



SENTENCIA ANTICIPADA

PROCESO No. 110014003066-2019-01274-00

EJECUTIVO DE ÚNICA INSTANCIA

Demandante: **CONJUNTO RESIDENCIAL MALBEC P.H.**

Demandada: **EDNA LILIANA MARTIN LEON Y MARIO ALBERTO LEAL BARREIRO**

Bogotá, D.C., 12 NOV 2021

Procede el Despacho a tomar la decisión que corresponda en el presente proceso, en virtud de no observarse causal de nulidad que invalide lo actuado y a su vez al encontrarse facultado el Juzgado para emitir sentencia anticipada como lo consagra el artículo 278 del C.G.P.

ANTECEDENTES

1.- **CONJUNTO RESIDENCIAL MALBEC P.H.** promovió demanda ejecutiva de única instancia en contra de **EDNA LILIANA MARTIN LEON Y MARIO ALBERTO LEAL BARREIRO** tendiente a obtener el pago de \$8'325.278 M/cte. por concepto de la sumatoria de las cuotas por expensas comunes ordinarias, extraordinarias, multas y demás, por el período comprendido de febrero de 2017 a junio de 2019 cuya certificación obra como base de recaudo, así como los intereses moratorios sobre las cuotas ya relacionadas, desde el día siguiente a la fecha de exigibilidad de cada una de ellas, hasta que se realice el pago total, liquidados a la tasa fluctuante que certifique la Superintendencia Financiera de Colombia y por las cuotas de expensas que se causen junto con los intereses durante el proceso, previa comprobación de las mismas, a través de la certificación que expida el administrador de la copropiedad.

2.- Por reunir la demanda los requisitos legales, este Despacho mediante providencia del 28 de agosto de 2019 libró mandamiento de pago por las sumas solicitadas.

3.- Los demandados **MARIO ALBERTO LEAL BARREIRO** y **EDNA LILIANA MARTIN LEON**, fueron notificados así, el primero de manera personal a través de apoderado y la segunda por conducta concluyente quien dentro del término legal presentó recurso de reposición contra el mandamiento de pago y algunas excepciones de mérito.

Mediante providencia de fecha 15 de diciembre de 2020, se procedió a resolver recurso de reposición interpuesto, mediante el cual se resolvió revocar parcialmente el mandamiento de pago y corregir el numeral primero en cuanto a que el valor correspondiente a la sumatoria de las cuota vencidas y no pagadas ascendía a la suma de \$6'676.578, dejando lo demás incólume como ya se había dispuesto.

Frente a las excepciones, en resumen los ejecutados **MARIO ALBERTO LEAL BARREIRO** y **EDNA LILIANA MARTIN LEON** indicaron que se oponían a las pretensiones de la demanda y demostrarían que se está haciendo un cobro de lo no debido, proponiendo las excepciones de "COBRO DE MAS NO DEBIDO" e "INEXISTENCIA DE LOS SOPORTES JURÍDICO PARA REALIZAR EL COBRO".

Señalan que en la certificación que se tiene en cuenta para expedir el mandamiento de pago se discriminan cobros por interés de mora, parqueaderos de visitantes, retroactivos, etc., que no corresponden a las cuotas de administración y que no adjuntaron los soportes, alegando que es ilegal cobrar interés de mora que están liquidados en dicha certificación y que sobre las mismas se pretenda solicitar nuevamente interés moratorio.

Aducen que no basta con la certificación expedida por la administración, pues por tratarse de un título complejo, debían arrimar como sustento las actas que autorizan dichos cobros, pues la certificación carece de veracidad.

4.- Mediante auto del 09 de marzo de 2021 se ordenó correr traslado al ejecutante de las excepciones de mérito que oportunamente presentaron los demandados MARIO ALBERTO LEAL BARREIRO y EDNA LILIANA MARTIN LEON.

El demandante adujo que no está llamada a prosperar la excepción de mérito titulada "COBRO DE MAS NO DEBIDO", pues el cobro de intereses, cuota extraordinaria y cobro de expensas comunes por concepto de parqueadero, no requiere soporte adicional como lo alega el demandado, al cumplir la certificación con los parámetros previstos en el Art. 48 de la Ley 675 de 2001.

Que de lo anterior, es exigible ejecutivamente el cobro de las expensas ordinarias, extraordinarias, intereses, multas y demás obligaciones, en un conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, del cual la legislación colombiana contemplo que solamente se requiere el certificado expedido por el administrador de la propiedad horizontal, que constituirá el título ejecutivo y donde no requería ningún procedimiento, agotamiento del requisito de procedibilidad o formalismo expreso para que así se constituya.

