



JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, veintitrés (23) de julio de dos mil veinte (2020)

Del estudio de la demanda y sus anexos se observa que concurren en el sub-lite los presupuestos procesales para proferir sentencia anticipada en virtud de lo dispuesto en el art. 278 inciso segundo numeral 2 del CGP que al tenor preceptúa:

*“En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: (...) 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar,
3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa”*

La norma procesal, dispone la posibilidad que el juez profiera sentencia anticipada. La figura procesal en mención tiene como finalidad consumir la economía procesal, la celeridad y la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio de los derechos de las partes, en unos casos puntuales asociados con la disponibilidad del derecho en litigio y la actividad probatoria.

La SALA DE CASACION CIVIL CORTE SUPREMA DE JUSTICIA Radicación no 47001-22-13-000-2020-00006-01 del 27 de abril de 2020, con ponencia del Magistrado OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE *“si el iudex observa que las pruebas ofertadas son innecesarias, ilícitas, inútiles, impertinentes o inconducentes, podrá rechazarlas ya sea por auto anterior con el fin de advertir a las partes, o en la sentencia anticipada, comoquiera que el artículo 168 aludido dispone genéricamente que el rechazo de las pruebas por esas circunstancias se hará “mediante providencia motivada”, lo que permite que la denegación pueda darse en la sentencia, porque no está reservada exclusivamente para un auto.”*

Por lo anterior el despacho se abstendrá de practicar el interrogatorio de parte decretado mediante auto de fecha 11 de febrero 2020, ya que es una prueba a todas luces innecesaria para tomar una decisión de fondo en el presente proceso ejecutivo, teniendo en cuenta que las pruebas documentales aportadas tanto en la presentación de la demanda como en sus contestaciones son claras y certeras al demostrar que no se ha efectuado el pago del valor demandado por concepto de cuotas de administración correspondientes al apartamento 1104 de la UNIDAD RESIDENCIAL LAS PACHAS.

La realidad procesal del asunto se circunscribe a proferir sentencia, toda vez que una vez corrido el traslado de las excepciones propuestas, esto es ABONOS REALIZADOS A LA ADMINISTRACIÓN DEL APARTAMENTO 1303, COBRO DE LO NO DEBIDO, ILEGALIDAD EN EL TÍTULO EJECUTIVO Y EXCEPCIÓN GENERICA, no hay pruebas que practicar, corolario, es procedente dar aplicación a la norma referida.



1. ANTECEDENTES

1.1. ACTUACIONES RELEVANTES

El libelo introductorio fue presentado para su reparto el 18 de febrero de 2019, profiriéndose mandamiento de pago el 28 de febrero de 2019, en contra de CONSTRUCCIONES MODULARES O&P SAS Y PREVERSA SOLUCIONES Y VALORES INMOBILIARIOS SAS - PRESVAL, y a favor de LA UNIDAD RESIDENCIAL LAS PACHAS por sumas de dinero correspondiente a cuotas de administración, más los intereses de mora conforme obra a folio 18.

Se ordenó en dicho proveído realizar la notificación en la forma prevista en los artículos 289 a 290 del C.G.P.

El 6 de mayo de 2019, se informó que la sociedad CONSTRUCCIONES MODULARES O&P SAS representada legalmente por ALVARO ORTIZ SEPULVEDA está en proceso de liquidación judicial decretado por la Superintendencia de Sociedades mediante auto No. 640-000533 y 640-000532 de fecha 22 de abril de 2019. Tal circunstancia fue puesta en conocimiento mediante auto de fecha 7 de mayo de 2019.

Mediante memorial aportado por el promotor del litigio y de fecha 15 de mayo de 2019, se solicitó no tener en cuenta el escrito allegado por parte del señor PABLO MAURICIO MESA como promotor del señor ALVARO ORTIZ SEPULVEDA ya que el presente proceso de ejecución se adelanta en contra personas jurídicas, más no contra la persona natural.

El 3 de octubre de 2019, se puso en conocimiento de la Superintendencia de Sociedades la existencia de la presente ejecución; Levantar la medida de embargo decretada respecto al 50% del inmueble distinguido con folio de matrícula inmobiliaria N° 300-415836, denunciado como de propiedad de CONSTRUCCIONES MODULARES O&P SAS; Continuar la ejecución, solamente, en contra la sociedad PREVERSA SOLUCIONES Y VALORES INMOBILIARIOS SAS.

