las restantes cuando acudió a presentar los alegatos respectivos, las que se detallan a continuación y que se encuentra allegados con el escrito exceptivo así:

CUOTA	COMPROBANTE No.	VALOR	FECHA PAGO
Febrero 2020	0146018855-0	\$640. 000.oo	02-05-2020
Marzo 2020	0146018857-4	\$640. 000.oo	03-04-2020
Abril 2020	0155742301-4	\$678.400. oo	04-16-2020
Mayo 2020	0156745527-2	\$678.400. oo	06-04-2020
Junio 2020	0156745526-5	\$678.400.oo	06-04-2020
Julio 2020	0156745522-7	\$678.400. oo	07-07-2020
Agosto 2020	0156745529-6	\$678.400. oo	08-12-2020
Septiembre 2020	0156745528-9	\$678.400. oo	09-03-2020
Octubre 2020	0155742303-8	\$678.400. oo	10-06-2020
Noviembre 2020	0155742304-5	\$678.400. oo	11-05-2020
Diciembre 2020	0156715209-6	\$678.400. oo	12-07-2020
Enero 2021	0156745530-2	\$678.400.oo	01-13-2021
Febrero 2021	0156745531-9	\$678.400. oo	02-04-2021
Marzo 2021	0156715748-0	\$678.400. oo	03-09-2021
Abril 2021	0156715749-7	\$678.400.oo	04-08-2021
Mayo 2021	156745524-1	\$691.200.oo	05-13-2021
Junio 2021	0156745525-8	\$691.200.oo	06-03-2021
Julio 2021	0155742302-1	\$691.200.oo	07-08-2021
Agosto 2021	0156745533-3	\$691.200.oo	08-05-2021

Septiembre 2021	0160091223-6	\$691.200.00	09-08-2021
Octubre 2021	0160091223-6-2	\$691.200.00	10-07-2021
Noviembre 2021	0146021356-6	\$691.200.00	11-03-2021
Diciembre 2021	0160091231-1	\$691.200.00	12-03-2021
Enero 2022	0140899704-6	\$691.200.00	01-07-2022
Febrero 2022	164033591-1	\$691.200.00	02-07-2022
Marzo 2022	0146018859-8	\$691.200.00	03-07-2022

Señala con respecto a las cuotas para la anualidad del 2022, la administración y/o asamblea no la ha fijado su incremento, no aceptándose la obligación perseguida y que le corresponde al demandante probarla a las voces del art. 167 del Código General del Proceso, endilgando que *“la certificación aportada como Título de recaudo es un acto unilateral del administrador”*.

De otro lado, la parte demandante se opone a la excepción propuesta por el extremo pasivo, sustentando básicamente que existió una controversia a partir de junio de 2018 con la administración, en virtud a unas obras que adelantó voluntariamente el señor Torres Velásquez en zonas comunes, pues no se admitió el cruce de cuentas con las cuotas que adeudaba respecto al apartamento 1304, para lo cual aporta adosa la cuenta de cobro No. 0411 del 4 de enero de 2019 por la cantidad de \$7.395.600.00, la cual no pagó y se intentó un cobro pre jurídico, y que los pago realizado mes a mes se han imputado por lo tanto conforme al 1653 del Código Civil Colombiano.

Remata, que la certificación expedida por el administrador sobre la cual descansa la obligación, es un título ejecutivo ampliamente establecido en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 sin requisitos adicionales, allegando la última factura que determina una deuda de \$15.735.571.00 y que por lo tanto la excepción propuesta no debe ser reconocida. .

Las excepciones de mérito se encuentran confeccionadas como el medio viable, que tiene como fin derrumbar las pretensiones del actor, atacando ya sea la materialidad misma del título ejecutivo, o impedimentos procesales para su ejecución, o bien las que atañen a la relación personal entre el actor y los demandados, como acreedor y deudores vinculados en el negocio jurídico subyacente, que le dio origen al título.

Cualquiera sea la índole y naturaleza del medio exceptivo invocado, deben los deudores acreditar a través de los medios probatorios correspondientes, los hechos configurativos de tales excepciones y por tanto, la carga de la prueba en este caso corresponde en su totalidad a la demandada (art. 167 del Código General del Proceso).