Aduce tampoco está llamada a prosperar la excepción de mérito titulada "INEXISTENCIA DE LOS SOPORTES JURÍDICO PARA REALIZAR EL COBRO", toda vez que no es necesario ningún soporte adicional por cuanto la sola certificación emitida por el representante legal constituye un título claro expreso y exigible, en la demanda se presentó la certificación con los parámetros previstos en el Art. 48 de la Ley 675 de 2001, exigible ejecutivamente el cobro de las expensas ordinarias, extraordinarias, intereses, multas y demás obligaciones, en un conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, de la cual la legislación colombiana contemplo que solamente se requiere el certificado expedido por el administrador de la propiedad horizontal.

Solicita se deniegue la solicitud del apoderado de la parte demandada frente a las excepciones propuestas.

CONSIDERACIONES

Presupuestos Procesales

Es ostensible el cumplimiento de los requisitos legalmente exigidos por la ley para dictar sentencia de mérito, la competencia se encuentra debidamente asignada; las partes son legalmente capaces y se encuentran representadas dentro del proceso; la demanda formalmente está adecuada al procedimiento y el trámite que se imprimió a la misma es el señalado para esta clase de procesos. Entonces, como no existe causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado en esta causa se dictará sentencia de mérito.

Presupuestos Sustanciales de la Acción Ejecutiva:

El proceso ejecutivo en cualquiera de sus modalidades tiene como característica especial el dar certeza y determinación al derecho sustancial pretendido en la demanda; certidumbre que otorga el documento que se aporta con el libelo ejecutor, esto es, el título ejecutivo. Para que haya lugar a proferir una orden de pago, el documento sobre el cual se finca la pretensión ejecutiva debe cumplir las exigencias previstas por el artículo 422 del C.G.P.

En ese orden, ejecutivamente pueden demandarse "*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 ...*" (subrayado fuera del texto).

Cabe memorar el valor que encierra cada expresión contemplada en la norma a efectos de entender el hilo conductor del problema jurídico sometido en este asunto, como primera medida la norma establece que la obligación -a efectos de acudir a la jurisdicción para su ejecución-, debe ser EXPRESA, es decir, que se patentice, que no haya necesidad de hacer razonamiento alguno, que no se necesite rodeo mental de ningún tipo para inferir del documento la obligación debida, o mejor aún que al simple recorrido con la vista aparezca llana la misma,

Que sea CLARA, o sea, que no lleve a confusión ni a los otorgantes ni a los tenedores, expresando diáfananamente quién es el sujeto activo, el llamado a reclamar de otro, y a su vez quién será el obligado a su cumplimiento, a avenirse a la satisfacción de la obligación.

Que sea EXIGIBLE, es decir que la misma este determinada en el tiempo mediante día, mes y año, o en cualquier forma de vencimiento siempre que esta sea admitida normativamente para el título valor, de esta forma el deudor se constituye en mora condición que se verifica bien porque es una obligación pura y simple o porque sometida a plazo o condición este se cumplió.

Que CONSTE EN DOCUMENTOS, es decir, que conste por escrito, que sea una obligación para el ejercicio del derecho literal y autónomo que en ella se incorpora, a fin de constituirse en una obligación civil y no natural, títulos que se caracterizan fundamentalmente en reposar en un escrito. Por último que PROVENGAN DEL DEUDOR, es decir que sea este el que estampe su firma de aceptación de la deuda a la que se obliga, es el destinatario de la acción directa del cobro, y debe ostentar tal calidad de obligado directo en el documento base de la acción.

Caso Bajo Examen

ANÁLISIS DEL TÍTULO EJECUTIVO

El documento aportado con la demanda (folio 2 al 7 del cuaderno 1) y el cual soporta las pretensiones ejecutivas es la certificación de la deuda por expensas comunes expedido por el administrador conforme lo preceptúa el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, documento éste que revela con claridad la obligación que se debe pagar \$6'676.578 M/cte., por el período comprendido de febrero de 2017 a junio de 2019 cuya certificación obra como base de recaudo, así como los intereses moratorios sobre las cuotas ya relacionadas, desde el día siguiente

a la fecha de exigibilidad de cada una de ellas, hasta que se realice el pago total, liquidados a la tasa fluctuante que certifique la Superintendencia Financiera de Colombia y por las cuotas de expensas que se causen junto con los intereses durante el proceso, previa comprobación de las mismas, a favor del demandante **CONJUNTO RESIDENCIAL MALBEC P.H.** coligiéndose su mérito ejecutivo, al tenor de lo dispuesto en el artículo 422 del C.G.P.

Entonces, resulta del referido título ejecutivo, el desprendimiento de manera inequívoca e irreprochable de las obligaciones reclamadas por el demandante, a cargo de la demandada, por ser éstos los propietarios inscritos del inmueble ubicado en la copropiedad, Apartamento 201 Interior 2.

De otra parte, téngase en cuenta que el hecho de no haberse tachado ni redargüido de falso el documento en el cual se encuentran contenidas las prestaciones demandadas le da el carácter de prueba idónea en contra de la ejecutada.

