



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SALA DE DECISIÓN CIVIL- FAMILIA DE PEREIRA**

MG. SUSTANCIADOR: EDDER JIMMY SÁNCHEZ CALAMBÁS

Asunto : Sentencia de segunda instancia
Expediente : 66001-31-03-001-2014-00347-01
Proceso : Ejecutivo singular
Demandante : Centro Cultural y Comercial de Pereira
FIDUCENTRO PH
Demandado : Sociedad Inmobiliaria de los Colombianos
S.A.S.

Pereira, dieciocho (18) marzo de dos mil veintiuno (2021)

Acta No. 119 del 18-03-2021 Hora. 11:20 a.m.

1. ASUNTO

Se resuelve el recurso de **APELACIÓN** interpuesto por el apoderado del ejecutante, frente a la sentencia emitida el 4 de septiembre de 2019 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Pereira, dentro del proceso ejecutivo singular, impetrado por el **CENTRO CULTURAL Y COMERCIAL DE PEREIRA FIDUCENTRO PH**, frente a la **SOCIEDAD INMOBILIARIA DE LOS COLOMBIANOS S.A.S.**

2. ANTECEDENTES

2.1. Por demanda presentada el 9 de diciembre de 2014, el **CENTRO CULTURAL Y COMERCIAL DE PEREIRA FIDUCENTRO PH Y TEATRO MUNICIPAL SANTIAGO LONDOÑO**, en adelante **FIDUCENTRO**, pidió librar mandamiento de pago, contra la **SOCIEDAD INMOBILIARIA DE LOS COLOMBIANOS S.A.S.**, por el valor de las cuotas de administración correspondiente a los locales **AT 04, A 200, G 002, H 011, H 20, H 21, H 22, H 23 y SB 11**, que se relacionan, por meses y valores en el libelo, por los intereses moratorios, las cuotas que en lo sucesivo se causen, por los gastos



y costas del proceso. (Cuaderno parte 1 Demanda, que hace parte del Tomo I, de la carpeta de primera instancia del expediente digital).

2.2. Se soporta la ejecución en que la SOCIEDAD INMOBILIARIA DE LOS COLOMBIANOS S.A.S. es propietaria de los locales relacionados, que forman parte del citado centro comercial y adeuda la suma de \$667.841.531,00, por cuotas ordinarias de administración, más los intereses de mora. Además de los certificados de libertad y tradición arrimó los certificados expedidos por la administración de FIDUCENTRO contentivos de las obligaciones reclamadas.

2.3. El 21 de enero de 2015 el juzgado libró mandamiento de pago en la forma solicitada (Cuaderno parte 2 Demanda, que hace parte de la carpeta de primera instancia del expediente digital). Se notificó al demandado por conducta concluyente, según auto del 31 de julio de 2015 (folio 7 Cuaderno 1 Parte 1 folio 7 de la carpeta de primera instancia que hace parte del expediente digital).

2.6. La accionada propuso excepciones de prescripción de la obligación, inexistencia de la obligación – cobro de lo no debido, confusión e incapacidad o indebida representación del demandante o demandado. (Folios 11 al 32 íd.).

3. LA SENTENCIA APELADA

Declaró el a quo que la acción no debe seguir adelante; dispuso el levantamiento de las medidas cautelares y ordenó al ejecutante pagar los perjuicios que el demandado haya sufrido con ocasión de las medidas cautelares y del proceso. Condenó en costas.

Dijo el despacho judicial que no existe claridad suficiente respecto a la obligación en cuanto a lo cobrado, según se pudo evidenciar de la prueba documental arrimada. Estudió el documento aportado con la demanda como recaudo ejecutivo, porque no solo, sostuvo, corresponde al juez hacerlo al librar mandamiento de pago, sino también al momento de proferir sentencia, de acuerdo con lo establecido en el art. 497 del C.P.C. Indicó, no le asiste razón a la parte demandante al señalar que no se puede admitir controversia sobre los requisitos del título, que no hubieren sido discutidos mediante recurso de reposición. Hace hincapié en que “*en los alegatos de conclusión la demandada señaló que las cuotas*



de administración no se cobran conforme a la realidad, es decir, teniendo en cuenta los verdaderos coeficientes de los locales que se encuentran dentro del centro comercial; evidenciándose que el Consejo Directivo no tenía claridad sobre el título que se aplicaba para liquidar tales rubros.”

