

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, tres de marzo de dos mil veintiuno

Providencia:	Sentencia de primera instancia.
Radicado:	2019-01124
Clase de proceso:	Ejecutivo
Demandante:	Edificio Vélez Ángel P.H
Demandado:	Jhon Monsalve García
Decisión:	Declara no probadas excepciones de mérito y ordena seguir adelante en la ejecución

Procede el Juzgado a dictar sentencia escrita de conformidad con el artículo 373 numeral 5 inciso 3 del Código General del Proceso, en el proceso ejecutivo promovido por el Edificio Vélez Ángel P.H en contra de el señor Jhon Monsalve García, con base en los siguientes,

ANTECEDENTES

1. De lo pretendido. La parte demandante presentó demanda ejecutiva singular pretendiendo se condenara a pagar al señor Jhon Monsalve García unas sumas determinadas de dinero adeudas por él por concepto de cuotas ordinarias de administración causadas entre mayo de 2018 hasta agosto de 2019, así como, las cuotas futuras de administración que se ocasionaran hasta el pago total de la deuda, y los intereses moratorios que se causaron sobre éstas y aquellas, desde el día siguiente a su exigibilidad y hasta el pago total de las obligaciones.

2. De los hechos. Las pretensiones referidas con antelación fueron formuladas una vez se expusieron los hechos que a continuación se compendian:

La parte demandante señaló que el señor Jhon Monsalve García es propietario del bien identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 01N-238664, el cual pertenece al Edificio Vélez Ángel P.H. según consta en su Certificado de Libertad y Tradición.

Afirmó que, para el momento de la presentación de la demanda, el demandado le debía la suma de \$ 7.402.018 por concepto de las cuotas ordinarias de administración causadas desde mayo de 2018 hasta agosto de 2019, las cuales fueron debidamente identificadas e individualizadas, y la suma de \$ 898.720 por concepto de intereses moratorios. Lo anterior, lo sustentó con el certificado de deuda expedido por quien, para ese momento, era el representante legal de la propiedad horizontal.

3. Admisión, integración del contradictorio y réplica. El 11 de octubre del 2019 se libró mandamiento de pago, a favor del Edificio Vélez Ángel P.H y en contra del señor Jhon Monsalve García, por los siguientes conceptos:

- La suma de \$ 3.161.600 por concepto de ocho (8) cuotas ordinarias de administración causadas entre mayo de 2018 a diciembre de 2018; el valor de \$ 1. 223.100 por concepto de tres (3) cuotas ordinarias de administración correspondientes al periodo comprendido entre enero de 2019 a marzo del mismo año; la suma de \$395.150 por concepto la cuota ordinaria de administración correspondiente al mes de abril de 2019; el valor de \$ 1. 723.848 por concepto de cuatro (4) cuotas ordinarias de administración causadas en el periodo comprendido entre mayo 2019 a agosto de 2019.
- Las cuotas futuras de administración que determinara y certificara la entidad demandante y se causaran desde septiembre de 2019 hasta el momento de cumplimiento de la sentencia definitiva, mas los intereses moratorios causados.

Sobre estas sumas de dinero se reconocieron los respectivos intereses moratorios, liquidados a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera hasta el pago de las obligaciones adeudadas.

En la referida providencia se ordenó notificar al demandado.

El señor **Jhon Monsalve García** fue notificado el día 13 de marzo del 2020 mediante acta de notificación personal, quien dentro del término oportuno para ello se opuso a las pretensiones de la demanda, alegando las siguientes excepciones de merito:

(I) Pago parcial. Indicó que entre los meses de durante el 2019 realizó seis (6) pagos por concepto de cuotas de administración equivalentes a \$ 1.789.452 .

(II) Compensación de deuda. Manifestó que la deuda por la que se le ejecuta debe ser compensada con ocasión a cuatro letras de cambio suscritas por la parte demandante, en calidad de deudora, deudas que en conjunto suman el valor de \$ 16.214.240, incluyendo el capital y los intereses de plazo y mora de los cuatro títulos valores.

