



Sentencia
JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL
Santiago de Cali, dieciséis (16) de julio de dos mil veinte (2020)

I. Objeto de la providencia.

Poner fin a la instancia en el proceso ejecutivo singular impetrado por el CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOVERDE – PROPIEDAD HORIZONTAL contra KELLY GUEVARA TREJOS Y JUAN FERNANDO PEDROZA ESPINAL.

II. Antecedentes.

La parte actora pretende el pago de cutas de administración, correspondiente las iniciales a las causadas entre el mes de octubre de 2017 a marzo de 2018 a razón de \$135.000.00, las siguientes de abril a agosto de 2018 por la suma de \$141.000.00, una de \$18.000.00 concerniente a la “*cuota por retroactivo del mes de abril de 2018*”, y por las que se llegaren a generar, más intereses de mora de cada una a la tasa máxima legal permitida desde noviembre 1 de 2017.

Los hechos se contraen a que los demandados fungen como propietarios del inmueble ubicado en la carrera 101 A No. 42-45 apartamento B-503 de esta ciudad, el cual se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal, y en consecuencia se comprometieron a cancelar las cuotas de administración, desde el momento en que adquirieron el mismo.

Aduce, que las obligaciones pretendidas se encuentran contenidas en el certificado expedido por el administrador del Conjunto Residencial Altoverde- PH, y por lo tanto son claras, expresas y actualmente exigibles, siendo el documento que se erige como título ejecutivo de acuerdo al art. 48 de la Ley 675 de 2001.

III. Actuación procesal.

1.- La demanda fue presentada en noviembre 1 de 2018, se profirió mandamiento de pago que fue notificado inicialmente al señor Juan Fernando Pedroza Espinal, por conducta concluyente mediante auto No. 752 del 2 de mayo de 2019, y a la señora Kelly Guevara Trejos el 8 de mayo de 2019 de forma personal en la secretaría del juzgado, procediendo ésta última ejercitando el derecho de defensa, a formular recurso de reposición contra el mandamiento compulsivo, actuando en su propio nombre por tratarse de un proceso de mínima cuantía.

2.- Corrido el traslado secretarial respectivo a la parte demandante, se emite la providencia No. 1.458 del 22 de agosto de 2019, mediante el cual no se considera el recurso, por no cumplir las exigencias del inciso 2º del art. 430 en concordancia con el ordinal 3º del art. 422 del Código General del Proceso, y se estableció que los argumentos se enmarcaban dentro de las excepciones de mérito tal como lo regula el art. 442 ibídem.

3.- De la excepción formulada por la señora Kelly Guevara Trejos se corrió traslado al demandante quien guardó silencio, oportunidad en que el extremo pasivo otorga poder para ser representado en el asunto, y en consecuencia se reconoce personería a la apoderada designada, produciéndose auto No. 2.186 del 25 de noviembre de 2019, en el cual se anuncia que la sentencia se proferirá de forma anticipada, acogiendo los lineamientos del art. 278 del Código General del Proceso, dando paso a los alegatos finales, el cual fue descorrido por el extremo pasivo.

Rituado el trámite de Ley y no observándose causal alguna de nulidad que pueda invalidar lo actuado, corresponde entrar a decidir lo que en derecho corresponde.

IV. Consideraciones

1. Presupuestos Procesales.

La competencia del juez, capacidad para ser parte, para comparecer al proceso y demanda en forma se cumplen a cabalidad.

El presupuesto material de la pretensión atinente a la legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva no merece reparo, pues concurren al proceso los extremos del negocio jurídico causal de las obligaciones base de recaudo.

2.- Excepciones.

2.1.- Pago Total.

Se precisa, que dadas las circunstancias por tratarse de un proceso de mínima cuantía, inicialmente la demandada Kelly Guevara Trejos, actuó en nombre propio y en consecuencia consideró la instancia que debía salvaguardarse su derecho de defensa, y por lo tanto estimó que se trata de una excepción de mérito, que pretende enervar el cobro efectuado por la Propiedad Horizontal, por haberse cubierto totalmente las obligaciones generadas por cuotas de administración.

En efecto, promulga que por inconvenientes no consignó los 9 meses restantes de 2018 y que se desatendió de dicha situación, pero que el 1º de febrero de 2019 mediante la cuenta de cobro No. 15618 se le requería cancelar la suma de \$2.750.155.00, los cuales pago de forma total a través de la cuenta No. 213000268 en el Banco AV Villas el 28 de febrero de esa misma anualidad, consignando la cantidad de \$2.760.000.00, y en consecuencia quedando un saldo a su favor de \$9.845.00.