Del estudio de las pruebas (documental, pericial, entre otras) encontró que, *“resulta indiscutible que la obligación que se demanda se aparta de uno de los requisitos que señalaba el artículo 488 del C.P.C., que es la claridad, entendido en el sentido de que debe ser tal que esté libre de confusión o que sea inequívoca, por lo que no puede haber incertidumbre sobre lo que se ejecuta.”* Y luego, remató su discurso, afirmando que, *“como el título no reúne los requisitos del artículo 488 del C.P.C. teniendo en cuenta que la claridad se desvirtuó con el recaudo probatorio, no se puede seguir adelante la ejecución.”* (Folio 173 al 184 Parte Tres. Cuaderno 1 de la carpeta de primera instancia)

4. EL RECURSO DE APELACIÓN

4.1. Inconforme con la decisión el apoderado de la parte ejecutante la apeló. Formuló los siguientes reparos a la sentencia: (i) Extemporaneidad para el análisis de los requisitos formales del título ejecutivo, (ii) indebida aplicación del principio de control de legalidad y (iii) aplicabilidad oficiosa de un aspecto formal cuando debió dictarse sentencia congruente con lo pedido y controvertido.

5. CONSIDERACIONES

Antes de entrar a estudiar los reparos formulados al fallo de primera instancia, necesario es para esta Sala de Decisión, exponer las siguientes consideraciones:

5.1. Se observa en el caso *sub lite* que, concurren cabalmente los denominados presupuestos procesales, de tal suerte que no aparece reproche por hacer desde el punto de vista, en torno de la validez de lo actuado, en virtud de lo cual puede la Sala pronunciarse de fondo.

5.2. Las partes están legitimadas en la causa. Este aspecto constituye uno de los elementos de la pretensión, que al decir de la doctrina y la



jurisprudencia es la facultad o titularidad legal que tiene una determinada persona para demandar exactamente de otra el derecho o la cosa controvertida, por ser justamente quien debe responderle. Su examen es oficioso, como así sostiene la Corte Suprema de Justicia (ver p. ej. sentencias SC1182-2016 y SC16669-2016), criterio pacífico acogido por esta Magistratura.

Por activa la tiene FIDUCENTRO, porque es la persona jurídica que demanda el pago de las expensas ordinarias respecto de bienes que conforman el CENTRO CULTURAL Y COMERCIAL DE PEREIRA FIDUCENTRO PH.

Y por pasiva la SOCIEDAD INMOBILIARIA DE LOS COLOMBIANOS S.A.S., propietaria de varios locales allí ubicados, de quien se dice por la actora, no ha pagado las expensas de los mismos.

5.3. Se trata, entonces, de un proceso ejecutivo que tiene origen en el cobro de expensas comunes en una propiedad horizontal, en el que por virtud del artículo 48 de la Ley 675 de 2001, se prevé que: *“...solo 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”*.

5.4. Este Tribunal destacó la disposición citada, como un importante avance en lo que a los procesos ejecutivos derivados del cobro de expensas comunes en una propiedad horizontal concierne. Dijo que, *“el título ejecutivo pasó de ser complejo, a uno simple, pues es suficiente la certificación que expida el administrador, a quien se designa por la comunidad para que se ocupe, entre otras cosas, de las situaciones económicas que afecten a la propiedad. Pero, que así sea, no significa que ese título se torne incontrovertible. El verdadero propósito de la norma es facilitar el acceso a la administración de justicia, pues es innecesario en la actualidad aportar copias de escrituras públicas, del reglamento de la copropiedad, o de las actas de asambleas. Mas, una vez presentada la*



demanda, es apenas obvio que el ejecutado cuente con todas las herramientas procesales y probatorias para debatir el contenido de esa certificación, de lo contrario, se caería en una especie de tarifa legal, en buena medida erradicada del procedimiento nacional.” Sentencia del 15 de diciembre de 2016, Expediente: 66001-31-03-003-2011-00335-01. MP. Dr. Jaime Saraza Naranjo.

