JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, cuatro de mayo de dos mil veintiuno

Proceso	Ejecutivo Singular de Mínima Cuantía
Demandante	Centro Comercial Mall de Los Laureles P.H.
Demandado	Jesús María Aguirre Rodríguez
Radicado	05001 40 03 028 **2019 00730** 00
Instancia	Única
Providencia	Sentencia No.010 de 2021
Decisión	Declara probada de oficio excepción. Ordena cesar la ejecución. Condena en costas a la parte actora.

Se procede a proferir la correspondiente sentencia anticipada dentro del proceso ejecutivo de mínima cuantía, instaurado por el **CENTRO COMERCIAL MALL DE LOS LAURELES**, en contra de **JESÚS MARÍA AGUIRRE RODRÍGUEZ.**

1. PARTE DESCRIPTIVA

1.1. Identificación del tema de decisión

El CENTRO COMERCIAL MALL DE LOS LAURELES a través de apoderado judicial instauró demanda ejecutiva el 20 de junio de 2019, en contra del señor JESÚS MARÍA AGUIRRE RODRÍGUEZ, pretendiendo la satisfacción de una obligación dineraria a cargo de la parte ejecutada, soportada en la certificación expedida por la administradora de la copropiedad demandante, solicitando se librara mandamiento de pago por lo valores adeudados.

Por auto del 28 del mismo mes y año, se dispuso librar mandamiento de pago a favor del CENTRO COMERCIAL MALL DE LOS LAURELES representado legalmente por Luz Estela García García, en contra del señor JESÚS MARÍA AGUIRRE RODRÍGUEZ, por las siguientes sumas y conceptos:

- QUINIENTOS DOCE MIL TREINTA Y OCHO PESOS M.L. ($512.038), por concepto de la cuota ordinaria de administración correspondiente al mes de

diciembre de 2016; más los intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera, hasta el pago total, y exigible para cada obligación a partir del día 1 de enero de 2017, y hasta el pago total de la obligación.

- SEIS MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS SESENTA PESOS M.L. ($6.574.560), por concepto de 12 cuotas ordinarias de administración correspondientes a los meses de enero a diciembre de 2017, a razón de $547.880 cada una; más los intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera, hasta el pago total, y exigible para cada obligación a partir del día 1 del mes siguiente a cada periodo.

- SEIS MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS SESENTA PESOS M.L. ($6.962.460), por concepto de 12 cuotas ordinarias de administración correspondientes a los meses de enero a diciembre de 2018, a razón de $580.205 cada una; más los intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera, hasta el pago total, y exigible para cada obligación a partir del día 1 del mes siguiente a cada periodo.

- TRES MILLONES SETENTA Y CINCO MIL OCHENTA Y CINCO PESOS M.L. ($3.075.085), por concepto de 5 cuotas ordinarias de administración correspondientes a los meses de enero a mayo de 2019, a razón de $615.017 cada una; más los intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera, hasta el pago total, y exigible para cada obligación a partir del día 1 del mes siguiente a cada periodo.

- UN MILLÓN SESENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS M.L. ($1.065.232), por concepto de 4 cuotas especiales de contribución de zona de comidas, correspondientes a los meses de febrero a mayo de 2019, a razón de $266.308 cada una; más los intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera, hasta el pago total, y exigible para cada obligación a partir del día 1 del mes siguiente a cada periodo.

- Por las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias que se causen hasta el cumplimiento de la sentencia definitiva (siempre y cuando estén debidamente acreditadas), más los intereses que generen y que serán liquidados

a la máxima tasa legal permitida por la Superintendencia Financiera, conforme a lo previsto en el artículo 88 del Código General del Proceso.

La vinculación de la parte demandada al proceso se surtió de manera personal, mediante la comparecencia del apoderado judicial al Despacho el 23 de octubre de 2019, tal como puede observarse en el acta visible a folio 29 del expediente físico principal, y dentro del término legal se formularon las siguientes excepciones de mérito: i) Pago ii) Compensación iii) Inexistencia de mora, y iv) Anatocismo.

Corrido el traslado de las excepciones, la parte demandante no emitió algún pronunciamiento al respecto.