Así las cosas, como no existe el menor resquicio de duda sobre la presencia de las condiciones exigidas por el artículo 422 del C.G.P. el Despacho procede al

ESTUDIO DE LAS EXCEPCIONES

En el presente caso, es necesario recordar que en todos los procesos Judiciales debe mediar el principio de la necesidad de la prueba, toda vez que las decisiones que toma el juez deben fundarse en pruebas oportunas y regularmente allegadas al proceso.

En cuanto a las excepciones de "COBRO DE MAS NO DEBIDO" e "INEXISTENCIA DE LOS SOPORTES JURIDICO PARA REALIZAR EL COBRO", las cuales se analizan de manera conjunta por estar relacionadas.

Téngase en cuenta que el apartamento 201 Interior 2 con M.I. 50N-20500357 y el garaje 12 con M.I. 50N-20500390, hacen parte del régimen de propiedad horizontal conforme se estableció en la escritura 4814/2006, tal y como se evidencia en las anotaciones No 002 de cada registro.

Como consecuencia de lo anterior, los propietarios del apartamento 201 Interior 2 y el garaje 12, están en la obligación de contribuir con el pago de expensas comunes como lo consagra el artículo 29 de la Ley 675 de 2011 que establece:

"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."

Por ende, el **CONJUNTO RESIDENCIAL MALBEC P.H.** aportó como título ejecutivo la certificación de las expensas comunes (cuotas ordinarias de administración, cuotas extraordinarias, cuotas de retroactivo, parqueadero de visitantes e intereses moratorios sobre las anteriores cuotas, así como las que se llegaren a causar a partir de durante el proceso) que adeudan los propietarios del

apartamento 201 Interior 2 y del garaje 12 de la copropiedad como lo exige el artículo 48 de la Ley 675 de 2011:

"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 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." (Negrilla y subrayado por el despacho).

Conforme con lo anterior, es claro que si existe un soporte para realizar el cobro, es decir el certificado expedido por el administrador de la copropiedad, el cual fue aportado al expediente.

Ahora bien, los demandados no probaron que hayan cancelado intereses de mora, o que ya hayan realizado el pago de las cuotas de administración, así como tampoco demostraron que no utilizaron el servicio de parqueadero, ni se refirieron como tal al cobro de las otras expensas contenidas en el título valor.

Resáltese que los ejecutados tampoco demostraron que las cuotas contenidas en el título ejecutivo no sean las adeudadas por ellos al ser propietarios del apartamento 201 Interior 2 y del garaje 12 de la copropiedad.

En consecuencia, se declarara infundadas y no probadas éstas excepciones, por ausencia de pruebas.

En conclusión, se seguirá adelante con la ejecución por las cuotas de expensas comunes como se indicó en el mandamiento de pago y respecto a las cuotas que se causen a partir de julio de 2019, las cuales deberán estar debidamente certificadas por la persona que ostente la administración de la copropiedad ejecutante.

Por lo expuesto, el Juzgado Sesenta y Seis Civil Municipal de Bogotá D.C. transformado transitoriamente en Juzgado Cuarenta y Ocho de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá, D.C. Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

Primero: DECLARAR INFUNDADA Y NO PROBADA las excepciones de mérito que propusieron los demandados **MARIO ALBERTO LEAL BARREIRO y EDNA LILIANA MARTIN LEON**, conforme se explicó en la parte motiva de esta decisión.

Segundo: ORDENAR seguir adelante la ejecución en contra de los demandados **MARIO ALBERTO LEAL BARREIRO y EDNA LILIANA MARTIN LEON**, como se ordenó en el mandamiento de pago y en el proveído de fecha 15 de diciembre de 2020.

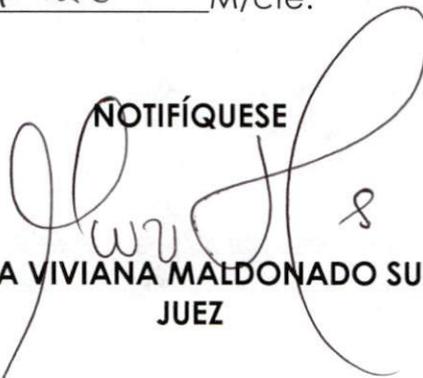
Tercero: ORDENAR a cualquiera de las partes presente la liquidación del crédito como lo establece el artículo 446 del C.G.P.

Cuarto: ORDENAR el avalúo de los bienes que hayan sido embargados y los que en el futuro se llegaren a embargar, así como su posterior remate.

Quinto: CONDENAR en costas a la parte demandada. Tásense.

Sexto: Por secretaria procédase a liquidar las costas. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$ 534.126 M/cte.

NOTIFÍQUESE


MÓNICA VIVIANA MALDONADO SUÁREZ
JUEZ

JUZGADO 66 CIVIL MUNICIPAL TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE EN
JUZGADO 48 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE
BOGOTÁ D.C

SECRETARÍA

Bogotá D.C. 16 NOV 2021 HORA 8:00 A.M.

Por ESTADO N° 1.22 de la fecha fue notificado el auto anterior.

LUZ EREDIA TORRES MERCHAN
Secretaría

Pif