Frente a la notificación de la sociedad PREVERSA SOLUCIONES Y VALORES INMOBILIARIOS SAS, esta se materializó el día 11 de septiembre de 2019 mediante notificación personal realizada por la Doctora. Eliana Torres Jerez como apoderada de dicha sociedad.

En memorial fechado 13 de septiembre de 2019 la parte demandada allegó escrito de contestación de demanda, proponiendo como excepción “*ABONOS REALIZADOS A LA ADMINISTRACIÓN DEL APARTAMENTO 1303, COBRO DE LO NO DEBIDO, ILEGALIDAD EN EL TÍTULO EJECUTIVO Y EXCEPCIÓN GENERICA*”. En memorial aparte de la misma fecha la parte demandada presentó recurso de reposición en contra del mandamiento de pago por carecer de los requisitos formales del mismo.



El traslado del recurso de reposición se efectuó en proveído de fecha 07 de octubre de 2019.

El 13 de diciembre de 2019 la parte demandante recorrió el traslado del recurso de reposición.

El 12 de noviembre de 2019 este despacho dio respuesta al recurso de reposición presentado por la parte demandada en contra del mandamiento de pago en el que resolvió no reponer el auto de fecha de 28 de febrero de 2018. (fol. 86-87)

Mediante auto de fecha 16 de enero de 2020 y de acuerdo a lo dispuesto en el art. 442 del C.G del P se ordenó correr traslado a la parte demandante por el término de diez (10) días de la excepción de mérito propuesta por la sociedad demandada PREVERSA SOLUCIONES Y VALORES INMOBILIARIOS SAS.

El 22 de enero de 2020 la parte demandante presentó memorial recorriendo el traslado a la contestación de la demanda.

El día 16 de julio de 2020 mediante correo electrónico la parte demandante aportó la escritura No. 3023 de 2017 que contiene el reglamento de propiedad horizontal de LA UNIDAD RESIDENCIAL LAS PACHAS, prueba que fue decretada de oficio por este despacho mediante auto de fecha 11 de febrero de 2020.

(I) TESIS DEMANDANTE

La parte actora, UNIDAD RESIDENCIAL LAS PACHAS, a través de su representante legal y mediante vocero judicial llamó a proceso ejecutivo a las empresas CONSTRUCCIONES MODULARES O&P SAS Y PREVERSA SOLUCIONES Y VALORES INMOBILIARIOS SAS – PRESVAL SAS con el fin de obtener el pago de sumas de dinero correspondientes a las cuotas de administración e intereses conforme obra a folios 12 y 13.

Se exhibió como título ejecutivo contentivo de la obligación, CERTIFICADO expedido por el señor JORGE ARIAS SAENZ, administrador de la UNIDAD RESIDENCIAL LAS PACHAS, parte activa en el presente litigio, por valor de \$1.921.274, obrante a folio 9, por concepto de cuotas ordinarias y extra ordinarias de administración e intereses moratorios de los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2018, exigibles el primero del mes subsiguiente, es decir 1 de abril el pago de marzo y respectivamente.

Relata el ejecutante que recae en cabeza de las empresas CONSTRUCCIONES MODULARES O&P SAS y PREVERSA SOLUCIONES Y VALORES INMOBILIARIOS SAS el cobro compulsivo aquí deprecado, por ser quien ostenta



la calidad de propietario del apartamento 1104 de la UNIDAD RESIDENCIAL LAS PACHAS ubicado en la calle 24 # 23-22.

(II) TESIS DEMANDADO

El extremo pasivo a través de su representante legal acude a contestar la demanda el 13 de septiembre de 2019 proponiendo las excepciones “*ABONOS REALIZADOS A LA ADMINISTRACIÓN DEL APARTAMENTO 1303, COBRO DE LO NO DEBIDO, ILEGALIDAD EN EL TÍTULO EJECUTIVO Y EXCEPCIÓN GNERICA*”.

En su escrito, la profesional del derecho, indicó que no han sido tenidos en cuenta los abonos realizados a la administración de la unidad residencial las pachas, en los meses agosto y septiembre de 2018, debido a lo anterior manifiesta que no hay lugar a que siga en curso este proceso ejecutivo por una suma que no es la verdaderamente adeudada y sería una pretensión que no se encuentra exigible en el momento en que fue presentada la demanda.