El 15 de octubre del año 2020 se celebró audiencia pública, en la cual se evacuaron las siguientes etapas: conciliación fallida, interrogatorio exhaustivo a las partes, y se decretaron 2 pruebas de oficio, a saber;

→La Parte Demandada allegará documento en copia legible del folio 47 del cuaderno principal, esto es, la consignación realizada por el demandado por valor de $1´000.000, pues en la allegada no se evidencia el resto de la información.

→Se nombra perito contador para que con base en los soportes que existen en el expediente, esto es, certificación de deuda, y soportes de pago aportados por la parte demandada verifique si efectivamente existió un pago total de la obligación por la parte demandada, para lo cual tendrá en cuenta que para diciembre de 2016, fecha de inicio de la certificación, el demando confesó en su interrogatorio una deuda anterior, por lo que deberá verificar pagos anteriores a esa fecha, y tendrá como soporte la documentación que se aportó al momento de contestar la demanda.

Por auto del 27 de enero de la presente anualidad se requirió a las partes, para que en el término de diez (10) días, allegaran las evidencias de las gestiones realizadas para la práctica de las referidas pruebas, so pena de proceder a emitir sentencia escrita, toda vez que las demás pruebas ya están practicadas, y como al día 17 de febrero no habían cumplido con tal carga, se anunció que se continuaría con el trámite respectivo; decisión que fue recurrida por la parte demandada, y resuelta por el Despacho desfavorablemente en su contra.

El pasado 10 de febrero la parte actora arrimó al expediente liquidación actualizada de los rubros adeudados por el demandado, y que fuera expedida por la administradora del mall comercial.

1.2 Crónica del proceso

El trámite dado al proceso se ajusta a lo establecido en la ley.

1.3 Problema jurídico a resolver

El problema jurídico consiste en determinar si se cumplen los presupuestos necesarios para proferir sentencia anticipada por no resultar necesario practicar pruebas diferentes a las ya recibidas, conforme lo dispone el artículo 278 numeral 2 del Código General del Proceso, y seguidamente establecer si los medios de defensa argumentados por la parte demandada están llamados a prosperar, o si por el contrario debe mantenerse la orden de pago, siempre y cuando el documento presentado como base de recaudo cumpla con los requisitos de ley para configurar su existencia, como instrumento contentivo de una obligación clara, expresa y exigible.

2. DECISIONES PARCIALES SOBRE EL PROCESO

2.1 Presupuestos procesales e inexistencia de causales de nulidad

En cuanto a los presupuestos procesales que se requieren para proveer de fondo se tiene que estos se reúnen, la demanda se instauró ante el juez competente, se respetó la bilateralidad y la formalidad de los procedimientos. Además, no se observa causal de nulidad alguna frente al trámite que aquí se adelanta, que impida proferir una sentencia anticipada.

2.2 Presupuestos materiales para la sentencia de fondo

Los presupuestos materiales para proferir una sentencia de fondo, entendidos como la legitimación en la causa y el interés para obrar se encuentran configurados, pues la copropiedad demandante es la acreedora de las cuotas de administración adeudadas, y se demandada en calidad de obligado al propietario del local #114 que hace parte de la copropiedad ejecutante.

3. CONSIDERACIONES

Sea lo primero indicar que para cumplir con los mandatos de la Ley Estatutaria de la Administración de Justicia, en cuanto a que la justicia debe ser pronta, cumplida y

eficaz, al juez se le confiere el poder de dictar sentencia anticipada cuando se encuentre en condiciones de fallar. Así lo dispone el artículo 278 del CGP, y para ello prevé tres numerales así:

1. Las partes o sus apoderados de común acuerdo lo solicitan.
2. No hay pruebas que practicar.
3. Se encuentran probadas las excepciones de cosa juzgada, transacción, caducidad, prescripción extintiva y falta de legitimación en la causa.

Al efecto, la Corte Suprema de Justicia en providencia No. 47001 22 13 000 2020 00006 01 del 27 de abril de 2020. MP. Octavio Augusto Tejeiro Duque, indicó:

"De la norma en cita (art. 278) se aprecia sin duda que ante la verificación de alguna de las circunstancias allí previstas al Juez no le queda alternativa distinta que «dictar sentencia anticipada», porque tal proceder no está supeditado a su voluntad, esto es, no es optativo, sino que constituye un deber y, por tanto, es de obligatorio cumplimiento.

