

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR  
SALA CIVIL-FAMILIA-LABORAL**

**MAGISTRADO PONENTE: JESÚS ARMANDO ZAMORA SUÁREZ**

Valledupar, diecisiete (17) de febrero de dos mil veintitrés (2023)

<b>PROCESO:</b>	EJECUTIVO
<b>RADICACIÓN:</b>	20001-31-03-005-2021-00001-01
<b>DEMANDANTE:</b>	CENTRO COMERCIAL UNICENTRO PROP. HORIZONTAL
<b>DEMANDADO:</b>	RODALA INVERSIONES S.A.S.
<b>DECISIÓN:</b>	CONFIRMA SENTENCIA APELADA

**SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA**

Procede La Sala Civil - Familia - Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Valledupar, a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, contra la sentencia de fecha 05 de abril del 2022 proferida por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Valledupar.

**I. ANTECEDENTES**

**1. La Pretensión**

La empresa demandante CENTRO COMERCIAL UNICENTRO PH a través de apoderado judicial, interpuso demanda ejecutiva, con el fin de se ordene a la ejecutada RODALA INVERSIONES S.A.S. a pagar la suma total de \$141.785.373, contenida en el título ejecutivo CJ 040-2020, certificación donde se discrimina las expensas ordinarias adeudadas por la demandada respecto de varios locales comerciales de su propiedad, además de los intereses moratorios correspondientes y las costas procesales pertinentes.

**2. Los hechos:**

Como fundamentos fácticos de las pretensiones se expusieron los siguientes:

2.1. Que la sociedad RODALA INVERSIONES S.A.S. como propietaria de los locales 1-33, 2-27, 2-31, 2-37, 2-38, 2-39, 3-05 y 3-21, está obligada a cancelar la cuota de administración del local comercial ubicado en el CENTRO COMERCIAL UNICENTRO VALLEDUPAR.

2.2. Que la demandada adeuda al ejecutante la suma total de \$141.785.373 por concepto de expensas de copropiedad según consta en la certificación CJ 040-2020.

2.3. Que pese haberse constituido en mora a la ejecutada durante los meses de octubre, noviembre y diciembre del año 2018, de enero a diciembre de 2019 y de enero a noviembre de 2020, siendo requerida en diversas ocasiones, no ha realizado el pago de la obligación.

### **3. La actuación de la instancia**

Librado el correspondiente mandamiento de pago, fueron efectivamente adelantadas por el demandante las labores de notificación al extremo pasivo.

En la oportunidad pertinente fue interpuesto recurso de reposición por la parte demandada en contra del auto de mandamiento ejecutivo, el cual fue resuelto de manera desfavorable.

En igual sentido, la empresa ejecutada, a través de apoderado judicial contestó la demanda, formulando excepciones que denominó: i) falta de legitimación en el extremo pasivo; ii) ineptitud del título; iii) falta de requisitos del título ejecutivo; iv) genérica o innominada.

### **4. Sentencia apelada**

En primera instancia se decidió declarar probadas parcialmente las excepciones de mérito denominadas “falta de legitimación en el extremo pasivo”, “ineptitud del título ejecutivo” “falta de requisitos del título ejecutivo”, por lo que se ordenó seguir adelante la ejecución en la forma ordenada en el auto que libró el mandamiento ejecutivo, excluyendo del mismo las obligaciones cobradas por el local comercial 2-21, correspondientes a los meses de enero a diciembre de 2019 y octubre a

diciembre de 2018. Del mismo modo se le previno a las partes para que presenten la liquidación del crédito, descontándose del capital las obligaciones cobradas por el local comercial 2-21. Por último, se condenó en costas a ambas partes: la parte ejecutada en un 90%, y en un 10% al demandante.

