



REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA Bucaramanga, veintiséis (26) de octubre de dos mil veintiuno (2021).

Radicado No. 680014003020-2020-00052-00

Procede el Despacho a proferir la **SENTENCIA** anticipada y que en derecho corresponda, dentro del proceso ejecutivo singular iniciado por el **CONJUNTO RESIDENCIAL SOFIA I Y II ETAPA** contra **OTONIEL OLARTE**, en razón a que se probaron los presupuestos jurídicos para ello y no concurren vicios que puedan generar nulidad de lo actuado, previo análisis de los siguientes

I. ANTECEDENTES

En el presente proceso, se busca el pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL SOFIA I Y II ETAPA**, de los meses de abril de 2015 a enero de 2020 por valor de \$12'444.720 por parte del señor **OTONIEL OLARTE**, respecto del inmueble señalado como de su propiedad, el apartamento 3C de dicho conjunto; la obligación está señalada en el certificado de deuda obrante a folios 4 y 5 del expediente digital, y los intereses de mora que se causaron desde el día siguiente al que se hizo exigible el pago de cada cuota de administración y hasta que se realice el pago total de la obligación. El mandamiento de pago se profirió el 07 de febrero de 2020 en la forma solicitada por la parte demandante (Fl. 23-24 Digital).

Se explica que el demandado **OTONIEL OLARTE**, en calidad de copropietario del **CONJUNTO RESIDENCIAL SOFIA I Y II ETAPA**, debe cancelar las expensas que se generan por la administración de dicha copropiedad; sin embargo, desde el mes de abril de 2015 y hasta enero de 2020, no realizó el pago de las cuotas de administración, incumpliendo con su obligación como copropietario de la propiedad horizontal, pues así lo certificó la representante legal del conjunto demandante.

El demandado fue emplazado el día 07 de julio de 2021 (Fl. 49-52 digital), y se le nombró curador ad-litem (Fol. 54-55 digital), quien se notificó a través de correo electrónico del mandamiento de pago el día 31 de agosto de 2021 y contestó la demanda formulando las siguientes excepciones:

1)- **NO SE PROBO EL INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE LA PARTE DEMANDADA**, señalando que el conjunto ejecutante pretende que se haga valer el título ejecutivo a razón de un incumplimiento por parte del propietario del apartamento 3C, pero no allegó prueba acerca del supuesto incumplimiento, por lo



que no se puede pretender el cobro de un certificado de deuda, pues no se puede endilgar la existencia de algún incumplimiento.

2)- PRESCRIPCION DE LA ACCION señalando que solicita se establezca y declare la prescripción de los derechos o acciones según corresponda.

3)- GENERICA alegando lo dispuesto en el artículo 282 del CGP.

De las anteriores excepciones se corrió traslado conforme señala la norma procesal, pero la parte ejecutante guardó silencio.

Expuesto lo anterior y atendiendo a lo establecido por el numeral 2 del artículo 278 del Código General del Proceso, procede el despacho a resolver la presente Litis, previas las siguientes,

II- CONSIDERACIONES

La sentencia anticipada es una figura jurídica enmarcada en el artículo 278 del C.G.P., el cual señala en su numeral 2°, que ésta es procedente cuando no hubiere pruebas por practicar dentro del proceso respectivo, como ocurre en el caso que nos ocupa.

Hallándose reunidos los presupuestos procesales, y no observándose causal de nulidad que invalide lo actuado, procede el despacho a proferir dentro del presente asunto la sentencia de fondo que en derecho corresponda.

El proceso ejecutivo parte de la existencia del título base de ejecución, con fuerza suficiente por sí mismo de plena prueba, toda vez que mediante él se pretende obtener el cumplimiento forzado de la prestación debida, con el producto de la venta en pública subasta de los bienes trabados, motivo por el cual, junto con la demanda, debe necesariamente anexarse el título que preste mérito ejecutivo, acorde con las previsiones contenidas en nuestro ordenamiento, es decir apoyarse inexorablemente no en cualquier clase de documento, sino en aquellos que efectivamente produzcan en el fallador un grado de certeza tal, que de su simple lectura queda acreditada, al menos en principio, una obligación indiscutible que se encuentra insatisfecha, debido a las características propias de este proceso, en el que no se entra a discutir el derecho reclamado por estar o deber estar ya plenamente demostrado, sino obtener su cumplimiento coercitivo.