En síntesis, la permisión de sentencia anticipada por la causal segunda presupone: 1. Que las partes no hayan ofrecido oportunamente algún medio de prueba distinto al documental; 2. Que habiéndolas ofertado éstas fueron evacuadas en su totalidad: 3. Que las pruebas que falten por recaudar fueron explícitamente negadas o desistidas; o 4. Que las probanzas faltantes sean innecesarias, ilícitas, inútiles, impertinentes o inconducentes.

(…) Si el servidor adquiere el convencimiento de que en el asunto se verifica alguna de las opciones que estructuran la segunda causal de «sentencia anticipada», podrá emitirla aunque no haya especificado antes esa circunstancia, pero deberá justificar en esa ocasión por qué las probanzas pendientes de decreto de todas maneras eran inviables. En suma, cuando el juez estima que debe dictar sentencia anticipada dado que no hay pruebas para practicar, debe decidirlo mediante auto anterior, si así lo estima, o en el texto del mismo fallo con expresión clara de los fundamentos en que se apoya".

Ahora, si bien es cierto que en la audiencia celebrada el 15 de octubre de 2020 se decretaron pruebas de oficio, no fue posible su recaudo, toda vez que las partes no cumplieron con la carga procesal que éstas implicaban, por lo que se entienden

desistidas tácitamente. Frente a las demás, en la diligencia reseñada se tiene que fueron evacuadas en integridad, por lo que se procederá a emitir sentencia anticipada, advirtiendo que con la prueba documental que obra en el expediente, es posible dilucidar los hechos que se discuten, y deducir de ellos las respectivas consecuencias jurídicas.

Preceptúa el artículo 430 del Código General del Proceso: *"Presentada 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 aquél considere legal."*

Por su parte, el artículo 422 del Código General del Proceso, estatuto vigente para el momento de presentación de la demanda dispone: *"Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que provengan del deudor o de su causante y constituyan plena prueba contra él".*

Significa lo anterior que el titulo ejecutivo es un presupuesto de procedibilidad de la acción y que, en consecuencia, para poder proferir mandamiento de pago debe obrar en el expediente el documento que preste mérito ejecutivo.

Además de los documentos cuyo contenido y origen se acomoden a los requisitos indicados en el artículo precedente, existen otros a los cuales la ley expresamente les otorga igual mérito ejecutivo; es el caso de los contentivos de obligaciones de pagar sumas de dinero a cargo de cualquiera de las partes.

La Ley 675 de 2001, establece que en los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere dicha ley, para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias o extraordinarias con sus correspondientes intereses, 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 de la persona demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esa calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional.

Ahora bien, el recurrente a la justicia ordinaria obtiene en el proceso ejecutivo una orden de pago o auto de apremio que necesariamente tiene que entrar a desvirtuar el ejecutado con las excepciones que crea tener a su favor, pero desde luego invertida la carga de la prueba; así el demandado se ve obligado a contraprobar la base del mandamiento de apremio que el actor obtuvo para su beneficio.

Dichas excepciones, según Devis Echandía, son una especial manera de ejercitar el derecho de contradicción o defensa en general que le corresponde a todo demandado, y que consiste en oponerse a la demanda para atacar las razones de la pretensión del demandante, mediante razones propias de hecho, que persigan destruirla o modificarla o aplazar sus efectos. La excepción de mérito, en su significado sustancial, la constituye todo hecho en virtud del cual la obligación que se pretende a cargo del accionado no ha nacido o, si alguna vez existió, ya se extinguió.