3. DEL PAGO :

3.1 El artículo 1625 del Código Civil Colombiano contempla que ***“las obligaciones se extinguen en todo o en parte 1º) por la solución o pago efectivo”*** y que el pago efectivo es la prestación de lo que se debe conforme lo dictamina el artículo 1626 ibídem, para lo cual los capítulos I al VI hacen alusión por quien puede hacerse éste, a quien debe efectuarse el mismo, donde y como debe hacerse el pago y por último la forma de imputarse.

La parte demandante, blandió como base de la ejecución, la certificación expedida por el administrador de la copropiedad, la cual es constituye en el título viable y legal para este tipo de actuaciones, tal como lo tiene diseñado el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, sobre la cual reposa el debate traído por el extremo pasivo, siendo éste el que refleja la realidad del estado de cuenta del demandado, esto es, cuáles son las obligaciones que efectivamente debía pagar el señor mes a mes, conforme se reclama por esta vía coactiva, delimitándose por lo tanto cualquier controversia en ese sentido.

En efecto, se observa que la misma contiene de manera clara y precisa que se trata del recaudo de cuotas de administración desde el mes de febrero de 2020, la cual por parte alguna alude a saldos anteriores, sino que es concisa en ese origen, las cuales se causaron hasta el mes de mayo de 2021 por diferentes valores, y que respecto a las mismas ciertamente conforme se probó por el demandado, se concertó por la asamblea del 25 de febrero de 2020 que quienes pagaran bajo la modalidad de "*pronto pago*" antes del 10 de cada mes, obtendría un descuento del 10%, proceder que les fue notificado a los residentes desde el 3 de marzo de 2020 como se puede verificar, aspecto sobre el cual no existe recriminación de la parte ejecutante, situación que encamina a que esa determinación tiene plena validez dentro de la copropiedad.

Así las cosas, verificados los pagos efectuados por el demandado, a través de los medios acordados, esto es, el depósito en la cuenta perteneciente a la persona jurídica ejecutante C.R. TORRES DE CASALOMA P.H. bajo el No. No. 177-01355-4 del Banco AV Villas, se pudo constatar por la instancia el desembolso de las cuotas debidamente detalladas con anterioridad, pero que algunos no lograron efectuarse dentro del término pactado para acceder al descuento del 10% y por lo tanto se adeuda el saldo respectivo, correspondiendo a los meses de abril, mayo y agosto de 2020 por la cantidad de \$63.600.00 y mayo de 2021 de \$180.800.00 confrontado con el certificado expedido por el administrador de la propiedad horizontal del 27 de mayo de 2020 y acercado como base de recaudo de la ejecución que nos ocupa.

De tal modo, se logra elucidar que el señor JOAQUIN CAMILO TORRES VELASQUEZ, en su condición de propietario del apartamento No. 1304 del Conjunto Residencial Torres de Casaloma Propiedad Horizontal ha pagado las cuotas de administración ordinarias cuyo recaudo se reclama por esta vía coercitiva, excepto los saldos correspondiente a los meses **de abril, mayo y agosto de 2020 y mayo de 2021**, como se encuentra demostrado con los comprobantes detallados minuciosamente y relacionados en el cuerpo de esta providencia, cumpliendo con las exigencias de los artículos 1626 y 1634 del Código Civil Colombiano, siendo totalmente válido en razón a que se efectuó en favor del acreedor que procuraba su recaudo por este medio judicial.

3.2 Resulta prudente para esta instancia, señalar que el pago parcial realizado se admite, pese a que la parte demandante reclama que las obligaciones presuntamente se derivan de situaciones anteriores presentadas al interior de la copropiedad, como ampliamente se sostiene y difunde al recorrerse el traslado de las excepciones, para lo cual acerca facturas y otros documentos tendientes a derribar los argumentos del extremo pasivo, pero como se sostuvo inicialmente el título válido y de plena exigibilidad respecto a la relación dentro de la órbita de la propiedad horizontal, lo constituye indefectiblemente la certificación proveniente del administrador y con fundamento básicamente en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 y demás concordantes.

En este orden de ideas, debe recordarse que el artículo 422 del Código General del Proceso 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 el 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**". (Negrillas del despacho).

Se exige de títulos ejecutivos, que para que la obligación sea exigible y 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**" (De los procesos ejecutivos, Proceso Declarativo, Ejecutivos y Arbitrales, Ramiro Bejarano Guzmán, quinta edición, pág 515)

Tratándose del cobro de cuotas de administración, como se ha venido realzando, conforme al artículo 48 de la Ley 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, tal como lo plasmó la H Corte Constitucional en sentencia **C-929 de 2007**, que 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"

"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."