El título ejecutivo que se anexe debe reunir los requisitos señalados en la ley y la inexistencia de esas condiciones legales lo hace anómalo o incapaz de ser soporte de la acción ejecutiva, aclarando que en tales eventos no se niega la existencia del derecho o la obligación misma, sino la idoneidad del documento para la ejecución.

Por otro lado, debemos señalar que las deudas originadas con la propiedad horizontal son de carácter civil y a ellas se les aplica las reglas del artículo 2536 del



C.C. “La acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años. Y la ordinaria por diez (10)”, término que se cuenta a partir del vencimiento de la obligación, pero dicha prescripción puede ser interrumpida de la forma prevista en el artículo 94 del C.G.P., es decir, la prescripción se interrumpe con la presentación de la demanda siempre y cuando esta sea notificada dentro del año siguiente a su admisión o al mandamiento de pago, de lo contrario, la prescripción solo será interrumpida con la notificación del demandado.

III. CASO CONCRETO

En el presente proceso, se allegó una certificación de deuda emitida por la representante legal de la propiedad horizontal demandante, la cual es un título ejecutivo que nace por ministerio de la ley, derivado de la mora en la que se encuentra el propietario de un bien frente al cumplimiento del pago obligatorio de las expensas ordinarias o extraordinarias, intereses o multas de la propiedad horizontal, y que se encuentra regulado por el artículo 48 de la Ley 675 del año 2001; este documento cumple con todos y cada uno de los parámetros establecidos por la legislación Colombiana para ser ejecutado dentro de un proceso judicial tal y como se evidencia dentro del caso en concreto.

En efecto, el documento aportado como base de ejecución –certificado de deuda visible a folios 4 y 5 digital-, reúne los requisitos de que trata el **Art. 422 del C.G.P.**, esto es, contiene una obligación expresa, clara y exigible que consta en un documento que emite el acreedor o librador y que es aceptada por el deudor o librado de conformidad con el artículo 48 de la Ley 675 del año 2001. Pero, así como el titular de este derecho está legitimado para reclamar su cumplimiento ante el juez, la parte contra quien se aduce puede oponerse a tal pretensión formulando las respectivas excepciones, acreditando los hechos que la configuran, tal como lo establece el **Art. 167 del C.G.P.**, que se refiere a la carga de la prueba.

En este caso, el Curador Ad-litem del demandado **OTONIEL OLARTE** formula las excepciones de mérito que denominó:

1)- NO SE PROBO EL INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE LA PARTE DEMANDADA

Se analizará, si para el cobro de las expensas ordinarias y extraordinarias de una copropiedad, es necesario probar el incumplimiento por parte del copropietario.

Al respecto, ha de señalarse que el artículo 48 de la Ley 675 del año 2001 es preciso en determinar que, para el cobro ejecutivo de las expensas generadas en una copropiedad, basta anexar “*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 (negrilla y subrayado propios), de manera que la ley pertinente para el presente caso, no prevé que deba probarse el incumplimiento del copropietario en sus obligaciones, y por el contrario, es al deudor a quien le corresponde demostrar que el pago que se le está reclamando ya se encuentra satisfecho, por lo que esta excepción esta llamada al fracaso, ya que es el aquí demandado, quien debe demostrar que ha cumplido al 100% con sus obligaciones y ha cancelado el total de las expensas ordinarias y extraordinarias que le impone la propiedad horizontal, donde esta ubicado el inmueble de su propiedad.

2)- PRESCRIPCION DE LA ACCION

Se examinará si en el presente asunto se configura la prescripción de la acción en los términos argumentados por el curador ad-litem de la parte accionada.

Al respecto, debe señalarse que la anterior excepción carece de argumentos y fundamentos, pues el curador ad-litem no precisa cuál es la prescripción que debe declararse, incumpliendo así lo indicado en el numeral 1 del artículo 442 del C.G.P., ya que no expresó los hechos en que funda tal excepción, de manera que se declarara no probada la misma.

Memórese además que, la prescripción no puede ser declarada de oficio por el juez, tiene que ser aleada por la parte que pretende beneficiarse con la misma, y no basta con decir que se declare probada esta excepción sin entrar a explicar cómo operaría en el caso concreto, porque eso sería tanto como declararse de oficio, al dejar al análisis del Despacho si se configura o no la misma.