Trajo a colación el Tribunal en aquella oportunidad, apartes de la Sentencia C-929-2007, en la que la Corte Constitucional analiza dicho artículo y aunque se declaró inhibida, si dejó sentado que,

“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.”

6. DECISIÓN SOBRE LOS REPAROS FORMULADOS

Como ya se hizo mención, declaró la a quo que la acción no debe seguir adelante. En su criterio, no existe claridad suficiente respecto a la obligación en cuanto a lo cobrado, conclusión a la que arribó al estudiar el documento aportado con la demanda como recaudo ejecutivo, como otros que solicitó de oficio, porque no solo corresponde al Juez hacerlo al librar mandamiento de pago, sino que tiene la facultad de revisarlo nuevamente al momento de proferir sentencia, teniendo en cuenta que es la base de la orden de pago y de acuerdo con lo establecido en el art. 497 del C.P.C.

El fallo fue recurrido por la parte ejecutante. Los reparos a la decisión se resolverán a continuación. (Fueron presentados por escrito que obra en



la carpeta 05. Sustentación recurso parte demandada, que hace parte de la carpeta 2 Segunda Instancia del expediente digital.).

6.1. PRIMER REPARO. EXTEMPORANEIDAD PARA EL ANÁLISIS DE LOS REQUISITOS FORMALES DEL TÍTULO EJECUTIVO.

Tiene como fundamento lo dispuesto en el artículo 430 del Código General del Proceso, al prohibir al juez retomar un análisis del título ejecutivo cuando va a decidir mediante sentencia, las excepciones propuestas por la parte pasiva. Habla el recurrente de las etapas procesales en el proceso ejecutivo, y refiere, una de ellas es el estudio de la demanda y del título ejecutivo y si este, a juicio del juez, reúne las condiciones, libra el mandamiento. Trabada la relación jurídico procesal nace para el ejecutado el derecho de interponer recurso de reposición contra el mandamiento de pago para atacar el título ejecutivo por defectos de forma; agotada esta etapa, existe mandato expreso de no volver analizar lo ya analizado, cuando el demandado no hizo ninguna manifestación de protesta; en consecuencia, los defectos formales del título ejecutivo no podrán reconocerse o declararse por el juez en la sentencia. Dar vía libre al nuevo estudio del título ejecutivo cercenaría los derechos del demandante para formular la demanda y no habría lugar a la interrupción o inoperancia de los fenómenos extintivos como la prescripción y la caducidad. La falta de claridad que se pregona solo fue mencionada por la parte deudora en sus alegatos, según se desprende del mismo contenido de la sentencia.

Alega, en las excepciones propuestas no se discute sobre la existencia de la obligación.

Señala que el control oficioso de legalidad se suprimió del artículo 430 del C.G.P., con el fin de evitar, como ocurrió en el presente proceso, que el juez decida motu proprio revocar el mandamiento de pago que libró con soporte en aspectos formales del título ejecutivo, cuando éstos no fueron atacados por el ejecutado.

Cita como apoyo a sus argumentos, concepto de ilustre doctrinante, participante en la elaboración del proyecto de Código General del Proceso, para concluir que si no se emplea la reposición y el mandamiento de pago queda en firme, no es posible replantear el tema de la carencia de dichos requisitos



ni siquiera por vía de excepciones perentorias. Y es que el objeto de esta disposición (art. 430) fue el de cortar de raíz una errada y difundida interpretación judicial que pregonaba que al ir a dictar sentencia el juez de nuevo podía de nuevo revisar los requisitos formales del título ejecutivo, la que generaba graves incongruencias procesales, que se erradicaron con esta norma, pues queda claro que todo debate en torno a la suficiencia o no del título ejecutivo, se agota en esta inicial etapa, de modo que ya no serán de recibo supuestas excepciones perentorias basadas en carencia de esos requisitos.