Para llegar a esas conclusiones, estableció la falladora que la parte ejecutada logró demostrar que el local identificado como 2-21 no era de su propiedad, sino de FORZA S.A.S., lo que además fue objeto de confesión de la representante legal de CENTRO COMERCIAL UNICENTRO, quien en su interrogatorio admitió que, al momento de realizar la certificación, título ejecutivo base de recaudo, hubo un error de transcripción y que esas cuotas de administración allí plasmadas corresponden al local 3-21. Encontró la juez de primera instancia que los medios exceptivos plasmados son viables en tal sentido, logrando enervar el contenido del título respecto de las obligaciones cobradas en relación a ese inmueble, pues emerge claramente del acervo probatorio arrimado, que quien aparece en la certificación como obligado a hacer el pago por el local 2-21 no está llamado a solventarlo, por no ser su propietario o tenedor a ningún título. Que así, al quedar demostrado lo anterior, no surge a la vida jurídica ninguna obligación respecto a él, amén de que no se puede alegar a su favor su propia culpa por haber sido la parte demandante quien edificó el título ejecutivo y no puede pretender acomodar en su lugar la obligación del local 3-21 el cual no fue relacionado en el título ejecutivo.

Por otro lado determinó la sentenciadora primaria que no ocurre lo mismo sobre las dudas relacionadas a la propiedad de locales comerciales 2-37, 2-38 y 2-39, pues si el ejecutado pretendía desvirtuar la propiedad sobre dichos inmuebles, lo que le correspondía al sujeto pasivo era aportar las pruebas que permitieran disipar este manto de incertidumbre y establecer de manera contundente que dichos locales no eran de propiedad de RODALA INVERSIONES, sin que fuera posible que dicha carga probatoria fuera trasladada al juzgado o al ejecutante, pues es un principio universal del derecho que quien impugna el contenido del título debe probar sus afirmaciones, y en este caso no se realizó.

Por último, en relación al arrendamiento sobre el local 1-33 se encuentra arrendado, afirmando entonces que el obligado al pago no es la parte demandada, sino el arrendatario, tampoco logra llevar al traste las pretensiones del demandante, puesto que el art. 29 de la ley 675 del 2001 señala que para efectos de la expensas comunes ordinarias existirá solidaridad de su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de dominio privado, lo que le da facultad al ejecutante a demandar solo al propietario, si bien así lo determina, ya que el contrato de arrendamiento celebrado no lo releva de su obligación de pago conforme la norma mencionada.

## **5. RECURSO DE APELACIÓN**

En desacuerdo con la sentencia de primer grado, el apoderado de la parte demandada, interpuso recurso de apelación contra la sentencia proferida, argumentando que los medios exceptivos propuestos están llamados a desnaturalizar todo el cuerpo del contenido del título ejecutivo utilizado para el recaudo, puesto hay que atenerse a la literalidad del mismo, luego entonces fue afectada la acción cambiaria en forma total de la certificación objeto del litigio, y no en forma parcial, ya que en el cuerpo del título ejecutivo se plasmó algo falaz, al cobrarse una obligación que no da claridad, ni exigibilidad alguna.

Que así cuando la parte actora describió el traslado de las excepciones reconoció tácitamente que existió un error de transcripción sobre el local 3-21 y no 2-21 y así mismo fue reconocido en su interrogatorio, por lo que a su juicio, todo el título ejecutivo se desnaturaliza, por lo que no comparte el criterio de la *a quo* de declarar probada las excepciones de manera parcial, ya que indicó que la totalidad del título ejecutivo está contaminado con las falacias que se plasmaron en la certificación objeto del recaudo dentro del proceso, no siendo en este caso la obligación ni clara, ni expresa, ni exigible.

## **6. Sustentación del recurso**

En sujeción a lo normado en el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, a la parte apelante le fueron permitidos cinco (5) días para sustentar su causa a través de auto publicado en legal forma.

Vencido el término de traslado que le fue concedido para sustentar el recurso, la parte recurrente no allegó pronunciamiento alguno. Sin embargo, teniendo en cuenta el criterio impuesto por la Corte Suprema de Justicia en proveídos como el STC9226-2022, esta Colegiatura procederá a estudiar su alzada con los argumentos que se esgrimieron en debida forma ante el *a quo*.

## **II. CONSIDERACIONES**

En vista de que en el presente asunto se reúnen los requisitos procesales y sustanciales para proferir decisión de mérito y que no existen irregularidades que invaliden lo actuado, se procederá a resolver de fondo la apelación recibida.