(III) Mala fe y temeridad. Expresó que la parte demandante actúa de mala fe al presentar una demanda ejecutiva en su contra, aun cuando sabía que las referidas letras de cambio no se habían pagado.

(IV) Cobro de lo no debido. Argumentó que realizó pagos por concepto de cuotas de administración, a pesar de que, con ocasión a la existencia de las letras de cambio adeudas por la demandante, no las debía.

Vencido el término de contestación de la demanda, se profirió auto el 4 de agosto de 2020, dando traslado de las excepciones de mérito propuestas a la parte demandante.

Durante el traslado la parte activa se pronunció en los siguientes términos:

(I) Frente al pago parcial manifestó que, hasta ese momento, el ejecutado no había informado a la Administración las consignaciones que afirma haber realizado, a pesar de los múltiples requerimientos que ésta realizó en ese sentido. Indicó que el ejecutado hizo la consignación por un concepto que no correspondía, arrendamiento; y, además, que lo hizo en un banco que no autorizado por la Administración; esto a pesar de que en las cuentas de cobro se le informa a los copropietarios la entidad bancaria en la que deben realizar sus pagos. Por lo anterior, concluyó que no se han realizado pagos parciales.

(II) Respecto a la compensación indicó que la misma no era procedente en tanto que las letras de cambio a las que hizo alusión el ejecutado, le fueron pagadas en su totalidad desde el 2017.

(III) Referente a la mala fe y temeridad, destacó que es el ejecutado quien actúa de esta forma, entre otras razones, por realizar las consignaciones inadecuadamente y no informarlo a la Administración.

(IV) Frente al pago de lo no debido, manifestó que el demandado es quien cobra lo no debido, porque las letras de cambio ya le fueron pagadas.

Agotada la anterior etapa procesal, se profirió auto el 7 de septiembre de 2020 decretando pruebas y fijando el 18 de febrero del 2020 como fecha para llevar a cabo la audiencia de la que tratan los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso. En ella, se agotaron las correspondientes etapas procesales de intento de conciliación, interrogatorios de oficio, fijación del litigio y alegatos. Además, por considerarlo pertinente, se dictó el sentido de fallo y se dispuso que dentro de los 10 días siguientes se proferiría la sentencia por escrito.

CONSIDERACIONES

1.- Se encuentran acreditados los requisitos formales y materiales para emitir decisión de fondo.

2.- Como problema jurídico le compete al despacho determinar si las excepciones de mérito que propuso la parte ejecutada son aptas para contrarrestar las pretensiones de la demanda.

3.- Con el proceso ejecutivo se busca hacer efectivo un derecho que aparece como cierto, o sea, que parte de la existencia de un título ejecutivo, tradicionalmente definido como un documento o conjunto de ellos, contentivos de una obligación clara, expresa y actualmente exigible a favor del acreedor y a cargo del deudor, que proviene directamente de éste o de su causante y tiene la calidad de plena prueba, incluyendo entre ellos las sentencias y las demás providencias o escritos a los que la ley les haya dado la fuerza ejecutiva necesaria para hacerla efectiva a través del proceso ejecutivo, tal como lo dispone el art. 488 del Código de Procedimiento Civil.

La Ley 675 de 2001, en el artículo 29, estableció que los propietarios de los bienes privados de un edificio están obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias para la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal. Y el art. 48 de la misma ley, consagró el proceso ejecutivo para el cobro de las cuotas de administración y obligaciones pecuniarias derivadas de las expensas ordinarias y extraordinarias con sus correspondientes intereses.

Como anexos de la demanda para cobro de dichas expensas sólo se podrá exigir por el juez el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación del demandante y el demandado, en el supuesto de ser una persona jurídica, y el título que contiene la obligación que será solamente “...*el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional...*”.

Frente a las cuotas de administración que se cobran, el deudor demandado tiene la posibilidad de proponer las excepciones que a bien considere, incluyendo las que hacen referencia tanto al documento como al crédito que se cobra, pero su prosperidad está limitada a la plena prueba que de ellas se traiga al proceso, pues no es posible desvirtuar el mérito ejecutivo de estos títulos con probanzas débiles o de las que sólo surgen convicciones parciales e imprecisas.