Se enfatizó sobre este tema, por cuanto inicialmente el extremo pasivo califica la certificación allegada como base de recaudo *"de un acto unilateral del administrador"*, cuando este despacho considera que se ajusta a los lineamientos trazados por la Ley la doctrina y jurisprudencia, lo que 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, siendo ésta por lo tanto, la que refleja la realidad del estado de cuenta del deudor; y que del otro lado, la parte demandante intenta involucrar otros hechos que presuntamente antecedieron al cobro de las obligaciones que son las plenamente certificadas por el administrador, constatándose por esta instancia que ese documento por parte alguna insinúa saldos anteriores y se ciñe única y exclusivamente a las cuotas de administración relacionadas, por lo que no se admite discusión alguna por fuera de su preciso y exacto contenido, y menos que se someta a una condición o requisito adicional, cuando notoriamente se encuentra circunscrita a las obligaciones allí consignadas.

3.3 Corolario, se tiene que: i) la certificación del administrador de la copropiedad demandante, redundaba en un principio en las obligaciones expresa, claras y actualmente exigibles de conformidad con el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, prestando el mérito ejecutivo suficiente y profiriéndose el mandamiento de pago de acuerdo a lo previsto en el art. 430 del Código General del Proceso, el cual una vez notificado a las partes no fue reconvenido, pero que efectivamente ii) el demandado probó el pago alegado mediante la excepción formulada, el cual no fue derrumbado por la parte ejecutante, pero estableciéndose que no se trata de un pago total sino PARCIAL, debido a que no se sufragaron en debida forma y dentro del plazo para lograr la reducción acordada por la asamblea de la propiedad horizontal algunas de las cuotas, motivo por el cual iii) la ejecución continuará únicamente respecto a las cuotas de administración y saldo de los meses de **abril, mayo y agosto de 2020 a razón de \$63.600.00 cada una, y mayo de 2021 por la cantidad de \$180.800.00**, más los intereses moratorios partir de su exigibilidad, y hasta que se verifique el pago total de esas obligaciones, según lo previsto en el ordinal 4º del artículo 443 del Código General del Proceso.

Por lo expuesto el JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE CALI, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO. DECLARAR PROBADA LA EXCEPCIÓN DE "PAGO PARCIAL", formulada por el extremo pasivo, por las razones expuestas en la parte motiva.

SEGUNDO. ORDENAR, seguir adelante la ejecución, únicamente en lo que se refiere a las cuotas de **ABRIL, MAYO Y AGOSTO DE 2020, a razón de \$63.600.00 cada una, y**

AGOSTO DE 2021 por la cantidad de \$180.800.00, mas los intereses moratorios a partir del vencimiento de cada cuota y hasta que se verifique el pago total de la obligación.

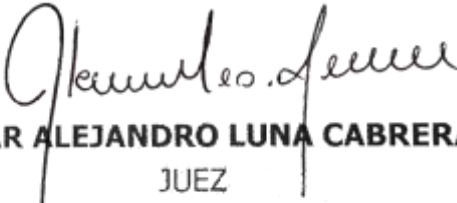
TERCERO. ORDENAR que se practique la liquidación del crédito, con sujeción al artículo 446 del Código General del Proceso y lo establecido en el numeral 2º de esta providencia.

CUARTO. CONDENAR en costas a la parte demandada. Tásense y liquídense por la secretaría, incluyendo como agencias en derecho la suma de \$100.000 M/CTE.

QUINTO. 2º ORDENAR el remate y avalúo de los bienes que se encuentren embargados y de los que posteriormente se llegaren a embargar de propiedad del demandado, si fuere el caso.

SEXTO. Una vez verificados los presupuestos del Acuerdo PCSJA18-11032 del 27 de junio del 2018, emitido por el Consejo Superior de la Judicatura, y cumplidos los protocolos señalados en la circular CSJVAC18-055 del 6 de julio del 2018, proferida por el Consejo Seccional de la Judicatura del Valle del Cauca, REMÍTASE el expediente a la Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles Municipales.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE


OSCAR ALEJANDRO LUNA CABRERA
JUEZ

Estado electrónico No. **054**

Fecha: **MAY.13.2022**



Firmado Por:

**Oscar Alejandro Luna Cabrera
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 008
Cali - Valle Del Cauca**

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: **8f67f67bf9dafce59b814e458936890399729513f34f8d09973d0db4c64290ce**

Documento generado en 12/05/2022 03:35:08 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**