Excepción de pago

Según el artículo 1626 del Código Civil *"(E)l pago efectivo es la prestación de lo que se debe."* En cuanto a su función, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia del 23 de Abril de 2003[1], sostuvo:

> *"2º) Cumple el pago, entonces, por excelencia una función de satisfacer al acreedor que, a su vez, constituye motivo de la extinción de toda obligación; por eso no llama a sorpresa que entre los medios extintivos enumerados en el artículo 1625 del C. Civil se incluya, en primer orden, "la solución o pago efectivo", siéndolo cualquiera sea la persona que lo haga – solvens -, es decir, sea que provenga del deudor o de quien lo represente, o de un tercero"*

En relación con la prueba del pago, establece el art. 225 del C.G. del P: *"Cuando se trate de probar obligaciones originadas en contrato o convención, o el correspondiente pago, la falta de documento o de un principio de prueba por escrito, se apreciará por el juez como un indicio grave de la inexistencia del respectivo acto, a menos que por las circunstancias en que tuvo lugar haya sido imposible obtenerlo, o que su valor y la calidad de las partes justifiquen tal omisión".*

[1] Expediente No. 7651. M.P. Silvio Fernando Trejos Bueno

Y concordante con lo anterior, el artículo 167 ibidem determina que: *"incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen".* Al respecto, corresponde a la parte demandada probar los pagos que ha realizado a la obligación y que constituyen el fundamento de la excepción formulada.

Finalmente, por ser aquí pertinente, es importante citar el contenido del art. 1653 del C.C. que, frente a la imputación de pagos, establece: *"Si se deben capital e intereses, el pago se imputará primeramente a los intereses, salvo que el acreedor consienta expresamente que impute a capital.*

Si el acreedor otorga carta de pago del capital sin mencionar los intereses, se presumen estos pagados".

4.CASO CONCRETO

En el presente proceso se demandó por el pago de una obligación contenida en la certificación expedida por la administradora del CENTRO COMERCIAL MALL DE LOS LAURELES, y tal obligación se consideró clara, expresa y exigible, razón por la cual se libró mandamiento de pago en contra del ejecutado JESÚS MARÍA AGUIRRE RODRÍGUEZ. Es decir, en línea de principio la pretensión ejecutiva está llamada al éxito por cuanto se encuentran acreditados sus elementos axiológicos. Específicamente, la certificación respecto de las cuotas ordinarias y extraordinarias cumple con los requisitos del Art. 422 del C. G. del P., y Art. 48 de la Ley 675 de 2001.

Así mismo, se tiene probada la realización de pagos con anterioridad a la presentación de la demanda, conforme a la prueba documental que se aporta al momento de la contestación; documentos que no fueron desconocidos por la parte ejecutante, ni tachados de falsos.

En este orden de ideas, lo que habrá que analizarse entonces es si esos pagos que alega la parte demandada prueban efectivamente el pago, bien sea total o parcial de la obligación, por lo que la carga probatoria conforme a lo establecido en el Art. 167 y 225 del C.G del P. estará en cabeza del excepcionante.

No obstante lo anterior, encuentra el Despacho que aunque el artículo 430 del C.G.P., prohíbe en principio cualquier examen sobre los requisitos formales del título, lo cierto es que aspectos que superen lo meramente formal, tales como la expresividad, claridad

y exigibilidad, que son las características que se exigen de una obligación para que pueda ser materia de ejecución, siempre serán de control oficioso por parte del juez, no solo al momento inicial, cuando decide sobre el mandamiento de pago solicitado, sino que se mantiene al momento final para decidir si la ejecución debe continuar o, por el contrario, debe cesar por falta de título ejecutivo, pues el yerro que hubiese cometido inicialmente no tiene la virtud de purgar aquellos defectos, muy a pesar de que no hayan sido reparados por el ejecutado.

Sobre el punto, muy ilustrativo resulta el siguiente pasaje jurisprudencial; posición del Tribunal Superior de Medellín en sentencias del 16 y 18 de octubre de 2018. Rad. 05001 31 03 006 2017 00081 01 y 05001 31 03 014 2014 01612 02, M.P. PIEDAD CECILIA VÉLEZ.

(Sentencia STC 14164-2017 del 11 de septiembre de 2017. Rad. 2017-00358-01. Citada además en sentencia STC 14595-2017 del 13 de septiembre de 2017.Rad. 2017-00113-01 M.P. Aroldo Wilson Quiróz Monsalvo.)