Lo más importante a lo que hace relación al tema probatorio dentro de un proceso, está ceñido a que el actor pruebe los hechos que le sirven de base a sus pretensiones, de lo contrario éstas no saldrán avante, siendo por lo tanto la regla general que debe observar tanto el accionante como del accionado en la medida a que el primero debe acreditar los elementos base de su pretensión, pero con la correlativa obligación para el demandado de demostrar los mismos elementos, en torno a las excepciones que propone, o sea, lo que cada parte alegue debe ser probado para que en esa forma sea declarado por el juez, circunstancia que no se opone a que existan presunciones a favor de una de las partes o que, por la facilidad para su aportación, se traslade la carga de probar cierto hecho a la contraparte, pero lo realmente importante es el conocimiento que a modo de comunidad de prueba empape al fallador, de suerte que se pueda resolver el conflicto con una verdad procesal equivalente a la real.

4.- En el caso que ocupa la atención del despacho, la certificación que en el expediente cumple los requisitos establecidos en la Ley 675 de 2001, por lo tanto, presta mérito ejecutivo, siendo pertinente entonces analizar las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada.

(i). - Pago parcial. Dice la parte ejecutada que efectuó 6 pagos por concepto de administración en el banco agrario por valor de \$1.789.452, en los meses comprendidos entre junio y octubre de 2018.

De conformidad con el artículo 1626 del Código Civil el pago efectivo es la prestación de lo que se debe. Respecto a quien debe hacerse el pago,

tratándose de personas jurídicas el pago debe hacerse al representante legal según lo declara el artículo 1634 y de la forma y lugar convenido.

Respecto a la forma cómo debe hacerse el pago, de conformidad con lo establecido en el art 1626 del Código Civil, paga en debida forma el deudor que ejecuta a cabalidad la prestación a su cargo y de conformidad con el artículo 1627 ibídem el pago debe hacerse de acuerdo al tenor de la obligación.

En el caso objeto de análisis, no es posible tener como válido el pago que efectuó el demandado en el banco agrario, dado que lo hizo como si se tratara de cuotas de arrendamiento en virtud de lo establecido en el artículo 10 de la Ley 820 de 2003, procedimiento que únicamente está establecido para el pago por consignación cuando el arrendatario no quiere recibir los pagos de los cánones de arrendamiento.

Sobre el particular dispone el citado precepto: **“ARTÍCULO 10. PROCEDIMIENTO DE PAGO POR CONSIGNACIÓN EXTRAJUDICIAL DEL CANON DE ARRENDAMIENTO.** Cuando el arrendador se rehúse a recibir el pago en las condiciones y en el lugar acordados, se aplicarán las siguientes reglas:

1. El arrendatario deberá cumplir su obligación consignando las respectivas sumas a favor del arrendador en las entidades autorizadas por el Gobierno Nacional, del lugar de ubicación del inmueble, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al vencimiento del plazo o período pactado en el contrato de arrendamiento.

Cuando en el lugar de ubicación del inmueble no exista entidad autorizada por el Gobierno Nacional, el pago se efectuará en el lugar más cercano en donde exista dicha entidad, conservando la prelación prevista por el Gobierno.

2. La consignación se realizará a favor del arrendador o de la persona que legalmente lo represente, y la entidad que reciba el pago conservará el original del título, cuyo valor quedará a disposición del arrendador.

3. La entidad que reciba la consignación deberá expedir y entregar a quien la realice dos (2) duplicados del título: uno con destino al arrendador y otro al arrendatario, lo cual deberá estar indicado en cada duplicado.

Al momento de efectuar la consignación dejará constancia en el título que se elabore la causa de la misma, así como también el nombre del arrendatario, la dirección precisa del inmueble que se ocupa y el nombre y dirección del arrendador o su representante, según el caso.