Adicionalmente alega que el título ejecutivo base del presente proceso debe contener una obligación clara, expresa y exigible, y que sea verdadera y real cada una de las fechas de exigibilidad de la misma, por tanto, se debe tachar de falso ya que carece del principio de autenticidad y literalidad para convertirse en un título valor exigible, además, que esta contrario a la ley por no cumplir lo que dice la norma que lo regula.

A fin de respaldar la excepción incoada, se allegaron comprobantes de egreso expedidos a favor del edificio las pachas por concepto de abono a administración (Fl 37 a 42).

Sostiene el excepcionante: “*me opongo a cada una de las pretensiones de esta demanda, por carecer de los elementos constitutivos del título ejecutivo y además porque ya la obligación se encuentra a paz y salvo al momento de notificación de esta demanda*”.

TERCERA TESIS

En el escrito que descurre el traslado, la parte actora precisa que, en cuanto a la respuesta dada al hecho quinto, la parte demandada manifiesta que no se tuvieron en cuenta unos abonos realizados y debido a esto allegó un documento denominado comprobante de egreso, ante tal circunstancia, la aludida promotora de la acción, indica que la única forma para poder tener en cuenta los abonos que se invocan realizados a la administración, es a través de los respectivos recibos de pago que expide el Administrador de la Unidad Residencial las Pachas.

Los documentos aportados solo constatan un gasto realizado por parte de PRESVAL SAS, a favor de Consorcio las Pachas, una entidad que es totalmente diferente a la Unidad Residencial las Pachas, quien funge como demandante en



el presente proceso. Se evidencia en los documentos aportados que los supuestos pagos los realizaron para la totalidad de los inmuebles de los cuales es propietaria la demandada; por ende, debe repartirse la totalidad del valor en cada uno de los apartamentos, quedando para cada inmueble sumas muy inferiores a las correspondientes por cada cuota de administración, corolario no se concluye que haya realizado un abono al capital adeudado por el apartamento 1104 de la Unidad Residencial Las Pachas.

Con respecto a la manifestación que hace la parte demandada en torno a que el título ejecutivo no cumple con los requisitos de ley reitera lo siguiente: *“los títulos utilizados en el presente proceso se han realizado de conformidad con lo enunciado en el artículo 48 de la ley 675 de 2001, razón por la cual no se puede dudar sobre la existencia de una obligación clara, expresa y actualmente exigible. Así mismo, el despacho mediante auto del 12 de noviembre de 2019, en el cual resolvió lo pertinente al Recurso de Reposición presentado por la demandada contra el auto de mandamiento de pago, aclarando que el título ejecutivo sí cumple con los requisitos formales y es por esta razón considero que no se amerita seguir discutiendo si el título es válido o no”*.

ACERVO PROBATORIO

Junto con el escrito de la demanda y la contestación las partes allegaron las siguientes pruebas:

PARTE DEMANDANTE:

1. Certificación que presta merito ejecutivo en la cual se enuncia que las empresas demandadas CONSTRUCCIONES MODULARES O&P SAS Y PRESVAL SOLUCIONES Y VALORES INMOBILIARIOS SAS (PRESVAL SAS), deben a la UNIDAD RESIDENCIAL LAS PACHAS las expensas comunes ordinarias (cuota de administración desde el mes de marzo de 2018 hasta diciembre de 2018) y extraordinarias (septiembre y octubre de 2018). –Fl.9 C-1-.
2. Certificado de Existencia y Representación legal de la Unidad Residencial Las Pachas expedido por el Instituto de Vivienda de Interés Social de Bucaramanga - INVISBU. (Fl. 10)
3. Certificado de Existencia y Representación de las sociedades demandadas en el presente proceso CONSTRUCCIONES MODULARES O&P SAS Y PRESVAL SOLUCIONES Y VALORES INMOBILIARIOS SAS (PRESVAL SAS) –Fl. 11-16 C-2-.