3)- GENERICA

En cuanto a esta excepción, la suscrita Juez se abstendrá de realizar pronunciamiento alguno, pues no se observa que se haya acreditado la existencia de un hecho que impida seguir adelante la ejecución y, por lo mismo, no hay excepción que deba y pueda ser declarada de oficio por parte del Despacho.

Así las cosas, al no encontrarse probada alguna de las excepciones formuladas por el curador del obligado, se ordenará seguir adelante la ejecución en la forma indicada en el mandamiento de pago de fecha 07 de febrero de 2020, condenando en costas a la parte ejecutada.

Por otro lado, y como quiera que el artículo 8 del Acuerdo PSAA13-9984 del 5 de septiembre de 2013 expedido por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, dispone que a los JUZGADOS DE EJECUCION CIVIL, se les asignarán todas las actuaciones que sean necesarias para la ejecución de las providencias que ordenen seguir adelante la ejecución, esto es, conocerán de los avalúos, las



liquidaciones de costas y de créditos, remates, demandas acumuladas, incidentes de cualquier naturaleza, oposición a solicitudes relacionadas con las medidas cautelares, así como de las demás actuaciones de cualquier naturaleza que se adelanten a partir de la ejecutoria de la providencia que ordena seguir adelante la ejecución; siendo procedente la remisión del presente proceso a los JUZGADOS DE EJECUCION CIVIL (REPARTO), de esta ciudad, no sin antes realizar la liquidación de las costas procesales por parte de la secretaria del Despacho (Acuerdo PCSJA17-10678 del 26 de mayo de 2017 de la Presidencia del Consejo Superior de la Judicatura), y que la misma quede ejecutoriada.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO VEINTE 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 el Curador Ad-litem del señor **OTONIEL OLARTE**, denominadas **NO SE PROBO EL INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE LA PARTE DEMANDADA, PRESCRIPCIÓN y GENÉRICA**, según lo dicho en la parte motiva de esta providencia.
- SEGUNDO:** **ORDENAR** seguir adelante la ejecución en contra del señor **OTONIEL OLARTE** y a favor de **CONJUNTO RESIDENCIAL SOFIA I Y II ETAPA**, en la forma indicada en el mandamiento de pago de fecha 07 de febrero de 2020.
- TERCERO:** **ORDENAR** el **REMATE**, previo **AVALÚO**, de los bienes que se encuentren embargados y secuestrados, y de los que con posterioridad a esta providencia se lleguen a embargar y secuestrar, en fecha que oportunamente se señalará, una vez reunidos los requisitos del **Art. 444 del C.G.P.**
- CUARTO:** **REQUERIR** a las partes para que practiquen la liquidación del crédito conforme al Art. 446 del C.G.P.
- QUINTO:** **CONDENAR** en las costas del proceso a la parte demandada. **LIQUÍDENSE** por secretaría. **FIJAR** las Agencias en Derecho en \$623.000 a favor de la parte ejecutante y en contra de la parte ejecutada.
- SEXTO:** En firme la liquidación de costas, **REMITIR** el presente expediente a los **JUZGADOS DE EJECUCIÓN CIVIL – REPARTO-** de Bucaramanga, a fin de que éstos realicen todas las actuaciones necesarias para la ejecución de la sentencia que ordena seguir adelante la ejecución, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del



Acuerdo PSAA13-9984 del 5 de septiembre de 2013 expedido por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura (Acuerdo PCSJA17-10678 del 26 de mayo de 2017 de la Presidencia del Consejo Superior de la Judicatura). Déjese constancia de su salida.

SEPTIMO: De existir títulos judiciales, se **ORDENA** su conversión a la Oficina de Ejecución Civil Municipal e igualmente líbrense las comunicaciones pertinentes.

OCTAVO: **DEJAR** las constancias de rigor en el Sistema Justicia XXI.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,¹

GAB//

Firmado Por:

Nathalia Rodriguez Duarte
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 020
Bucaramanga - Santander

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:

5d927e32349453e066f8ac7039430c772818ce55aad53c5bd1db9054203ad1fd

Documento generado en 26/10/2021 12:45:22 PM

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

¹ La presente providencia se notifica a las partes mediante estado electrónico No. 190 del 27 de octubre de 2021 a las 8:00 a.m.