> *"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 (…)".*
>
> *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 atañedero 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 (…)*

En razón de lo anterior, habrá de nuevo que analizarse el documento que sirvió de recaudo ejecutivo para adelantar la presente acción, esto es; la certificación emitida por la administradora el 5 de junio de 2019; fecha en que le realizó presentación personal a la misma en la Notaría 31 del Circulo Notarial de Medellín, de cara a las declaraciones que hicieran en la audiencia celebrada el 15 de octubre de 2020, la señora LUZ ESTELLA GARCIA GARCIA en su condición de representante legal del CENTRO COMERCIAL MALL DE LOS LAURELES P.H., y el señor JOSE ORLANDO AGUIRRE ARANGO como apoderado general del señor JESÚS MARÍA AGUIRRE RODRIGUEZ.

Como punto de partida se tiene que el Despacho libró mandamiento de pago el 28 de junio de 2019, por la suma de $17.124.143 por concepto de cuotas ordinarias de administración, generadas por el local 114, y que fueron causadas de diciembre de 2016 a mayo de 2019, más $1.065.232 correspondiente a cuotas especiales de contribución de zona de comidas, de febrero a mayo de 2019.

La representante legal al ser interrogada por el Despacho, confirma en primer lugar que no sabe exactamente cuánto es lo adeudado por el demandado, pues aunque conoce los pagos, no sabe con claridad cual valor fue imputado a capital y cual a intereses, desconociendo de esta forma la responsabilidad de informarse suficientemente frente a los hechos del asunto particular, tal como lo ordena el Art. 198 de la actual normatividad procesal.

Seguidamente, ante la pregunta que le realizó el apoderado judicial del demandado, respecto de cuál era el saldo total para la fecha en que expidió la certificación, afirmó que $14.658.355, suma que resulta de descontar los 2 pagos que no se le habían tenido en cuenta al demandado, y reversar los intereses que se le habían imputado. Lo anterior, ya que hubo errores administrativos, que se corrigieron con los soportes que el demandado allegó dos años después de haber realizado los pagos.

Aseveró además que después de haberse presentado la demandada, el ejecutado hizo unos pagos muy relevantes, que fueron debidamente aplicados, a lo que el apoderado del demandado replicó que se sirviera indicar a cuánto ascendía lo adeudado por su representado a la fecha de la audiencia, es decir al 15 de octubre de 2020, frente a lo cual contestó que $20.334.648.

Es del caso anotar que el 10 de febrero del presente año, el apoderado de la parte actora, arrima al Juzgado una certificación actualizada por la administradora donde se especifica que a febrero de 2021 el señor JESÚS MARÍA AGUIRRE RODRÍGUEZ adeuda a la administración por concepto conceptos de cuotas de administración ordinarias desde el 1 de octubre de 2018 al 28 de febrero de 2021, y cuota de módulo zona comidas correspondiente a los meses de marzo de 2020 a febrero 28 de 2021, la suma de VEINTE MILLONES CIENTO CUARENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SIETE PESOS M.L. ($20’149.507).

Por su parte, el apoderado general del demandado, al ser cuestionado confiesa que previo a diciembre de 2016 debía a la copropiedad la suma de $7.081.095, y que a mayo de 2019 el saldo adeudado era de $18.656.780 según le informó la administradora, pero que realmente él no tiene certeza de cuánto era lo realmente debido, pues siempre realizó las consignaciones de manera global, señalando el # del local, pero nunca diferenciaba lo que pagaba por cuotas ordinarias o extraordinarias.

Así las cosas, con la confesión realizada por la administradora de la copropiedad demandante, tal como la faculta el Art. 194 del C. G. del P., resulta evidente para el Despacho, que la emitir la certificación que sirve de base de recaudo para esta acción, no se tenía la suficiente veracidad de cuáles eran las cifras por las cuales estaba en mora el propietario del local 114, que sumas adeudaba por cuotas ordinarias, cuánto por extraordinarias, y que valores correspondía a intereses, lo que de suyo hace que el título ejecutivo no cumpla a cabalidad los requisitos del Art. 422 del C. G del P.

Es así entonces como el documento allegado con la demanda no reúne la condición de claridad, toda vez que los valores allí consignados resultan dudosos para el Juzgado, lo que torna la obligación en confusa, y no permite al Despacho lograr un convencimiento del real estado de la obligación, dado que para el momento de la presentación de la demanda se certifica que el demandado adeuda $18.189.375 más los intereses moratorios, y en el interrogatorio rendido en audiencia, como ya se reseñó, la representante afirma que para esa fecha el ejecutado adeudaba $14.658.355, lo que genera que la obligación se torne incierta, genere dudas, y no le corresponde a la Juez recurrir a elucubraciones, suposiciones o raciocinios especiales a fin de deducir las sumas dinerarias que se reclaman.