PARTE DEMANDADA

1. Copia del comprobante del egreso No. 6011, junto con sus anexos (fls. 37-39)
2. Copia del comprobante del egreso No. 5901, junto con sus anexos (fls. 40-



42)

3. Copia de la página 1-2-115-117-118-119-120-121-122 del reglamento de propiedad horizontal en donde se puede evidenciar la fecha de exigibilidad determinada por la asamblea artículo 49 (fls.43-52)

DE OFICIO

1. Copia de la escritura No. 3023 de 2017, que contiene el reglamento de propiedad horizontal de la accionante.

(III) PROBLEMA JURÍDICO

¿Está destinado el título ejecutivo a surtir los efectos jurídicos necesarios para ordenar seguir adelante con la ejecución, a pesar de las excepciones propuestas por el extremo demandado?

(IV) TESIS DEL DESPACHO

Corolario del análisis de los medios de convicción arrimados al expediente y la normatividad concordante, se advierte que NO se accederá a las excepciones “ABONOS REALIZADOS A LA ADMINISTRACIÓN DEL APARTAMENTO 1303, COBRO DE LO NO DEBIDO, ILEGALIDAD EN EL TÍTULO EJECUTIVO Y EXCEPCIÓN GENERICA” propuesta por la representante legal de la sociedad PREVERSA SOLUCIONES Y VALORES INMOBILIARIOS SAS, por lo tanto, hay merito suficiente para ordenar seguir adelante con la ejecución; determinación a la que se arrima, de acuerdo a las siguientes:

(V) CONSIDERACIONES

(i) PRESUPUESTOS PROCESALES

Se hallan reunidos los presupuestos procesales y no se observa causal de nulidad que tenga la virtualidad de invalidar lo actuado, son ellos, la capacidad para ser parte, para comparecer al proceso, la competencia del juez y, finalmente, la idoneidad del libelo demandatorio que ha dado origen a la acción y se observó en el trámite todas las garantías legales para salvaguardar los derechos de terceros.

(ii) SUSTENTO NORMATIVO

DEL PAGO

El pago es, al tenor del artículo 1626 del C.C: “*El pago efectivo es la prestación de lo que se debe.*”

Definición que conforme la interpretación sistemática del ordenamiento, permite afirmar que el pago es un modo de extinción de las obligaciones; así lo preceptúa



el artículo 1625 del Estatuto Sustantivo Civil:

*“las obligaciones se extinguen además en todo o en parte:
1° por la solución o pago efectivo (...)”*

Reza el artículo 1627 Ibidem: *“el pago se hará en conformidad al tenor de la obligación”*

Al respecto la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA Sala de Casación Civil en su sentencia de abril 23 de 2003, expediente 7651 se ha referido de la siguiente manera:

“cumple el pago entonces por excelencia una función de satisfacer al acreedor que, a su vez, constituye motivo de la extinción de toda obligación. Significa lo anterior que un pago adecuado, a la par que conforma o satisface al acreedor, extingue la obligación; ya librándose al deudor del vínculo que contrajo, si fue el mismo u otro en su nombre quien hizo el pago; o ya, sin que opere tal liberación, como ocurre en aquellos casos en que el tercero que paga toma la posición del a creedor con relación al deudor, lo cual no obsta para reconocer el efecto extintivo definitivo respecto del original acreedor.(...) aun habiendo obrado a sabiendas de que la deuda es ajena, puede acudir a la acción de repetición, particularmente cuando en ejercicio de una intervención legalmente aceptada, ha efectuado el pago de lo que lo que ciertamente no se debía, siendo ella modo expedito para ser restituido en el patrimonio que de ese modo le resulta menoscabado¹.”

Es natural que la carga de la prueba del pago, la tenga quien alega haber pagado, pues, el no pago es una negación de carácter indefinido y fundamentalmente, quien satisface lo que debe, es él que está en mejor posición de acreditar su actuación. La regla general de como debe probarse tal acto, es a través de la prueba documental, so pena de generar un indicio grave, conforme deviene del inciso segundo del artículo 225 del C.G.P

DEL TITULO EJECUTIVO Y DE LA OBLIGACIÓN DE PAGAR LAS EXPENSAS A LA COOPROPIEDAD

Pues bien, el fin del proceso ejecutivo no es otro que el de la satisfacción del derecho previamente consolidado en el título base del recaudo, para efectos de asegurar su cumplimiento, ya sea de una obligación de dar, hacer o no hacer alguna cosa.