4. El arrendatario deberá dar aviso de la consignación efectuada al arrendador o a su representante, según el caso, mediante comunicación remitida por medio del servicio postal autorizado por el Ministerio de Comunicaciones junto con el duplicado del título correspondiente, dentro de los cinco (5) siguientes a la consignación.

Una copia simple de la comunicación y del duplicado título deberá ser cotejada y sellada por la empresa de servicio postal. El incumplimiento de esta obligación por parte de la empresa de servicio postal dará lugar a las sanciones a que ellas se encuentren sometidas.

5. El incumplimiento de lo aquí previsto hará incurrir al arrendatario en mora en el pago del canon de arrendamiento.

6. La entidad autorizada que haya recibido el pago, entregará al arrendador o a quien lo represente, el valor consignado previa presentación del título y de la respectiva identificación.

7. Las consignaciones subsiguientes deberán ser efectuadas dentro del plazo estipulado, mediante la consignación de que trata este artículo o directamente al arrendador, a elección del arrendatario”.

En el caso, está plenamente probado que la consignación que llevó a cabo el ejecutado la hizo bajo el anterior articulado, es decir, como si se tratara de cánones de arrendamiento y como la ley no autorizó ese procedimiento para el pago de cuotas de administración, si era que la administración no le quería recibir, debió proceder de conformidad con el proceso verbal de pago por consignación establecido en el artículo 381 del Código General del Proceso.

No obstante lo dicho, lo cierto es que se probó que el pago de la administración debía efectuarse a través de consignación en una entidad bancaria, de ahí que ni siquiera es que la administración se haya negado a recibir y la explicación que dio el ejecutado es que estaba en discusión con la misma, por unos supuestos pagos que le adeudaban; razón que no es de recibo para sustraerse de pagar las cuotas de administración de la forma establecida en el reglamento de propiedad horizontal y la ley.

Ahora bien, en gracia de discusión sí se aceptara el pago liberatorio por la consignación de cuotas de administración en el banco agrario, lo cierto es que el ejecutado tampoco cumplió con el trámite previsto en la Ley 820 de 2003, en tanto no envió copia de los títulos de las consignaciones para que la propiedad horizontal pudiera acceder al dinero, así lo confesó el demandado en el interrogatorio de parte, de manera que en la actualidad se encuentra

consignado en ese banco, razón suficiente para concluir que no se probó el pago parcial.

(ii). – Compensación, cobro de lo no debido, mala fe y temeridad.

Aunque el ejecutado propone las cuatro excepciones anteriores, en síntesis, la fundamenta en la compensación, debido que, a su modo de ver, la propiedad horizontal le adeuda varias obligaciones que constan en letras de cambio que allegó al proceso.

El artículo 1757 del Código Civil establece los requisitos que deben concurrir para que opere la figura de la compensación como forma de extinguir las obligaciones, así: *"La compensación se opera por el solo ministerio de la ley y aún sin conocimiento de los deudores; y ambas deudas se extinguen recíprocamente hasta la concurrencia de sus valores, desde el momento que una y otra reúnen las calidades siguientes: 1.) Que sean ambas de dinero o de cosas fungibles o indeterminadas de igual género y calidad. 2.) Que ambas deudas sean líquidas; y 3.) Que ambas sean actualmente exigibles. Las esperas concedidas al deudor impiden la compensación; pero esta disposición no se aplica al plazo de gracia concedido por un acreedor a su deudor. (...)"*.

Son requisitos de la excepción de compensación:

(i). - Que ambas obligaciones sean de dinero o de cosas fungibles o indeterminadas de igual género y calidad. Así lo dispone el artículo 1714 al decir: *"cuando dos personas son deudoras una de otra (...)"*, esto quiere decir que para que proceda la compensación legal, cada una de las partes debe ser deudora de la otra, descartándose así cuando en las partes no se dan las mencionadas calidades.

(ii). - Que ambas deudas sean líquidas, quiere significar que las obligaciones sean ciertas, esto es, que su existencia pueda establecerse en forma que no dé lugar a discusión seria, a lo que se agrega que es también indispensable que su cuantía esté determinada.