RESPUESTA. NO PROSPERA. Contrario de lo argüido por el apelante, sí es dable a los juzgadores bajo la égida del C.P.C., como del C.G.P., volver, ex officio, sobre la revisión del título ejecutivo, soporte del recaudo, a la hora de dictar sentencia. 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. A pesar del precepto 430 del C.G.P., como lo menciona la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, pues tal disposición debe armonizarse con otras que obran en esa misma regla, así como también con otras normas que hacen parte del entramado legal, verbigracia, con los cánones 4º, 11, 42-2º y 430 inciso 1º ejúsdem.

El alto Tribunal, en sede constitucional, insiste en que el fallador no se encuentra limitado por el mandamiento de pago proferido al comienzo de la actuación procesal y, por ello, dada la claridad que al respecto da el criterio de la Corte, transcribimos lo pertinente de la reciente Sentencia STC3298-2019.

“3. Esta Corte ha insistido en la pertinencia y necesidad de examinar los títulos ejecutivos en los fallos, incluidos los de segundo grado, pues, se memora, los jueces tienen dentro de sus deberes, escrutar los presupuestos de los documentos ejecutivos, “potestad-deber” que se extrae no sólo del antiguo Estatuto Procesal Civil, sino de lo consignado en el actual Código General del Proceso.

Sobre lo advertido, esta Corporación esgrimió:

“(…) [R]elativamente a específicos asuntos como el auscultado, al contrario de lo argüido por la (...) quejosa, sí es dable a los juzgadores bajo la égida del Código de Procedimiento Civil, y así también de acuerdo con el Código General del Proceso, volver, ex officio, sobre la revisión del «título ejecutivo» a la hora de dictar sentencia (...).”



“(...)”.

“Y es que sobre el particular de la revisión oficiosa del título ejecutivo esta Sala precisó, en CSJ STC18432-2016, 15 dic. 2016, rad. 2016-00440-01, lo siguiente:

“Los funcionarios judiciales han de vigilar que al interior de las actuaciones procesales perennemente se denote que los diversos litigios, teleológicamente, lo que buscan es dar prevalencia al derecho sustancial que en cada caso se disputa (artículos 228 de la Constitución Política y 11 del Código General del Proceso); por supuesto, ello comporta que a los juzgadores, como directores del proceso, legalmente les asiste toda una serie de potestades, aun oficiosas, para que las actuaciones que emprendan atiendan la anotada finalidad, mismas que corresponde observarlas desde la panorámica propia de la estructura que constituye el sistema jurídico, mas no desde la óptica restricta derivada de interpretar y aplicar cada aparte del articulado de manera aislada (...)”.

“Entre ellas, y en lo que atañe con el control que officiosamente ha de realizarse sobre el título ejecutivo que se presenta ante la jurisdicción en pro de soportar los diferentes recaudos, ha de predicarse que si bien el precepto 430 del Código General del Proceso estipula, en uno de sus segmentos, en concreto en su inciso segundo, que «[l]os requisitos formales del título ejecutivo sólo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo. No se admitirá ninguna controversia sobre los requisitos del título que no haya sido planteada por medio de dicho recurso. En consecuencia, los defectos formales del título ejecutivo no podrán reconocerse o declararse por el juez en la sentencia o en el auto que ordene seguir adelante la ejecución, según fuere el caso», lo cierto es que ese fragmento también debe armonizarse con otros que obran en esa misma regla, así como también con otras normas que hacen parte del entramado legal, verbigracia, con los cánones 4º, 11, 42-2º y 430 inciso 1º ejúsdem, amén del mandato constitucional enantes aludido (...)”.

“Por ende, mal puede olvidarse que así como el legislador estipuló lo utsupra preceptuado, asimismo en la última de las citadas regulaciones, puntualmente en su inciso primero, determinó que «[p]resentada la demanda acompañada de documento que preste mérito ejecutivo, el juez librará mandamiento ordenando al demandado que cumpla la obligación en la forma pedida, si fuere procedente, o en la que aquel considere legal» (...)”.