De forman general para que un título pueda emplearse en un proceso de ejecución, debe contener los siguientes requisitos establecidos en el artículo 422 del C.G.P., a saber:

Que conste en un documento, Que ese documento provenga del deudor o su



causante, Que el documento sea auténtico o cierto, Que la obligación contenida en el documento sea clara, expresa, exigible, y que el título reúna ciertos requisitos de forma.

La norma en comento, señala además del tipo de obligaciones que se pueden demandar ejecutivamente, los documentos que prestan mérito ejecutivo, dentro de los cuales se encuentran los títulos valores, las sentencias judiciales o providencias que tengan fuerza ejecutiva y en general todos aquellos documentos que reúnan los requisitos establecidos por la norma y que sean susceptibles de ser presentados ante los jueces de la República para su cobro por presumirse auténticos y que de ellos se pueda derivar el título ejecutivo. (Art. 244 del C.G.P.).

El tipo de documento aportado como base de la presente ejecución, valga señalar la certificación expedida por el administrador de LA UNIDAD RESIDENCIAL LAS PACHAS, contiene las obligaciones pecuniarias respecto de las expensas ordinarias y extraordinarias, a que hace alusión el artículo 48 de la ley 675 de 2001, cuando señala:

*“el título ejecutivo contentivo de la obligación que será **solamente** el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional”*

Ciertamente es propicio memorar que, si bien el título es el certificado como ya se ha reiterado, dichos estipendios objeto de cobro compulsivo tienen su fuente en una convención celebrada por los copropietarios, estos son, los estatutos propiedad horizontal, sobre este asunto ha decantado de vieja data Sala de Casación Civil que:

«Si bien la autorización para recaudar cuotas de administración para el pago de las expensas comunes necesarias y demás gastos de sostenimiento de la copropiedad encuentra soporte en la Ley de Propiedad Horizontal, el sometimiento de un determinado edificio, conjunto o unidad a dicha ley, así como el reglamento que habrá de regir a la Propiedad Horizontal creada, nacen del acuerdo de voluntades de los propietarios de áreas individuales, plasmado en un contrato que al elevarse a escritura pública e inscribirse en el Registro de Instrumentos Públicos constituye una persona jurídica (artículo 4, Ley 675 de 2001). De allí que las cuotas de administración no puedan ser consideradas una obligación de fuente legal, por cuanto es el reglamento de propiedad horizontal ‘el concurso real de las voluntades de dos o más personas’ (artículo 1494 del C.C.) de someterse a las disposiciones de dicha ley y a la regulación plasmada por ellas en lo atinente a la nueva persona jurídica, incluyendo derechos y deberes de los copropietarios» (CSJ AC de 23 de feb. de 2009, rad. 2008-02009-00; 19 de nov. de 2012, rad. 2012-00889-00 y, más recientemente, AC3299-2015)

En todo caso, es pertinente recalcar que la reglamentación efectuada en el



reglamento de propiedad horizontal y que motiva el cobro de una obligación individual; encuentra un respaldo normativo en el contenido del artículo 29 de la Ley 675 de 2001, cuando consagra:

“ARTÍCULO 29. Participación en las expensas comunes necesarias. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.

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

Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.

En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad.

En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.

PARÁGRAFO 1º. Cuando el dominio de un bien privado pertenezca en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda.

PARÁGRAFO 2º. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

PARÁGRAFO 3º. En los edificios residenciales y de oficinas, los propietarios de bienes de dominio particular ubicados en el primer piso no estarán obligados a contribuir al mantenimiento, reparación y reposición de ascensores, cuando para acceder a su parqueadero, depósito, a otros bienes de uso privado, o a bienes comunes de uso y goce general, no exista servicio de ascensor. Esta disposición será aplicable a otros edificios o conjuntos,



cuando así lo prevea el reglamento de propiedad horizontal correspondiente.”

Entonces, de todo lo dicho, se tiene que la simple certificación emitida por el administrador es prueba suficiente para estimar que hay un título ejecutivo, sin que sea dable exigencias adicionales, y, aun cuando prima facie este documento deviene su legitimidad de los estatutos fundantes de la copropiedad; la no conformidad entre este y aquellos, debe ser acreditada por quien lo excepcione, esto es, en cuanto es la propia Ley la que le otorga una presunción, que admite prueba en contrario, de veracidad formal y material al título base de recaudo.