Por sabido se tiene que, la finalidad de los procesos de ejecución es la satisfacción coercitiva de una obligación clara, expresa y exigible, aún en contra de la voluntad del deudor y a costa de sus bienes. Sin embargo, pueden el demandado o los llamados a responder, impugnar la ejecución por medio de las excepciones, con lo cual se abre el debate para infirmar la acción en su contra, ya que el título puede ser nulo o no prestar mérito ejecutivo, o bien la obligación no ha nacido, o ha sido extinguida por algún medio legal, o no se tiene legitimidad para ser cobrada por parte de quien la ejecuta y/o en contra de quien se pretende imponer.

Se circunscribe luego entonces el problema jurídico en esta oportunidad, en establecer si fueron acertadas las consideraciones del despacho de primera instancia dentro de la sentencia emitida al declarar probada de manera parcial las excepciones de “falta de legitimación en el extremo pasivo”, “ineptitud del título ejecutivo” y “falta de requisitos del título ejecutivo”, solo respecto de lo consignado sobre el local comercial 2-21, en la certificación objeto de litigio, o, si por el contrario, obra razón en los reproches presentados por el demandado, quien considera que dichos medios exceptivos deben afectar la totalidad del contenido de la mentada certificación CJ 040-2020, por determinar que lo allí consignado carece de la claridad, expresividad y exigibilidad con la que deben contar los títulos valores.

Teniendo en cuenta lo anterior, de entrada establece esta Sala que dentro del caso *sub examine*, que los argumentos desplegados por la parte demandada no tienen vocación de prosperidad, pues que si bien es cierto que fue reconocido, e inclusive confesado por la representante legal de UNICENTRO, el error de transcripción respecto lo consignado sobre las expensas relacionadas con el local 2-21, las mismas no se encuentran enlazadas, ni se relacionan o impactan con la información que allí se describe sobre los otros locales comerciales.

Sea lo primero precisar que los títulos valores, conforme lo preceptúa el Art. 619 del Código de Comercio, “*son documentos necesarios para legitimar el ejercicio del derecho literal y autónomo que en ellos se incorpora*”. Se desprenden de esta definición cuatro características esenciales de los mismos, cuales son: literalidad, autonomía, legitimación e incorporación. En tal sentido, se tiene que, los títulos valores son documentos formales, que como tales, deben llenar los requisitos generales y especiales de cada título en particular fijados por la ley, para que su tenedor legítimo pueda ejercer la acción cambiaria destinada a satisfacer el derecho que en ellos se incorpora. En ese mismo sentido, regla el artículo 422 del Código General del Proceso que “*pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, 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.*”

Del mismo modo, basta precisar lo dispuesto por el artículo 48 de la Ley 675 del 2001 que regula la propiedad horizontal:

*“ARTÍCULO 48. Procedimiento ejecutivo. En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como 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*

**PROCESO:** EJECUTIVO  
**RADICACIÓN:** 20001-31-03-005-2021-00001-01  
**DEMANDANTE:** CENTRO COMERCIAL UNICENTRO P.H.  
**DEMANDADO:** RODALA INVERSIONES S.A.S.

*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.*

*La acción ejecutiva a que se refiere este artículo no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley”*

En igual sentido opera el artículo 79 de la misma ley cuando establece que:

*“ARTÍCULO 79. Ejecución de las obligaciones. Los Administradores de Unidades Inmobiliarias Cerradas podrán demandar la ejecución de las obligaciones económicas y de las sanciones pecuniarias impuestas a propietarios y moradores.*

*En tales procesos de liquidación de las obligaciones vencidas a cargo del propietario o morador, realizada por el Administrador, prestará mérito ejecutivo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48 de la presente ley, sin necesidad de protesto ni otro requisito adicional.*

*PARÁGRAFO. En todo caso el copropietario de cada inmueble responderá solidariamente por todas las obligaciones ordinarias y extraordinarias y por las sanciones pecuniarias impuestas a los moradores de su inmueble.”*

Ahora bien, es preciso establecer que, en esta oportunidad, aunque la certificación que se instaura como título ejecutivo, es una sola, en este caso la CJ 040-2020, como bien se ha expuesto en todo el iter procesal, concierne o encierra dentro de sus apartes, la liquidación respecto de 8 locales diferentes, que, en un inicio, se afirmaron eran de propiedad de la empresa demandada RODALA INVERSIONES S.A.S. De ello y valga aquí reiterarlo, lo único que conservan en común dichos locales comerciales, es primero claramente ser parte de la propiedad horizontal que hoy ejecuta las expensas debidas, y segundo, el hecho de ser de propiedad de la empresa deudora. Salvo de lo anteriormente anotado, no se enlaza o relaciona el cobro de las expensas debidas de un local a otro, a través de una conjunción que determine que uno de ellos afecte a los demás inmuebles.