Aunado a ello, se advierte que en la certificación actualizada aportada por la parte actora el 10 de febrero de 2021, en relación con el valor de la cuota ordinaria de administración correspondiente al periodo de octubre 1 al 31 de 2018 difiere en el valor que aparece consignado en la certificación presentada para iniciar la demanda, lo que ratifica la falta de claridad en dicho documento.

En relación con la claridad de la obligación, explica el profesor Juan Guillermo Velásquez Gómez[2]: *"a) Que la obligación sea expresa: quiere decir que se encuentre debidamente determinada, especificada, y patente en el título "y no sea el resultado de una presunción legal o una interpretación de algún precepto normativo… b) Que la obligación sea clara: consiste en que sus elementos aparezcan inequívocamente señalados; no puede haber duda de su objeto (crédito) ni de sus sujetos (acreedor y deudor). La obligación que no pueda entenderse en un solo sentido, no tendría la calidad de clara. El documento cuyo contenido es ambiguo, dudoso, o no entendible, no presta mérito ejecutivo"* (Sublínea ajena al texto original).

Es así como la claridad de la obligación tiene que ver con su evidencia, su comprensión. Como la obligación es un ente complejo que abarca varios y distintos elementos, como el objeto (crédito), el sujeto activo, el sujeto pasivo, la causa, la claridad de ella ha de comprender todos sus elementos constitutivos. En otros términos, la claridad de la obligación se contrapone a la ambigüedad, a la oscuridad, o a la duda y a la confusión.

Lo anterior, permite concluir con certeza que la certificación presentada no presta mérito ejecutivo, por no cumplir las características que de un título ejecutivo se exigen, amén de las contradicciones referidas, que no dan veracidad y/o claridad de lo realmente debido, y como lo dijo la Corte en la sentencia C-927/2007 al referirse a la constitucionalidad del artículo 48 de la Ley 675 de 2001: *"El correcto entendimiento de la norma, entonces, lleva a concluir que lo que se pretendió fue permitir que sólo el certificado expedido por el administrador constituyese título ejecutivo, lo que no implica que esa certificación pueda versar sobre hechos ajenos a la realidad, sino que responde al deseo del legislador de simplificar el procedimiento para efectuar el cobro ejecutivo de las multas y obligaciones derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, tal y como consta en los antecedentes legislativos de la norma acusada.*

[2] Los Procesos Ejecutivos, décima tercera edición, 2006. Página 49.

Los apartes acusados no conceden licencia al administrador para que certifique situaciones contrarias a la realidad, como lo entiende el accionante, sino que busca facilitar la expedición de un documento que debe corresponder con la verdad de los hechos. 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"

Por los argumentos esbozados, habrá de darse aplicación a lo dispuesto en el Art. 282 inciso 1° C.G.P. que señala: "En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda", declarando de oficio la excepción de "Falta de requisitos del título ejecutivo, específicamente ausencia de claridad en la certificación aportada como base de recaudo".

En consecuencia de lo anterior, se ordenará cesar la ejecución, y se ordenará el levantamiento de la medida de embargo, que recae sobre el bien inmueble propiedad del demandado, distinguido con la M.I. 001-757278, oficiando para ello al Registrador de Instrumentos Públicos Zona Sur, comunicándole que la medida le fue informada mediante oficio No. 1748 del 28 de junio de 2019.

Así mismo, se requerirá al apoderado de la parte demandante, para que allegue al Juzgado el despacho comisorio No. 201 del 9 de septiembre de 2019, en el estado en que se encuentre, advirtiendo que si la diligencia de secuestro ya se perfeccionó, los honorarios del auxiliar de la justicia correrán por cuenta de la parte que representa, es decir, la demandante y se liquidaran una vez el secuestre designado rinda cuentas definitivas de su gestión.