“De ese modo las cosas, 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 (...)”.

“Y es que, como la jurisprudencia de esta Sala lo pregonó en plurales oportunidades relativamente a lo al efecto demarcado por el Código de Procedimiento Civil, lo cual ahora también hace en punto de las reglas del Código General del Proceso, para así reiterar ello de cara al nuevo ordenamiento civil adjetivo, ese proceder es del todo garantista de los derechos sustanciales de las partes trabadas en contienda, por lo que no meramente se erige como una potestad de los jueces, sino más bien se convierte en un «deber» para que se logre «la igualdad real de las partes» (artículos 4º y 42-2º del Código General del Proceso) y «la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial» (artículo 11º ibidem) (...)”.

“Ese entendido hace arribar a la convicción de que el fallador mal puede ser un convidado de piedra del litigio, sino que, en cambio, antes que otra cosa, tiene que erigirse dentro del juicio en un defensor del bien superior de la impartición de justicia material. Por tanto, así la cita jurisprudencial que a continuación se transcribe haya sido proferida bajo el derogado Código de Procedimiento Civil, la misma cobra plena vitalidad para predicar que del mismo modo, bajo la vigencia del Código General del Proceso: [T]odo juzgador, sin hesitación alguna, [...] sí está habilitado para estudiar, aun oficiosamente, el título que se presenta como soporte del pretense recaudo ejecutivo, pues tal proceder ha de adelantarle tanto al analizar, por vía de impugnación, la orden de apremio dictada cuando la misma es rebatida, y ello indistintamente del preciso trasfondo del reproche que haya sido efectuado e incluso en los eventos en que las connotaciones jurídicas de aquel no fueron cuestionadas, como también a la hora de emitir el fallo de fondo con que finiquite lo atañadero con ese escrutinio judicial, en tanto que tal es el primer tópico relativamente al cual se ha de pronunciar a fin de depurar el litigio de cualesquiera irregularidad sin que por ende se pueda pregonar extralimitación o desafuero en sus funciones, máxime cuando el proceso perennemente ha de darle prevalencia al derecho sustancial (artículo 228 Superior) (...)”.

“(...)”.

“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 (...)".

"De modo que la revisión del título ejecutivo por parte del juez, para que tal se ajuste al canon 422 del Código General del Proceso, debe ser preliminar al emitirse la orden de apremio y también en la sentencia que, con posterioridad, decida sobre la litis, inclusive de forma oficiosa (...)".

"Y es que, valga precisarlo, el legislador lo que contempló en el inciso segundo del artículo 430 del Código General del Proceso fue que la parte ejecutada no podía promover defensa respecto del título ejecutivo sino por la vía de la reposición contra el mandamiento de pago, cerrándole a ésta puertas a cualquier intento ulterior de que ello se ventile a través de excepciones de fondo, en aras de propender por la economía procesal, entendido tal que lejos está de erigirse en la prohibición que incorrectamente vislumbró el tribunal constitucional a quo, de que el juzgador natural no podía, motu proprio y con base en las facultades de dirección del proceso de que está dotado, volver a revisar, según le atañe, aquel a la hora de dictar el fallo de instancia; otro entendido de ese precepto sería colegir inadmisiblemente que el creador de la ley lo que adoptó fue la ilógica regla de que de haberse dado el caso de librarse orden de apremio con alguna incorrección, ello no podía ser enmendado en manera alguna, razonamiento que es atentatorio de la primacía del derecho sustancial sobre las ritualidades que es postulado constitucional y que, por ende, no encuentra ubicación en la estructura del ordenamiento jurídico al efecto constituido (...)"¹.

Se insiste, entonces, en que fallador no se encuentra limitado por el mandamiento de pago proferido al comienzo de la actuación procesal. Lo anteriormente expuesto impide la prosperidad del reparo.