Se advierte que le asiste el derecho a la copropiedad de cobrar interés moratorio a la tasa máxima establecida por la Superintendencia Financiera, conforme deviene del artículo 30 de la norma bajo estudio.

EXAMEN DEL CASO CONCRETO

En la causa en cuestión, la UNIDAD RESIDENCIAL LAS PACHAS, pretende el cobro de la obligación contenida en el CERTIFICADO expedido por el administrador de la propiedad horizontal, arrimado en la demanda por concepto de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, y las demás cuotas que se sigan causando más los intereses moratorios certificados por la Superintendencia Financiera a partir del primer día del mes siguiente al vencimiento de cada una de las cuotas correspondientes, hasta la cancelación total de la obligación.

Pues bien, con el propósito de absolver el interrogante planteado por el despacho, se procedió al estudio de los medios de convicción arrimados, así como de la tesis esbozada por las partes en contienda.

ABONOS REALIZADOS A LA ADMINISTRACIÓN DEL APARTAMENTO 1303 Y COBRO DE LO NO DEBIDO

El estudio de estas dos excepciones se ejercerá conjuntamente atendiendo que ambas tienen como fundamento los pagos realizados por la parte demandada.

Pues bien, para dar pie a los medios exceptivos, la demandada allega comprobantes de egreso y una relación de valores ligados a unos apartamentos, sin embargo, estos documentos no reúnen el requisito de suficiencia para demostrar que, en efecto, se haya realizado pago alguno, puesto que en los mismos no se advierte la firma del representante legal de la demandante.

Ahora, aunado a lo anterior, el medio para probar el pago de una obligación es el recibo de pago debidamente suscrito por el acreedor o, subsidiariamente, cualquier otro medio documental donde se advierta sin lugar a dudas que el deudor ha realizado abonos específicamente a la deuda, como una consignación. Ni lo uno ni lo otro fue allegado por la demandada para demostrar el abono



efectivo a la obligación que aquí se cobra.

Así mismo, la demandada relaciona un pago de cuotas de administración de otro apartamento relacionando el 1303 distinto al que se pretende el pago en este proceso que es el 1104, sin que se haya demostrado que dicho pago se haya imputado a las cuotas de administración del apartamento por el cual se está pretendiendo el cobro, ya que es necesario aportar los recibos expedidos por el administrador de la Unidad Residencial Las Pachas o consignación efectuada en entidad bancaria a nombre de la misma, siendo esta una obligación de la parte demandada al tenor de lo dispuesto en el artículo 167 del CGP. Por lo anterior no se demostró que el pago se realizó en debida forma y a la fecha continua en mora en el pago de administración reclamado.

ILEGALIDAD EN EL TÍTULO EJECUTIVO

Observa este fallador que el título aportado en la demanda principal, valga precisar, CERTIFICADO expedido por el administrador y representante legal de la UNIDAD RESIDENCIAL LAS PACHAS, consta en un documento que fue extendido en debida forma y del cual se evidencia que posee una obligación clara, expresa, y actualmente exigible en cuanto a la obligación que se pretende perseguir, como efectivamente se debatió en el auto que resolvió el recurso de reposición de fecha 12 de noviembre de 2019, en el que se dispuso no reponer el auto de fecha de 28 de febrero de 2018, debido a que el certificado presentado por la parte demandante contiene las características descritas en el artículo 422 del C.G del P; evidenciando que lo que se pretende ejecutar no es otro más que la cuotas de administración, por periodos debidamente discriminados mes tras mes, información que va acompañada por el valor que se debió cancelar durante los diferentes periodos causados y adicionalmente consigna quienes se encuentran obligados y frente a quien se constituye la obligación.