(iii). - Que ambas obligaciones sean actualmente exigibles. Una obligación es actualmente exigible cuando es cierta y además no está sujeta ni a condición ni a plazo suspensivo. Es cierta cuando su existencia no es dudosa, porque es un documento que presta mérito ejecutivo.

Es de anotar que la relevancia de dicha institución radica en el pragmatismo de la misma, pues evita, como lo señala el maestro Valencia Zea *"un doble pago, una doble entrega de capitales, simplificando de este modo las relaciones del deudor y del acreedor; cada uno cobra lo que se debe"* pues si dos sujetos obligados recíprocos, tienen créditos similares, lo lógico y natural sea que se compensen como *"un cruce de cuentas"* en vez de entregarse y recibirse ambos lo mismo, y expedir cada uno la prueba del pago de su deudor, cuando puede abreviarse el pago y extinguirse ambas obligaciones, sí es que la deudas y créditos son equivalentes o reconocerse la reducción en el caso en que uno de los créditos sea mayor al del otro.

Atendido al caso, para probar la excepción, la parte demandada allegó cuatro letras de cambio cuyo contenido esencial es el siguiente: (i). - Valor \$3.200.000, fecha de creación 23 de diciembre de 2014 y de vencimiento 16 de mayo de 2018; (ii). - Valor \$2.780.000, fecha de creación 26 de noviembre de 2014 y de vencimiento 16 de mayo de 2018; (iii). - Valor \$500.000 fecha de creación 26 de noviembre de 2014 y de vencimiento 16 de mayo de 2018 y; (iv). - Valor \$500.000, fecha de creación 26 de noviembre de 2016 y de vencimiento 16 de mayo de 2018.

Respecto de la excepción, la parte actora explicó que esas acreencias ya habían sido canceladas, para lo cual allegó las actas de Asamblea y Consejo de la propiedad horizontal, así como informes contables y certificados de contaduría y revisión fiscal. Igualmente, argumentó que las letras se llenaron de forma arbitraria en la fecha de exigibilidad, dado que se trataba de una deuda ya pagada.

Sobre el tema es preciso advertir en primer lugar, que al ser el presente un proceso ejecutivo la carga de la prueba la tiene la parte ejecutada, por ende, le correspondía probar a cabalidad la ocurrencia de la compensación. Bajo esta óptica allegó las letras de cambio a las que se hizo alusión, las que en principio constituyen una deuda cierta, líquida y actualmente exigible.

No obstante lo anterior, la parte ejecutante dentro del traslado de las excepciones adujo que no se cumplían los requisitos de la compensación porque se trata de una deuda extinta, para lo cual allegó prueba documental y solicitó la recepción de interrogatorio de parte y testimonios.

Es de advertir que de acuerdo a la carga de la prueba cuando la parte ejecutada

aduce que existe una deuda de aquellas que contempla el artículo 422 del Código General del Proceso y solicita la compensación, traslada la carga de la prueba al ejecutante, quien debe demostrar que la deuda se extinguió por cualquier causa, dado que la afirmación del ejecutado de que no ha sido pagada se trata de una negación indefinida que no requiere prueba.

Analizada la prueba documental allegada se puede concluir que era habitual que los copropietarios de la propiedad horizontal efectuaran préstamos a la administración, lo que se evidencia en el Acta de Asamblea del periodo 2014, que se llevó a cabo el 26 de febrero de 2015. Es de anotar, que a la misma asistió el señor Monsalve, quien en la fecha hacía parte del Consejo de Administración.

En esta se hace un recuento cronológico de los eventos más importantes del año, de los cuales se puede concluir lo siguiente:

En el mes de febrero de 2014, se dijo que toda vez que el señor Monsalve hizo un préstamo en el banco para la propiedad horizontal, se le abonó la suma de \$7.519.000 por el recaudo de cartera pendiente de la oficina 203. En marzo y mayo; se cumple con el pago de la cuota del señor Monsalve; en junio se abonó al crédito la suma de \$519.000; en agosto se le abonó \$1.556.469; en septiembre se abonó a préstamo; se aprobó pintar el edificio y el señor Monsalve adujo que estaba dispuesto para pagar servicios públicos o lo que se ofreciera; en diciembre se indicó estar al día en el pago de obligaciones y se consignó *"Con los préstamos que han hecho los miembros del Consejo hemos logrado como pueden ver pintado el edificio, estamos en la recta final, en la medida en que nos ha ingresado dinero vamos avanzando. Estos son los préstamos que han hecho los miembros del consejo a diciembre 31 de 2014 (...) Dr. John Monsalve García \$6.300.000 (...) Cabe anotar que las cuotas que se acordaron cancelarle a los doctores John Monsalve y Carlos Mario Ossa por concepto de prestamos, se cruzan mensualmente con la cuota de administración (...)".* Seguidamente se señaló que se arregló los cables eléctricos y de teléfono y **que el señor Monsalve presta la suma de \$6.300.000**, para cubrir el 50% del arreglo.

De otro lado, existe el informe de contabilidad dirigido al Consejo de Administración donde se informa que, para **agosto de 2015**, al señor Monsalve se le adeudaba la suma de **\$4.175.854**.

En diciembre de 2015, se llevó a cabo reunión del Consejo en donde se indicó que en la cuota del préstamo del señor Monsalve iban al día a **30 de noviembre de 2015**, igualmente obra informe contable dirigido a los miembros del Consejo donde se informa que de los préstamos a terceros al señor Monsalve se le adeudaba la suma de **\$6.002.600** y se señaló que se cruzó la administración con la deuda.

Existe acta de reunión del Consejo de Administración del 5 de mayo de 2016, en la que se informó que se estaban haciendo los abonos de la cuota del préstamo al señor Monsalve que se encontraba al día hasta **el 31 de marzo de 2015**.

También informe contable del 28 de julio de 2016, de administración en la que la contadora de la época consigna que se recuperó la cartera por \$12.117.404 y se le abonó al señor Monsalve la suma de **\$5.000.000**.

El 24 de noviembre de 2016, existe nuevo informe de contabilidad que indica que se le debía al señor Monsalve **\$324.712**.

En la Acta de Asamblea del 22 de marzo de 2018, se lee que el 6 de abril de 2017, se le canceló al señor Monsalve el saldo del préstamo por **\$1.200.000**.

Valorando la prueba documental en conjunto con la testimonial y los interrogatorios de oficio y de parte, para el despacho es claro que no se acreditó que existiera una deuda recíproca entre las partes. En efecto, aunque existen las letras de cambio a las que se ha hecho alusión, del material probatorio se infiere que la forma en que se establecía la existencia de las deudas de miembros del Consejo y de la propiedad horizontal, era en las Actas de la Asamblea y en la contabilidad de misma.

Las actas reflejan lo adeudado a los copropietarios y la forma en que se iban pagando las acreencias. De las mismas se puede observar que existió un préstamo que se vio reflejado en diciembre de 2014, por valor de \$6.300.000, que coincide con la creación de 3 de las letras de cambio allegadas al proceso, aunque por una cuantía un poco menor.

En este punto, cuando al ejecutado se le interrogó por la existencia de las constancias de Actas de Asamblea e informes contables, señaló que el acostumbraba a hacer dos tipos de préstamos a la copropiedad, unos en efectivo como si se tratara de una caja menor, de los que no dejaba constancia

y no hacía firma títulos valores y otros que sí hacía firmar letras de cambio. Cuando se le preguntó por las razones de ese proceder, dijo que solo hacía firmar letras de cambio cuando tenía formatos, y aseguró que las constancias de pagos y abonos que figuran en las actas e informes contables, se refieren a la primera clase de deuda, es decir, cuando no se firmaban letras, en cambio la deuda que constaba en los títulos valores nunca se había reflejado ni en las actas ni en los informes contables.

Al respecto, llama la atención del despacho esta explicación, pues no se trata de un lego en derecho, sino de un abogado de profesión; no se entiende como solo para unos prestamos exigiera la firma de letras de cambio y para otros no, menos se entiende las razones por las cuales sí asistía periódicamente a las diferentes Asambleas de Administración y reuniones de Consejo (del que fue presidente) y se le envían los informes contables, nunca haya efectuado un reclamo para hacer valer la acreencia plasmadas en las letras de cambio allegadas el proceso. Es más, no es comprensible que para las deudas informales que pretende hacer ver el ejecutado exista un registro contable, mientras que las que eran respaldadas en títulos valores no exista.

Igualmente, es de anotar que se probó por confesión del ejecutado que, aunque las letras de cambio tienen fecha de vencimiento de mayo de 2018, inicialmente cuando se crearon tenían el vencimiento en blanco y solo se llenaron cuando la administradora iba a ser despedida por parte del consejo de administración en mayo de 2018. En este punto, destaca el juzgado que el ejecutado fue contradictorio en su declaración, porque inicialmente aseguró que cuando le entregaron las letras de cambio en 2014 y 2016, estaban completamente llenas, para luego admitir que la fecha de vencimiento estaba en blanco.

Igualmente se recalca que cuando se le preguntó al ejecutado si al momento de crearse los títulos la propiedad horizontal había dado instrucciones respecto a la forma como debía llenarse el espacio en blanco de la fecha de vencimiento; el señor Monsalve solo atinó a decir que no se había acordado nada sin explicar las razones y sin dar luces de cómo se debía llenar este ítem, solo adujo que se hizo por el problema con la administradora, lo que no es una explicación razonable.

Dichas así las cosas, no se puede colegir de donde surgió la fecha de vencimiento de las letras de cambio, pero lo más importante, es que existen

muchos documentos que dan fe, que para el año 2018, se le había terminado de pagar las acreencias al señor Monsalve.

En este aspecto, no puede tenerse por probado que la copropiedad tenía dos deudas diferentes con el señor Monsalve según las explicaciones que dio en el interrogatorio. De las Actas de Asamblea y del Consejo al igual que de la declaración de todos los testigos, incluyendo a la señora Luz Estela cuya declaración la solicitó el demandado, se puede inferir que la forma en que se dejaba constancia de las acreencias y de cómo se iban cancelando era en las Actas de Asamblea, donde participó el señor Monsalve y de las que nunca hizo reclamo alguno para dejar constancia que al mismo le adeudaban el valor de las letras de cambio que allegó y de las que pretende su compensación.

Igualmente se probó que el ejecutado nunca presentó las letras de cambio a la administración para su pago, tampoco efectuó una solicitud de pago y que solo elevó un derecho de petición –que no aportó–, para que le expidieran copias de las actas, pero no para el pago de las acreencias.

Ahora bien, aunque pudiera pensarse que los testigos no fueron objetivos por ser miembros del Consejo de Administración y copropietarios, lo cierto es que lo único que hicieron fue corroborar lo que indican las referidas actas; incluso como se indicó la única testigo que citó el ejecutado narró de forma espontánea que era lo usual que las diferentes prestamos de parte de los copropietarios se dejara constancia en las Asambleas de Copropietarios y nada sabía si existía otra acreencia a favor del señor Monsalve ni de la existencia de las letras de cambio.

Igualmente se probó que en ninguna oportunidad el señor Monsalve presentó las letras de cambio al momento de ser exigibles a la nueva administración, y aunque señaló que en varias ocasiones les solicitó hacer un cruce de cuentas, lo cierto es que tampoco esto se probó y menos que haya advertido que tenía una acreencia a su favor.

Hay que indicar, que en este punto la copropiedad demostró que pagó las deudas que tenía con el señor Monsalve como consta en las Actas de Asamblea, del Consejo y los informes contables, y que este a su vez no demostró que ese pago se dio por otras obligaciones diferentes como pretendió hacerlo ver en el interrogatorio; lo que si se demostró es que la fecha de exigibilidad de las mismas fue llenada en mayo de 2018, sin que existieran instrucciones para ello

y solo cuando se presentó el problema con la saliente administración y que en las Actas de Asamblea consta en pago de las obligaciones al señor Monsalve lo mismo que en la contabilidad que nunca puso en duda a pesar de ser el presidente del Consejo.

Al igual, se resalta que el señor Monsalve fue evasivo y contradictorio en el interrogatorio de parte, respondía a las preguntas con hechos que no se le estaban preguntando e incurrió en varias contradicciones, sobre todo para explicar las razones por las cuales la deuda no estaba asentada en los informes contables de la propiedad horizontal. Nunca se opuso cuando se consignaba el pago de la deuda y tampoco explicó de forma convincente porque no se incluyeran los préstamos respaldados en las letras de cambio, a lo que se agrega que fue contradictorio al decir inicialmente que las letras de cambio se las habían entregado completamente llenas para luego reconocer que la fecha de vencimiento estaba en blanco.

Incluso, adujo que nunca reclamó para la inclusión de las letras como préstamos a pagar por la propiedad horizontal diciendo que ello se debió a que contaba con respaldo en los títulos valores, explicación que no luce lógica y de la que no es posible dar por probado la existencia de varias obligaciones para concluir que la deuda que consta en las letras de cambio se encuentra vigente.

En este punto, el juzgado indica que de conformidad con el artículo 280 del Código General del Proceso, el juez siempre deberá calificar la conducta procesal de las partes y, de ser el caso, deducir **indicios** de ella. Igualmente, que según lo estatuido en el artículo 165 ibídem son medios de prueba la declaración de parte, **la confesión**, el juramento, **el testimonio de terceros**, el dictamen pericial, la inspección judicial, **los documentos, los indicios**, los informes y cualesquiera otros medios que sean útiles para la formación del convencimiento del juez y que; el artículo 241, señala que el juez podrá deducir indicios de la conducta procesal de las partes.

5.- Es por lo anterior, que del interrogatorio del ejecutado y su conducta procesal, al ser evasivo y contradictorio para el despacho, junto con los demás medios de prueba surge un indicio de que efectivamente la acreencia que allegó el ejecutado y que pretendió compensar se encontraba extinta por pago y, por ende, no se acreditó el requisito atinente a ser las partes deudoras recíprocas, de ahí que se declararán no probadas las excepciones de mérito y se ordenará seguir adelante con la ejecución.

Se condenará en costas a la parte demandada. Como agencias en derecho se fija la suma de \$2.000.000.

FALLA:

PRIMERO: Declarar no probadas las excepciones propuestas por la parte demandada.

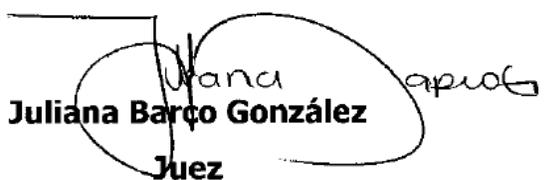
SEGUNDO: Continuar adelante con la ejecución de la forma dispuesta en el mandamiento de pago y los autos que reconocen las cuotas de administración causadas en el desarrollo del proceso.

TERCERO: Decretar el avalúo y posterior venta de los bienes embargados y secuestrados y de los que más adelante se llegaren a embargar.

CUARTO: Liquídese el crédito.

QUINTO: Costas a cargo de la parte demandada. Liquídense por la Secretaría. Como agencias en derecho se fija la suma de \$2.000.000.

Notifíquese y Cúmplase


Juliana Barco González
Juez

**JUZGADO DIECIOCHO CIVIL
MUNICIPAL DE ORALIDAD**
*Medellín, 4 marzo 2021, en la
fecha, se notifica el auto
precedente por ESTADOS fijados a
las 8:00 a.m.*



Firmado Por:

**JULIANA BARCO GONZALEZ
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 018 CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN**

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:

**f87b8cb84b06e1f514bf1cca2cf08bed638a7ffcce27fad973c0587fa274
051f**

Documento generado en 03/03/2021 02:31:36 PM

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