6.2. SEGUNDO REPARO. INDEBIDA APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE CONTROL DE LEGALIDAD.

Sobre el criterio de legalidad que consagraba el derogado artículo 497 del C.P.C., debe tenerse que solo en casos excepcionales, que abruptamente violen la normatividad, era posible y hoy puede tener vigencia, el control oficioso de la misma. El proceso se llevó con todas las plenitudes de garantías para cada parte, ambas tuvieron oportunidad de debatir y aportar pruebas,

¹ CSJ. STC4808 de de abril de 2017, exp. 11001-02-03-000-2017-00694-00, reiterada en STC4053 de 22 de marzo de 2018, exp. 68001-22-13-000-2018-00044-01



las etapas atinentes al proceso se agotaron sin sobresaltos y por ello la figura que ahora se invoca no está justificada en este juicio y menos para derivar o apoyarse en ella el quiebre total de la ejecución, bajo el argumento de que algunas partidas no coinciden con lo expuesto en un dictamen. Como expresé en memorial anterior, refiere el impugnante, al aplicarse el principio de legalidad se infringen principios como el del debido proceso, el de la preclusión, el de saneamiento de las nulidades, entre otros. La obligación del juez es la de ejercer el control de legalidad en cada etapa del proceso, al cierre de las audiencias o diligencias, en una estrecha colaboración con las partes. En el presente asunto la posible controversia sobre la oscuridad del título ejecutivo bien pudo ser detectada al librarse el mandamiento de pago o en el ataque de la parte ejecutada contra el mismo auto a través del recurso de reposición.

PROSPERA NO PROSPERA. Los argumentos expuestos por el apelante, muy similares a los mencionados en el anterior reparo, no tienen la entidad suficiente para la prosperidad del mismo, toda vez que, cómo esta Magistratura lo acaba de exponer, se insiste, el control de legalidad en los procesos ejecutivos, al dictar el fallo, está claro, se puede realizar, dado que el mandamiento de pago no ata al fallador.

6.3. TERCER REPARO. APLICABILIDAD OFICIOSA DE UN ASPECTO FORMAL CUANDO DEBIÓ DICTARSE SENTENCIA CONGRUENTE CON LO PEDIDO Y CONTROVERTIDO.

La falta de claridad que sirvió de apoyatura al juzgado para incursionar en el ámbito de un control de legalidad y echar abajo el mandamiento de pago no está configurada. La parte ejecutada nunca puso en tela de juicio este requisito y con la certeza de la existencia de un título ejecutivo alegó la prescripción, la confusión y pago. No entró en elucubraciones sobre si el título era imperfecto o no para cobrar; simplemente su defensa la sustentó en mecanismos de extinción de lo adeudado en dinero. El fallo tiene como cimiento la falta de claridad del título, al haber algunas modificaciones de las sumas cobradas con los abonos por concepto de arrendamientos, posibles incrementos, que a juicio de este recurrente no lo desnaturalizan. Si la deudora sostuvo que “la parte demandante ha recibido dineros por concepto de canon de arrendamiento que fueron destinados al pago de expensas ordinarias de cuotas de administración.” le correspondía probarlo y de