Al cotejar la prueba de oficio decretada por este despacho y aportada por la parte demandante a saber la escritura No. 3023 de 2017 que contiene el reglamento de propiedad horizontal vigente a partir de marzo de 2018, con el título ejecutivo; se pudo constatar que en la certificación expedida por el administrador y/o representante legal de LA UNIDAD RESIDENCIAL LAS PACHAS se establece una fecha de exigibilidad de las obligaciones que per-se no resulta contraria a lo estatuido, conforme se lee del artículo 49 parágrafo 3 de los estatutos:

“El Consejo de Administración establecerá los periodos en los cuales se cobrará a los propietarios o tenedores, según sea el caso, las cuotas correspondientes a las expensas comunes. En su defecto, dichas expensas deberán ser pagadas por mesualidades anticipadas, dentro de los primeros quince (15) días calendario de cada mes”

El excepcionante presenta entonces un argumento falaz como sustento de su excepción y es aquel según el cual los estatutos consagran ipso iure el deber de pago de las cuotas de administración en la primera quincena y que por lo tanto,



el título ejecutivo no tiene respaldo en aquellos. Conforme se desprende de la lectura, la aplicación de la regla de la primera quincena es solo subsidiaria a una regulación específica del Consejo de Administración; que válidamente puede ser distinta a la regla de la primera quincena.

Dentro de la presente actuación, la fecha de exigibilidad de cada una de las cuotas de administración cobradas es el último día del mes; situación que no va en contravía de las cláusulas del mentado estatuto y aludidas en la formulación de la excepción.

La ley¹ es clara al decir que con la presentación de la demanda se debe allegar la certificación del administrador de la copropiedad, sobre el estado de cuenta, que goza de toda validez jurídica, esto es, se presume auténtica formal y materialmente, en forma tal que la no conformidad de aquel con la fuente del derecho al cobro de las expensas, debió ser acreditada por el extremo accionado, conforme lo determinan las reglas de carga de la prueba habidas en el artículo 167 del C.G.P.

Lo cierto es que la parte demandada no presentó argumento, mucho menos prueba alguna que desvirtuara la legalidad de la certificación y ante el ejercicio del deber de decretar prueba de oficio que fue ejercido por el despacho, a través del aporte de la escritura contentiva de los estatutos de la copropiedad, no se logró desvirtuar la plena conformidad del título ejecutivo.

Finalmente, no se advierte la existencia de algún hecho que pueda considerarse como una excepción genérica, motivo por el cual, aunado a todo lo anterior, se declararán infundadas las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada y se ordenará seguir adelante la ejecución conforme fue ordenado en el mandamiento de pago.

Conforme lo dicho, las excepciones propuestas, están destinadas al fracaso y así se declarará; lo que supone que es menester ordenar seguir adelante con la ejecución y condenar al pago de costas y agencias en derecho al excepcionante, conforme lo establece el artículo 365 de la Ley 1564 de 2012.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADAS las excepciones de mérito propuestas por la representante legal de la demandada, denominadas “*ABONOS REALIZADOS A LA ADMINISTRACIÓN DEL APARTAMENTO 1303, COBRO DE LO NO DEBIDO, ILEGALIDAD EN EL TÍTULO EJECUTIVO Y EXCEPCIÓN GENERICA*”, de conformidad con lo manifestado en la parte motiva de esta providencia.

¹ Ley 675 de 2001, artículo 48
Palacio de Justicia- Primer piso - Bucaramanga Tel. 6704424
j14cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co



SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, según lo expuesto en la parte motiva se ORDENA SEGUIR ADELANTE CON LA EJECUCION DE LA DEMANDA en la forma indicada en el auto de mandamiento de pago.

TERCERO: SE ORDENA el avalúo y remate de los bienes embargados y secuestrados y de los que llegaren a ser objeto de tales medidas.

CUARTO: Realícese la liquidación del crédito conjunta de la demanda en los términos dispuestos por el artículo 446 del C.G.P. Téngase en cuenta los abonos reportados en el plenario.

QUINTO: Se condena al pago de costas y agencias en derecho a la parte demandada, PREVEVA SOLUCIONES Y VALORES INMOBILIARIOS S.A.S como consecuencia de haberse resuelto en forma desfavorable las excepciones propuestas se dispone que las mismas sea tasadas por secretaria conforme las reglas de los artículos 365 y 366 del C.G.P.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

GEOVANNY ANDRES PINEDA LEGUIZAMO
JUEZ

EL AUTO ANTERIOR SE NOTIFICO A LAS PARTES
ANOTÁNDOLO EN EL ESTADO No. 71 QUE SE FIJO
EL DIA: 24 DE JULIO DE 2020

EDNA MARGARITA MARIN ARIZA
SECRETARIA

Las firmas impuestas, son escaneadas; conforme lo autoriza el artículo 11 del Decreto Legislativo 491 de 2020.