De esto último puede determinarse que aunque la certificación corresponda a un documento singular, que por el imperio de la ley que antes se citó, emita por sí mismo y sin ningún otro anexo salvo los que allí se determinan para que preste el mérito ejecutivo que de su mismo contenido

desprende, no obstante a lo anterior, no puede ignorarse que de ese mismo contenido puede verse con total claridad que se relacionan de manera independiente expensas de 8 locales comerciales, completamente diferentes, del que pueden discutirse de manera separada su efectividad y legitimidad, salvo que se demostrase que el contenido íntegro de dicha certificación esté afectado por alguna nulidad absoluta o esté viciado de dolo o ilegalidad, lo que bajo ningún presupuesto corresponde al litigio que aquí se desata.

Tanto es así, que, al momento de atacar las pretensiones de la demanda, bien hace el mismo demandado reparos que se dirigen por separado a distintas situaciones que tienen que ver concretamente con la propiedad y tenencia de los locales 2-21, 2-37, 2-38 y 1-33, que como puede verse de manera diáfana, en nada incide directamente una de la otra, pese a que se encuentren en la misma certificación.

En este sentido, tal como razonó la juez de primera instancia, no se probó por parte del demandado sus alegaciones encaminadas a infimar su calidad de propietario de los locales 2-37 y 2-38, no descartando a través de ningún medio suasorio su falta de titularidad respecto de dichos inmuebles, por lo que con base a lo dispuesto en el artículo 167 del Código General del Proceso, el cual establece claramente que incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen, debían luego entonces declarar imprósperos tales argumentos.

Igual suerte discurre respecto de las alegaciones que fueron presentadas con ocasión del local 1-33, e inclusive de las anotaciones hechas con ocasión a la tenencia de los mismos locales 2-37 y 2-38, donde tal como se consideró por la juez *a quo*, podrían ser cobradas a la demandada como propietaria, y por ende, deudora solidaria, el pago de las expensas de las cuales se habla en las certificación objeto de recaudo, conforme lo previsto en el art. 79 de la ley 675 de 2001, y la jurisprudencia citada en la sentencia reprochada.

De esta manera, es claro que en nada afecta a lo anterior los errores de transcripción en los que se incurrió en la certificación respecto del local 2-21 o 3-21, pues ni tan siquiera impacta de manera leve dicho yerro, respecto de

lo que fue discriminado sobre la deuda que se relaciona con alguno de los otros locales dentro de la certificación.

En este punto habría que detenerse y cuestionarse de manera directa con ocasión de los reparos del apelante en el siguiente interrogante: ¿incidió, afectó o tuvo alguna injerencia lo depuesto en primera instancia sobre el local 2-21/3-21, en lo que se consignó en la certificación en relación con los locales 2-37, 2-38, 1-33 o alguno de los otros que allí se detallan? La respuesta es negativa. Las obligaciones que se consignan en el título ejecutivo, objeto de recaudo respecto de los demás locales, gozan de absoluta claridad, expresividad y exigibilidad.

Considera esta Sala que es acertada la determinación de la juez de instancia de revocar luego entonces la orden de pago respecto de lo que en la certificación se discrimina con respecto a las expensas debidas por el local 2-21, pese a que existieron intentos de parte de la ejecutante de subsanar a través de sus declaraciones dicha equivocación, puesto que el error de transcripción, que fue inclusive declarado, impacta directamente en la claridad con la que deben estar instituidos los títulos ejecutivos, afectando, en gracia de discusión la literalidad respecto de lo que allí se consigna, no pudiendo bajo ningún criterio pretender luego abstraerse de lo que inicialmente se ejecutó judicialmente. Para este caso, emergía visiblemente una ambigüedad que no podía ser simplemente pasada por alto puesto que de esta manera no podría propenderse que dicha obligación particular estuviese consignada de manera clara, y es por ello, que se coincide con que las excepciones debían prosperar de manera parcial, porque aunque lo anterior obra cierto, tal como se ha explicado previamente, primero no afecta a lo que se plasma con ocasión de las demás expensas salvo las que se enlazan directamente con el mentado local 2-21 que era de propietario diferente a RODALA INVERSIONES S.A.S., y por otro lado, tal como pudo determinarse en el curso procesal, se trató lo anterior de un mero error de transcripción, que en efecto sí, derrumbó la claridad del título con ocasión de dicho inmueble, pero no vicia bajo el criterio de ilegalidad, dolo o mala fe, la totalidad del texto que allí se determina. Se trató de un yerro involuntario que aunque afectó de manera directa las pretensiones del ejecutante por vulnerar la integridad de uno solo de los apartes de la certificación, en este caso, título de