salir airosa simplemente la suma de dinero se reducía, sin que por ello perdiera el título su esencia. De nuevo y como se exteriorizó en el escrito de reparos es pertinente transcribir lo que allí pronuncié en estos términos: Dentro del marco del proceso ejecutivo se demarcan dos aspectos, uno formal y otro sustancial; el primero delimitado en el documento que con la tendencia trata de atemperarse y prueba de ello es el proceso monitorio y el otro configurado por la posición que asume el deudor frente a la obligación, sin que el juez tenga un rol oficioso para decretar excepciones o tomar otras decisiones viables en otras controversias. Aquí, en este juicio se acumularon pretensiones aplicables a obligaciones surgidas dentro del marco del estatuto de propiedad horizontal y acreditadas mediante certificaciones expedidas por quien funge como representante de la misma, corroboradas con otros documentos, en lo que podría denominarse un título complejo o compuesto. Y aquí vale predicar que la falta de claridad de la que ahora se duele la sentencia no fue puesta en duda cuando se libró el mandamiento de pago y tampoco fue motivo de ataque por la parte ejecutada. La sola circunstancia de haber alegado la prescripción y la confusión, a la que se le agrega la del pago parcial o cobro de lo no debido, permite deducir que sí había título ejecutivo, que sí había obligación estampada en él, pero que a la misma le eran aplicables causales de extinción. En gracia de discusión bien hubiera podido el juzgador reducir la cuantía de las obligaciones con recurrir al dictamen pericial y sobre el cual edificó parte de su tesis de la claridad, cuando tomó como muestra las derivadas de los inmuebles conocidos como H 020, G 002 y SAB 11. No es de recibo sostener, menciona el apelante, en la sentencia que la parte demandada se queja de que las cuotas de administración no se cobran conforme a la realidad, cuando no lo propuso como excepción y tampoco es aceptable que para fincar la falta de claridad se remita a lo expuesto por la representante legal de la parte acreedora, en su interrogatorio de parte, sobre un tema ajeno a los límites de la controversia; la parte ejecutada en sus excepciones no se lamentó de lo que a última hora reclamó en su alegato final y que tuvo eco en el fallo que se impugna.

NO PROSPERA. El artículo 422 del Código General del Proceso prescribe que pueden demandarse ejecutivamente, entre otras, las obligaciones expresas, claras y exigibles que provengan del deudor y constituyan plena prueba contra él. En relación con la claridad de la obligación, explica la Corte Suprema de Justicia, en la misma sentencia que ya citamos (STC3298-2019),



“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.”

FIDUCENTRO, cumpliendo con su carga, arrimó como título ejecutivo certificación expedida por su administradora, respecto de la deuda que hasta el mes de diciembre de 2014 por cada local debía la demandada, así: AT 04 desde abril de 2001, A 200 desde septiembre de 2000, G 002 desde noviembre de 2009, H 011 desde octubre de 2011, H 020 desde marzo de 2002, H 021 desde noviembre de 2000, H 022 desde septiembre de 2002, H 023 desde septiembre de 2002 y SA 11 desde marzo de 2004.

Se libró el mandamiento de pago en la forma solicitada, empero en el trascurso del proceso, de oficio ordenó la titular del juzgado como prueba, allegara la ejecutante copia de los siguientes documentos: de las escrituras públicas números 2430 del 5 de junio de 1986, 5820 del 6 de octubre de 1993, 3117 del 15 de junio de 1986 de la Notaría Primera de Pereira y 323 del 6 de febrero de 2003 de la Notaría Quinta de Pereira. Igualmente, copia auténtica de las actas de asamblea y consejo de administración, donde conste la autorización y/o acuerdo para reformar y arrendar los locales comerciales objeto de este proceso.

Ordenó también dictamen de perito contador, para que con vista a los libros contables de Fiducentro, informara respecto de los locales comerciales, qué valores se recibieron por concepto de arrendamientos desde el año 1996 hasta diciembre de 2014. Si los dineros recibidos por arrendamiento fueron abonados, para algún pago, ya fuera a favor de Fiducentro o a otra persona o entidad y a cuál. (Folios 34 y 35 del Cuaderno Parte 3, Tomo I que hace parte de la carpeta de primera instancia del expediente digital)

Con respecto a los instrumentos públicos, que reposan en el cuaderno 5. Pruebas de Oficio, que hace parte de la carpeta de primera instancia del expediente digital, tratan de lo siguiente:



La escritura pública número 2430 del 5 de junio de 1986, da cuenta que mediante la misma se elevó a dicha categoría el reglamento de administración de la propiedad de Fiducentro (Ley 182 de 1948) y se establecieron unos coeficientes de copropiedad y de participación en gastos, inversiones y votaciones para cada unidad y se describen.

Por la escritura pública número 3117 del 15 de julio de 1986, se aclara y adiciona la número 2430 y se establecen los coeficientes que se han de tener en cuenta en adelante.

Mediante la escritura pública número 5820 del 6 de octubre de 1993, se somete el centro comercial al régimen de propiedad horizontal de la Ley 16 de 1985, y se establecen los coeficientes que se han de tener en cuenta en adelante.

Por la escritura pública número 323 del 6 de febrero de 2003, se reforma el anterior régimen de propiedad horizontal y se establecen los coeficientes de propiedad. Se sometió a la Ley 675 de 2001 y se mencionó que, con base en los porcentajes allí señalados, anualmente se determinarán el presupuesto del centro comercial, las sumas que cada propietario debe sufragar. Tiene una nota la escritura del siguiente texto: “Mediante sentencia 118 del 17/05/011 del Juzgado Sexto Civil Municipal de Pereira, se decretó la nulidad absoluta de esta escritura.”

Al examinar la funcionaria judicial de primer grado las escrituras públicas que ordenó aportara la parte ejecutante, señaló que se evidencia que los coeficientes de la Escritura 3117 de 1986 remplazan los de la Escritura 2430 del 5 de junio de 1986, encontrándose que la última, es el sustento de la demanda según el hecho segundo.

Y con respecto a las actas de asamblea general, explicó la a quo, la parte ejecutada solo arrimó las del año 2014 y 2015, cuando se habían solicitado desde el año 2000 al 2014, frente a lo cual dijo no es claro con base en qué presupuesto y en qué coeficientes se realizaron los certificados de administración.

Ciertamente, le asiste razón al juzgado, puesto que, a pesar de la orden dada por el despacho judicial, ninguna acta anterior al año 2014 arrimó



al proceso la parte ejecutante, de donde se pudiera determinar con base en qué presupuesto y en cuáles coeficientes de copropiedad se elaboraron los certificados de administración, sustento del cobro coactivo. Y si a lo anterior le agregamos que el reglamento de propiedad horizontal del centro comercial Fiducentro, que es el que fija los coeficientes de propiedad, fue reformado en tres ocasiones y la escritura pública que lo reformó por última vez fue declarada nula, la incertidumbre frente a la certificación expedida por su administración es evidente.

Recuérdese que tales coeficientes determinan el índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, las cuales se determinan en las asambleas de propietarios y deben constar en las actas correspondientes, que para el caso bajo estudio solo fueron aportadas las del año 2014 y 2015, cuando se están cobrando desde el año 2000.

El reparo, se itera, está llamado al fracaso.

7. CONCLUSIONES

Corolario de todo lo expresado, ante el fracaso de los reparos y, por ende, del recurso de alzada, se confirmará la sentencia apelada, con imposición de costas de esta instancia a la parte ejecutante (num. 3 del artículo 365 del C.G.P.)

7. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Pereira, en Sala Civil Familia de Decisión, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

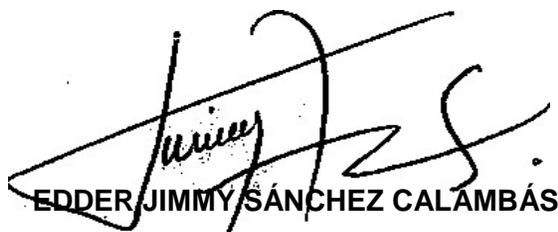
PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia emitida el 4 de septiembre de 2019 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Pereira, dentro del presente proceso ejecutivo.



SEGUNDO: COSTAS de esta instancia a cargo de la demandante, en virtud de la confirmación en todas sus partes de la sentencia de primera instancia (artículo 365 num. 3 C.G.P.). Se liquidarán en primera instancia, según lo previsto en el artículo 366, previa fijación de las agencias en derecho por esta Sala, que correspondan a esta instancia.

En su oportunidad, vuelva el expediente al juzgado de origen.

Los Magistrados,



EDDER JIMMY SÁNCHEZ CALAMBÁS

JAIME ALBERTO SARAZA NARANJO

En uso de compensatorio



ADRIANA PATRICIA DÍAZ RAMÍREZ