Enuncia, que posteriormente se enteró de encontrarse demandada en este juzgado, efectuando una relación de los conceptos y consignaciones, dentro de los cuales se hallan los pagos que realizó para los años 2017 y 2018, e insistiendo que tiene un saldo a su favor de \$1.559.845.00, y que en el mes de marzo de 2019 la unidad publicó en "*la cartelera oficial el saldo a deber y que ascendía a \$192.822.00*", para posteriormente realizar otra publicación el 15 de marzo de 2019, en la cual ya aparece adeudando la cantidad de \$918.425, el cual no entiende y supone que en el pago efectuado en febrero de 2019 el administrador lo descontó para cubrir "*los honorarios de la abogada por un valor de \$690.000.00*", rubro que no se encontraba al arbitrio del mismo por no ser de su competencia, y que a partir del mes de febrero de 2019 ha seguido consignando a la cuenta del Banco AV Villas mensualmente la suma de \$200.000.00 respecto al mes de marzo y

\$205.000.00 para mayo, además que se han presentado otros inconvenientes en lo que concierne a las áreas comunes, ingreso de su vehículo y ha descartado los depósitos y el debido proceso e insistiendo que se encuentra al día y con un saldo a favor.

Como prueba de sus argumentos, la demandada aportó con el escrito respectivo, certificado de deuda del administrador, diversas consignaciones ante el Banco AV Villas, cuenta de cobro No. 15618, publicación de deudores de la unidad, etc. (fls 33 a 41 del cuaderno principal).

Finalmente, en el traslado común la apoderada judicial de los demandados, sostiene que la parte acreedora no tuvo en cuenta las consignaciones perpetradas y arrimadas con el recurso de reposición, sustentando que lo cobrado por concepto de honorarios no debió exigirse y menos descontarse de lo pagado, por cuanto corresponde a un acuerdo celebrado con la unidad, y por ende no debe ser asumido por los copropietarios.

2.1.1.- Respecto a lo plasmado en el recurso de reposición inicial, el cual fue descartado conforme se encuentra despejado, la parte demandante se sostuvo en las obligaciones perseguidas, teniendo en cuenta que provienen de lo contemplado en el art. 48 de la Ley 675 de 2001, cuyo título se forja del certificado expedido por el administrador de la copropiedad, el cual se elabora de acuerdo a lo revisado por el área de contabilidad, y que por lo tanto no se requiere de otro requisito para proceder a su ejecución, aunado a que a través de correo interno se requirió a los demandados bajo la modalidad de "*Notificación de Cobro de Cartera Morosa*" fechados 28 de julio y 10 de septiembre de 2018, sin que hubiesen refutado sus valores y por ende el asunto debe continuar.

2.1.2.- Como se dijo previamente, en el amparo del derecho de defensa, en virtud a que la demandada inicialmente actuó en su propio nombre, por tratarse el asunto de mínima cuantía, y en aras del debido proceso conforme lo regula el art. 14 del Código General del Proceso, esta instancia determinó que el reclamo proveniente de la señora Kelly Guevara Trejos, se enmarcaba en el régimen de excepciones de mérito de acuerdo al art. 442 ibídem, dentro de las cuales se encuentra la de PAGO que al tenor de los artículos 1625 y 1626 del Código Civil Colombiano, es el modo de extinguir las obligaciones y la prestación de lo que se debe, y para cuyo efecto deben tenerse en cuenta los artículos siguientes de la norma sustancial hasta el 1656, que se refiere a la validez del pago por consignación que estipula: "Para que el pago sea válido no es menester que se haga con el consentimiento del acreedor, el pago es válido aun contra la voluntad del acreedor, mediante la consignación" (subrayas del despacho).

Obviamente, para la prosperidad de esta excepción y al tenor del art. 167 del Código General del Proceso, deberá probarse con los documentos requeridos para acreditar el hecho en que se funda.

La demandada, mediante la prueba documental que acercó con su escrito exceptivo, alega que ha cubierto las obligaciones que se le imputan a través de la presente demanda, teniendo en cuenta que la administración de la propiedad ejecutante la requirió mediante el documento denominado "*CUENTA DE COBRO No. 15618*" del 1 de febrero de 2019 para que cancelara la suma de \$2.750.155, cuyo saldo anterior ascendía a \$2.556.611.00, la cual debía consignarse únicamente en la cuenta corriente No. 213-00026-8 Banco AV Villas (fl 36).

En virtud a dicho apremio, el demandado Juan Fernando Pedroza, procedió a consignar en la cuenta que se le indicó la cantidad de \$2.760.000.00, como se afianza con el "*comprobante universal de recaudo*" del Banco AV Villas No. 0141122125-1 por dicha suma el 28 de febrero de 2019 (Fl 37), pago que se vio reflejado el emitirse publicación en la cartelera de la copropiedad titulada "*CARTERA POR TORRES*", en la cual se señalaba que el apartamento "*B503 2503 JUAN FERNANDO PEDROZA*" a 1º de marzo de 2019 sólo tenía un saldo presunto de \$192.822 (fl 38), lo que dejaba en claro que efectivamente la obligación se había cancelado en su totalidad respecto a las cuotas de administración que se procuraban a través del proceso que nos ocupa, las cuales comprendían de octubre de 2017 a agosto de 2018 a razón de \$135.000.00 y \$141.000.00 respectivamente, y un retroactivo del mes de abril de 2018 por \$18.000.00, y que arrastró conforme a la cuenta de cobro No. 156188 del 1º de febrero de 2019, las que se siguieron causando hasta esa fecha, acreditándose además otras consignaciones de la siguiente forma: 1) Noviembre 1 de 2017 por \$150.000., 2) diciembre 1 de 2017 por \$300.000.00, 3) enero 2 de 2018 por \$300.000, 4) Febrero 2 de 2018 por \$500.000., 5) marzo 2 de 2018 por \$300.000.00 bajo la misma modalidad (fls 34 y 35 del presente cuaderno); documentos que por parte alguna fueron controvertidos o reprendidos por la parte demandante, los cuales tienen alcance probatorio pleno tal como lo consagra el art. 260 del Código General del Proceso.

De esa forma, surge pétreo que efectivamente los ejecutados cancelaron en su oportunidad las obligaciones que aquí se pretendían recaudar, las cuales tal como lo sustentó la parte demandante, provenían exclusivamente del certificado expedido por el administrador de la unidad a las voces del art. 48 de la Ley 675 de 2001, el cual sin vacilación alguna contemplaba las cuotas de administración y el retroactivo anunciado objeto de la disputa (fls 5 y 33), pero que por parte alguna contenía honorarios por gestión de cobranza, y por ello toma por sorpresa a los demandados, cuando posteriormente se efectúa otra publicación el 18 de marzo de 2019, en la cual la obligación se había incrementado a \$918.425, por cuanto al parecer su pago se imputó irregularmente a cubrir conceptos que no se encontraban abrigados en el certificado que goza del mérito coactivo pertinente.

2.1.3. En efecto, con el ánimo de dar claridad al tema tratado, debe resaltarse que respecto al pago de honorarios profesionales del Abogado, surge de un contrato de mandato, como bien lo ha dicho la Corte Constitucional "*Los honorarios profesionales que devengan los profesionales del derecho, fruto de su labor, provienen la más de las veces de un contrato de prestación de servicios, en ejercicio del mandato que les confieren sus poderdantes para que actúen como apoderados dentro del proceso judicial*"¹; por lo que representa una ley exclusiva para los contratantes y no para terceros, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1602 del Código Civil, y para nuestro caso ese cobro compulsivo de una obligación a través de un profesional del Derecho, no es de la naturaleza de las expensas habituales para los comuneros adscritos a propiedad horizontal, que consagra el artículo 29 de la Ley 675 de 2001, concepto que por parte alguna podía ser traslado a los copropietarios, por cuanto tampoco se encontraban implícitos dentro del certificado expedido por el administrador de la unidad, siendo el documento idóneo que prestaba mérito ejecutivo según lo previsto por el artículo 48 de la mencionada ley, tal como se alegó por la parte demandante para refutar la excepción de la demandada, y no podían haberse imputado en la forma irregular, unilateral y arbitraria como lo realizó la propiedad horizontal actora, para modificar el presunto saldo que existía a cargo de los copropietarios demandados.

En este orden de ideas, surge claramente que la demandada Kelly Guevara Trejos, asumió la carga procesal que le correspondía al tenor del art. 167 del Código General del Proceso,

¹ Corte Constitucional, Sentencia C-609 del 2012.

de probar fehacientemente el pago total de la obligación que aquí se le atribuía, realizado a través de los medios legales y sustanciales (art. 1656 del Código Civil Colombiano), además que debe resaltarse pagó presuntamente los que se generaron con posterioridad al 28 de febrero de 2019 (fl 37), de acuerdo a las restantes consignaciones del 28 de marzo de 2019 y 2 de mayo de 2019 por las cantidades de \$200.000 y \$205.000 respectivamente (fl 41).

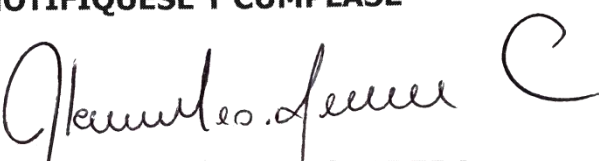
Colofón se declarará probada la excepción de “pago total de la obligación”, ordenando abstenerse de seguir adelante la ejecución, porque la prosperidad de esta oposición derrumbó en su integridad las pretensiones de la parte demandante.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Octavo Civil Municipal de Cali, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

- 1.- **Declarar probada** la excepción de “pago total de la obligación”, formulada por la demandada KELLY GUEVARA TREJOS, por las razones dadas en la parte considerativa.
- 2.- **Abstenerse** de seguir adelante la ejecución impetrada por el CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOVERDE-PROPIEDAD HORIZONTAL contra KELLY GUEVARA TREJOS y JUAN FERNANDO PEDROZA ESPINAL.
- 3.- **Ordenar** el levantamiento de las medidas cautelares.
- 4.- **Condenar** en costas al demandante CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOVERDE-PROPIEDAD HORIZONTAL. Líquidense por secretaría incluyendo como agencias en derecho la suma de **\$ 81.980.**
- 5.- **Condenar** al CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOVERDE-PROPIEDAD HORIZONTAL- a pagar a los señores KELLY GUEVARA TREJOS y JUAN FERNANDO PEDROZA ESPINAL, los perjuicios que le hayan causados con ocasión de las medidas cautelares y del proceso (art. 443 numeral 3º del Código General del Proceso).

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE


OSCAR ALEJANDRO LUNA CABRERA
JUEZ

jgm