**PROCESO:** EJECUTIVO  
**RADICACIÓN:** 20001-31-03-005-2021-00001-01  
**DEMANDANTE:** CENTRO COMERCIAL UNICENTRO P.H.  
**DEMANDADO:** RODALA INVERSIONES S.A.S.

recaudo, pero que de ninguna manera logra enervar el mérito ejecutivo depuesto respecto de los demás emolumentos que se cobran a través del presente proceso.

Corolario de lo expuesto, no logran derribar los argumentos del recurrente con lo considerado en primera instancia, así como tampoco la fuerza vinculante del título ejecutivo de manera total, salvo lo que se relaciona al local 2-21, del cual logró revocarse tal orden de pago. No obstante, no sería procedente, bajo ningún argumento desvirtuar que la certificación brilla clara, expresa y exigible respecto del cobro de las expensas ordinarias cobradas por concepto de los demás locales de propiedad de la empresa ejecutada.

Por lo visto, las decisiones adaptadas en primera instancia son acertadas, frente a lo que se colige de los elementos suasorios recolectados y el trámite procesal llevado a cabo, siendo basta razón la que aquí se estudia, no determinándose modificación alguna frente a la providencia objeto de recurso.

Como no prospera el recurso interpuesto, la parte recurrente será condenada en costas y se fijarán agencias en derecho en la suma de equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, que incluirá el Juzgado de primera instancia en la liquidación de costas de conformidad al artículo 366 del C. G. del P.

En mérito de lo expuesto, la Sala Civil - Familia - Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Valledupar, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO: CONFIRMAR** la sentencia proferida por el Juzgado Quinto civil del Circuito de Valledupar el día cinco (05) de abril del dos veintidós (2022), dentro del proceso ejecutivo promovido por CENTRO COMERCIAL UNICENTRO P.H. contra RODALA INVERSIONES S.A.S.

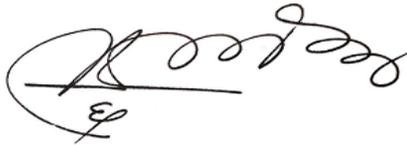
**SEGUNDO:** CONDENAR en costas de esta instancia a la parte demandada. Como agencias en derecho se fija la suma equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, que serán liquidadas de manera concentrada

**PROCESO:** EJECUTIVO  
**RADICACIÓN:** 20001-31-03-005-2021-00001-01  
**DEMANDANTE:** CENTRO COMERCIAL UNICENTRO P.H.  
**DEMANDADO:** RODALA INVERSIONES S.A.S.

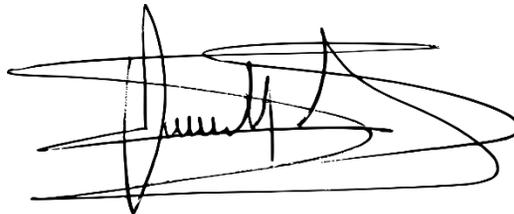
por el Juzgado de primera instancia en atención a lo previsto en el artículo 366 del Código General del proceso.

**TERCERO:** Ejecutoriada esta providencia, devuélvase el expediente al Juzgado de origen para los fines pertinentes.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**



**JESÚS ARMANDO ZAMORA SUÁREZ**  
Magistrado Ponente



**ÓSCAR MARINO HOYOS GONZÁLEZ**  
Magistrado



**HERNÁN MAURICIO OLIVEROS MOTTA**  
Magistrado