5. COSTAS

Establece el numeral 1° del artículo 365 del Código General del Proceso que se condenará en costas a la parte vencida en el proceso. Conforme al anterior precepto normativo se condenará en costas a la entidad demandante en este asunto, y a favor del demandado, dado que, si bien al presentarse la demanda existía mora de obligaciones en cabeza del ejecutado, la misma no fue clara en cuanto a su monto, y fechas.

6. DECISION

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

FALLA:

Primero: DECLARAR probada de oficio, la excepción "Falta de requisitos del título ejecutivo, específicamente ausencia de claridad en la certificación aportada como base de recaudo", por lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

Segundo: ORDENAR CESAR la ejecución que iniciare mediante auto del 28 del mismo mes y año, al librar mandamiento de pago a favor del **CENTRO COMERCIAL MALL DE LOS LAURELES** representado legalmente por Luz Estela García García, en contra del señor JE**SÚS MARÍA AGUIRRE RODRÍGUEZ.**

Tercero: ORDENAR el levantamiento de la medida de embargo, que recae sobre el inmueble propiedad del demandado, distinguido con la **M.I. 001-757278.**

Para el perfeccionamiento de dicho desembargo, se oficiará al Registrador de Instrumentos Públicos Zona Sur, comunicándole que la medida le fue informada mediante oficio No. 1748 del 28 de junio de 2019.

Cuarto: REQUERIR al apoderado de la parte demandante, para que allegue al Juzgado el despacho comisorio No. 201 del 9 de septiembre de 2019, en el estado en que se encuentre, advirtiéndole que si la diligencia de secuestro ya se perfeccionó, los honorarios del auxiliar de la justicia correrán por cuenta de la parte que representa, es

decir, la demandante y se liquidaran una vez el secuestre designado rinda cuentas definitivas de su gestión.

Quinto: CONDENAR en costas a la entidad ejecutante **CENTRO COMERCIAL MALL DE LOS LAURELES,** a través de su representante legal, y a favor del ejecutado **JESÚS MARÍA AGUIRRE RODRÍGUEZ,** fijándose como agencias en derecho la suma de **$2.300.000.** La liquidación de costas se realizará por la secretaría del Despacho, según los lineamientos del Art. 365 y 366 ejusdem.

Sexto: ORDENAR el archivo definitivo del expediente, previa anotación en el sistema de gestión judicial.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

1.

Firmado Por:

SANDRA MILENA MARIN GALLEGO
JUEZ
JUEZ - JUZGADO 028 MUNICIPAL CIVIL ORAL DE LA CIUDAD DE MEDELLIN-ANTIOQUIA

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:
923236297954cfc090b8e71992ecf8f0f102ca6a26a332436f1e9ebbea99e463
Documento generado en 04/05/2021 07:55:58 AM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica

Presento a consideración de la Señora Juez la liquidación de costas en el presente proceso a cargo de la entidad ejecutante **CENTRO COMERCIAL MALL DE LOS LAURELES,** a través de su representante legal, y a favor del ejecutado **JESÚS MARÍA AGUIRRE RODRÍGUEZ,** como a continuación se establece:

Agencias en derecho..…….$2.300.000
Gastos útiles acreditados..……..……..……..……$0

TOTAL----------$2.300.000

Medellín, 3 de mayo de 2021.

MARCELA BERNAL B.
Secretaria (Ad hoc)

JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, cuatro de mayo de dos mil veintiuno

Proceso	Ejecutivo Singular de Mínima Cuantía
Demandante	Centro Comercial Mall de Los Laureles P.H.
Demandado	Jesús María Aguirre Rodríguez
Radicado	05001 40 03 028 **2019 00730** 00
Providencia	Aprueba costas

Conforme lo establecido en el Art. 366 del Código General del Proceso, se **APRUEBA** la anterior liquidación de costas elaborada por la secretaría del Despacho.

NOTIFÍQUESE

1.

Firmado Por:

SANDRA MILENA MARIN GALLEGO

JUEZ

JUEZ - JUZGADO 028 MUNICIPAL CIVIL ORAL DE LA CIUDAD DE MEDELLIN-ANTIOQUIA

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

b88bcf4a343082ff941f2ed653737084ebb74bd08967e8985e05b408f3053b7a

Documento generado en 04/05/2021 07:55:57 AM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica