



**República de Colombia**

**Rama Judicial**

**JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD**

Medellín, veintisiete de octubre de dos mil veintiuno

|                                |                                                                                        |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Providencia</b>             | Sentencia anticipada                                                                   |
| <b>Radicado único nacional</b> | 05001 40 03 018 <b>2021-00129</b> 00                                                   |
| <b>Clase de proceso</b>        | Ejecutivo                                                                              |
| <b>Demandante</b>              | Parcelaria Mirador del Poblado P.H.                                                    |
| <b>Demandado</b>               | Itaú Corpbanca Colombia S.A.                                                           |
| <b>Decisión</b>                | Declara no probada las excepciones de mérito y ordena seguir adelante con la ejecución |

Procede el despacho a dictar sentencia anticipada dentro del proceso ejecutivo promovido por Parcelaria Mirador del Poblado P.H. en contra de Itaú Corpbanca Colombia S.A.

#### **ANTECEDENTES**

Expuso la parte demandante que la sociedad demandada es propietaria del bien inmueble ubicado en la Carrera 22 #16-04, parcela 106, de la Parcelaria Mirador del Poblado P.H., y a la fecha de presentación de la demanda adeuda las sumas que por conceptos de cuotas ordinarias, extraordinarias y multas relaciona por los meses de febrero del 2020 a enero del presente año, además de todas las cuotas futuras que se causaren dentro del proceso.

El demandado contestó la demanda proponiendo las excepciones que denominó: inexistencia del título ejecutivo y ejecutorio por carencia de sustento jurídico y fáctico de la acción ejecutiva; ausencia del requisito de exigibilidad; cobro de lo no debido; enriquecimiento sin causa; regulación y pérdida de intereses, y sanción por cobro de intereses cobrados en exceso.

Lo anterior, pues cuestiona que el título objeto de recaudo contenga una obligación clara, expresa y actualmente exigible a su cargo, toda vez que no se aportaron las actas de las asambleas en las que ellas se aprueban. Adicionalmente, aduce que se están cobrando intereses de manera exagerada, toda vez que el valor que se reclama en la demanda no es acorde con la liquidación que ella realiza, siendo excesivos, y cobrándose intereses sobre intereses en la medida en que en la certificación expedida por el administrador

corresponde a la administración e intereses moratorios causados a enero del 2021.

Con relación a dicho escrito, la parte demandante allegó pronunciamiento, en donde se opuso a lo manifestado por la parte demandada argumentando que el título objeto de recaudo se ajusta a lo contenido en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, debiéndose tener en cuenta que la norma no exige la presentación del reglamento de propiedad horizontal ni de las actas de asamblea general de copropietarios.

Frente a la excepción de regulación y pérdida de intereses, la parte actora manifestó que ellos están siendo cobrados, inclusive, por debajo del máximo establecido en el artículo 30 de la Ley 675 del 2001, para lo cual aporta una tabla de liquidación del crédito.

Agotado el trámite procesal es procedente entrar a tomar una decisión de fondo previas las siguientes,

### **CONSIDERACIONES**

**1.** Se advierte que la sentencia a proferir será de mérito pues se reúnen los presupuestos procesales que indican que la relación jurídica procesal ha quedado legalmente establecida.

**2.** Le corresponde al despacho determinar si es posible seguir adelante con la ejecución, para lo cual se analizará si el título valor que se allegó como base de recaudo ejecutivo cumple con los requisitos del artículo 422 del Código General del Proceso y lo exigido por la Ley 675 del 2001 en su artículo 48 con relación a las multas, expensas ordinarias y extraordinarias de administración.

Igualmente incumbe a este despacho establecer si el medio exceptivo propuesto por la demandada es apto para enervar las pretensiones de la parte actora, teniendo en cuenta la carga probatoria que le asiste por ser el presente un proceso ejecutivo.

**3.-** El proceso ejecutivo ha sido definido como un procedimiento contencioso especial por medio del cual el acreedor exige el cumplimiento total o parcial de una obligación expresa, clara y exigible, que conste en un acto o documento proveniente del deudor o de su causante o que emane de una decisión judicial que deba cumplirse, y que el deudor no realizó en su debida oportunidad. De ahí que el procedimiento ejecutivo tendiente a la obtención del cumplimiento forzoso de una pretensión dineraria que se adeuda y que resulta de un documento que

tiene fuerza por sí mismo de plena prueba, exija, para que el acreedor pueda hacer efectivas las obligaciones sobre el patrimonio del deudor, que el primero presente el título ejecutivo en que conste la obligación, el cual a su vez debe reunir los requisitos determinados en el artículo 422 del Código General del Proceso. Tenemos también presente que el artículo 244 ibídem presume la autenticidad de los documentos privados a los cuales la ley otorgue tal presunción, mientras no se pruebe lo contrario mediante tacha de falsedad.

El artículo 422 del C. G. del P., dispone que pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos provenientes del deudor o de su causante y constituyan plena prueba contra él.

Así, **el ser clara** la obligación, implica que sus elementos aparezcan inequívocamente señalados; tanto su objeto (obligación real o personal), como sus sujetos (acreedor y deudor), además de la descripción de la manera como se ha de llevar a cabo la prestación. Que **sea expresa**, significa que esté debidamente determinada, especificada y patentada en el documento ejecutivo. Una obligación es expresa cuando es manifiesto y totalmente diáfano el contenido de la obligación y su cumplimiento, sin que sea necesario acudir a elucubraciones o suposiciones. Finalmente, **la exigibilidad de la obligación** refiere a la calidad que la coloca en situación de pago, solución inmediata por no estar sometida a plazo, condición o modo, esto es por tratarse de una obligación pura y simple ya declarada; o cuando estando sometida a plazo o condición, se haya vencido aquel o cumplido ésta, evento en el cual igualmente aquella pasa a ser exigible.

Dentro de los múltiples documentos que prestan mérito ejecutivo se encuentra el certificado expedido por el administrador contentivo de la obligación conforme lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 que señala *"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 (...)"*

**4.-** En el sub lite, la parte demandante allegó con la demanda certificación expedida por el administrador, la cual obra en el cuaderno principal del expediente. Esta certificación cumple con lo establecido en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, esto es que, que haya sido expedida por la sociedad administradora de la propiedad horizontal, Botero Yepes Asociados S.A.S., y da cuenta de la obligación de la sociedad Itaú Corpbanca Colombia S.A. con la copropiedad por las cuotas ordinarias, extraordinarias y multas generadas entre los meses de febrero del 2020 a enero del 2021.

Por lo dicho hasta este punto y probada como está la existencia de la obligación que ahora se pretende efectivizar, las pretensiones aducidas por la parte demandante están, en principio, llamadas a prosperar, pero como se hace necesario entrar al análisis de las excepciones propuestas, a ello se procederá.

A través de las excepciones de mérito que denominó: inexistencia del título ejecutivo y ejecutorio por carencia de sustento jurídico y fáctico de la acción ejecutiva; ausencia del requisito de exigibilidad; cobro de lo no debido; enriquecimiento sin causa; regulación y pérdida de intereses, y sanción por cobro de intereses en exceso, la parte opositora expone o deduce unos hechos de connotación jurídica, con los cuales pretende enervar o extinguir el efecto jurídico de las pretensiones aducidas por la parte actora.

Atendiendo a ello, procede este Despacho a realizar el análisis que a continuación se expone:

**(I). - AUSENCIA DE MÉRITO EJECUTIVO.** En primer lugar, debe resaltarse que básicamente la totalidad de las excepciones propuestas por la parte demandada giran en torno a la ausencia de mérito ejecutivo de la obligación que se cobra, en contravención del artículo 422 del Código General del Proceso, al aducirse que no se aportaron como anexos de la demanda las actas de las asambleas que aprueben las cuotas objeto de cobro, ni el reglamento de propiedad horizontal.

En tal sentido, se analizarán conjuntamente las siguientes excepciones: inexistencia del título ejecutivo y ejecutorio por carencia de sustento jurídico y fáctico de la acción ejecutiva; ausencia del requisito de exigibilidad; cobro de lo no debido, y enriquecimiento sin causa.

Analizados los argumentos esgrimidos por la parte actora en su contestación con relación a estas excepciones, el Despacho encuentra que ellas básicamente recaen sobre la ausencia de elementos formales del título valor por no haberse aportado dos anexos que el apoderado del demandado considera son necesarios

para que se revistan de los requisitos consagrados tanto en el artículo 422 del Código General del Proceso como en el 48 de la Ley 675 del 2001; sin embargo, debe de tenerse en cuenta que el artículo 430 del Estatuto Procesal vigente expresamente indica que los requisitos formales del título ejecutivo únicamente podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo, y no podrían ser reconocidos o declararse por el Juez en la Sentencia o en el auto que ordene seguir adelante la ejecución, sin perjuicio de sus facultades oficiosas.

Así lo indicó también la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia al resolver en providencia STC4808 de abril del 2017, exp. N° 11001-02-03-000-2017-00694-00, que *"(...) el legislador lo que contempló en el inciso segundo del artículo 430 del Código General del Proceso fue que la parte ejecutada no podía promover defensa respecto del título ejecutivo sino por la vía de la reposición contra el mandamiento de pago, cerrándole a ésta puertas a cualquier intento ulterior de que ello se ventile a través de excepciones de fondo, en aras de propender por la economía procesal, entendido tal que lejos está de erigirse en la prohibición que incorrectamente vislumbró el tribunal constitucional a quo, de que el juzgador natural no podía, motu proprio y con base en las facultades de dirección del proceso de que está dotado, volver a revisar, según le atañe, aquel a la hora de dictar el fallo de instancia; otro entendido de ese precepto sería colegir inadmisiblemente que el creador de la ley lo que adoptó fue la ilógica regla de que de haberse dado el caso de librarse orden de apremio con alguna incorrección, ello no podía ser enmendado en manera alguna, razonamiento que es atentatorio de la primacía del derecho sustancial sobre las ritualidades que es postulado constitucional y que, por ende, no encuentra ubicación en la estructura del ordenamiento jurídico al efecto constituido (...)"*.

Bajo este orden de ideas, el Despacho debe resaltar que la proposición de excepciones de fondo no era el escenario procesal idóneo para que el demandado se sirviera cuestionar el mérito ejecutivo de las obligaciones que le están siendo cobradas, toda vez que por expresa disposición legal y jurisprudencial, como ya se vio, dicha discusión únicamente puede suscitarse mediante el respectivo recurso de reposición, el cual no fue instaurado.

En todo caso, debe resaltarse que el Juzgado oficiosamente efectuó un análisis del mérito ejecutivo de las obligaciones a la luz de las disposiciones normativas que son pertinentes para el caso, es decir, el artículo 422 del Código General del Proceso y 48 de la Ley 675 del 2001, encontrándose como se indicó anteriormente que los documentos adjuntos efectivamente prestan mérito ejecutivo al contener obligaciones, claras, expresas y actualmente exigibles, a lo que se agrega que la ley no contempla un título ejecutivo complejo, sino la simple certificación de la administración.

**(II).- Regulación y pérdida de intereses por encontrarse cobrados en exceso.** Al respecto, el artículo 425 del Código General del Proceso indica que dentro del término para proponer excepciones el ejecutado podrá pedir la regulación o pérdida de intereses. La pérdida de intereses se origina en el artículo 72 de la Ley 45 de 1990, al indicar que cuando se cobren intereses que sobrepasen los límites fijados en la Ley o por autoridad monetario, el acreedor perderá todos los intereses cobrados en exceso, remuneratorios, moratorios o ambos, según se trate, aumentado en un monto igual; y en tales casos, el deudor podrá solicitar la inmediata devolución de las sumas que haya cancelado por concepto de los respectivos intereses, más una suma igual al exceso, a título de sanción.

De igual forma, la Jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en providencia STC3112-2019 del 13 de marzo del 2019, Magistrado Ponente Luis Alonso Rico Puerta, al hacer alusión a su vez a las Sentencias CSJ STC del 19 de junio del 2013 Rad. 2013-00149-01 Y CSJ STC 6067-2017. reiteró que *"ilustrativa resulta ser la sentencia de casación de la Corte, dictada el 30 de julio de 2009, exp. 00085-01, en la que se indicó: "En conclusión, la pérdida y devolución de los réditos pagados en exceso sólo puede darse si previamente se entregaron.*

*Y sólo con tal fundamento habrá de operar la sanción que establece el artículo 72 de la Ley 45 de 1990. (...).*

*Las sanciones establecidas en el artículo 72 de la Ley 45 de 1990 proceden en razón del pago que se realice en exceso de los intereses legalmente permitidos.*

*Al respecto señaló la Corte lo siguiente: "...pactada la tasa de interés del mutuo o no pactada, lo cierto es que si finalmente se paga excediendo los topes legales establecidos al efecto, hay lugar a la sanción legal dispuesta cuando se da tal infracción; queda a salvo sí verificar la incidencia del acuerdo previo y de las consecuencias que correspondan por efecto de tal infracción, según que se trata de intereses remuneratorios o moratorios, a fin de establecer si siendo excesivos hay lugar a la rebaja o pérdida de unos u otros.*

*Ahora bien, como el cargo tiene sustento en los errores de hecho que el recurrente individualiza y no en la comprensión jurídica de la sanción objetiva dispuesta por la ley, lo que de querer disputarse imponía a la censura orientar su acusación por la vía directa, cabe concluir, entonces, que este primer aspecto de la censura no puede alcanzar ningún éxito, pues que los efectos de tal sanción no se identifican estrictamente con los del pago de lo no debido; lo cierto es que haya existido o no pacto de intereses, o que estos los haya dispuesto el acreedor a su antojo, únicamente corresponde establecer si los que fueron efectivamente pagados exceden el máximo de la tasa legal permitida".*

Es evidente entonces que para la prosperidad de la sanción consagrada en la norma a la parte actora le corresponde, ni más ni menos, probar al Juzgado que los intereses que pagó son de carácter excesivo por superar los tope legales o que de mutuo acuerdo se celebraron. Para el caso concreto, la norma sobre intereses que aplicaría sería la tasa fijada en el artículo 47 de la Ley 675 del 2001, al indicar que el retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalente a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general establezca una suma inferior.

Entonces, al demandado le correspondía acreditar al Despacho que los intereses que pagó por causa de la obligación de expensas ordinarias y extraordinarias son excesivos al monto que indica la norma, toda vez que nada se señala con relación a que la asamblea general de propietarios haya establecido una suma inferior, no obstante, ella no acreditó tal hecho, siendo improcedente sancionar al ejecutante como pretende hacerlo el apoderado de Itaú Corpbanca Colombia S.A.

Es de resaltar que sus argumentos únicamente giran en torno a que se cobren intereses exagerados, efectuando una breve liquidación en su escrito de contestación, sin embargo, él no explica por qué la liquidación que realizó el demandante en su certificación de deudas es inidónea para el cobro de intereses, máxime, cuando al librarse mandamiento de pago su liquidación se limitó única y exclusivamente al máximo legal permitido.

Tampoco es de recibo la manifestación que realiza con relación al cobro de intereses sobre intereses, pues basta con revisar el auto que libró mandamiento de pago para advertir que el Despacho indicó que la mora únicamente se generaría desde la fecha de exigibilidad de las obligaciones, sobre el capital adeudado, y no sobre un valor liquidado previamente que se atribuya a concepto de mora.

Siendo preciso advertir, tras explicar esto, que la carga concreta del demandado, como ya se señaló, consistía realmente en acreditarle al Despacho que efectuó algún pago de su obligación por concepto de intereses moratorios por un valor notoriamente excesivo o superior a la tarifa legal que expresamente prevé el artículo 47 de la Ley 675 de 2001.

En conclusión, la obligación contenida en la certificación expedida por el administrador de la Propiedad Horizontal es clara, expresa y actualmente exigible, además de que fue presentada con el lleno de los requisitos legales y no existe prueba de que se haya pagado algún valor por concepto de intereses

moratorios por una suma ostensiblemente superior al máximo fijado por el Legislador.

Por lo anterior, no se declararán probadas las excepciones de: inexistencia del título ejecutivo y ejecutorio por carencia de sustento jurídico y fáctico de la acción ejecutiva; ausencia del requisito de exigibilidad; cobro de lo no debido; enriquecimiento sin causa; regulación y pérdida de intereses, y sanción por cobro de intereses en exceso, y se ordenará seguir adelante con la ejecución conforme al mandamiento de pago. Costas a cargo de la parte demandada. Como agencias en derecho se fija la suma de \$989.462.

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Dieciocho Civil Municipal de Medellín**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

**FALLA:**

**PRIMERO:** Declarando no probadas las excepciones de: inexistencia del título ejecutivo y ejecutorio por carencia de sustento jurídico y fáctico de la acción ejecutiva; ausencia del requisito de exigibilidad; cobro de lo no debido; enriquecimiento sin causa; regulación y pérdida de intereses, y sanción por cobro de intereses en exceso.

**SEGUNDO:** Continuar adelante con la ejecución conforme al auto que libró mandamiento de pago.

**TERCERO:** Decretar el avalúo y posterior venta de los bienes embargados y secuestrados y de los que más adelante se llegaren a embargar, previo avalúo y liquidación del crédito.

**CUARTO:** Costas a cargo de la parte demandada. Como agencias en derecho se fija la suma de \$989.462.

**Notifíquese y Cúmplase**

  
**Juliana Barco González**  
**Juez**

fp

Firmado Por:

**Juliana Barco Gonzalez**  
**Juez Municipal**  
**Juzgado Municipal**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN, ANTIOQUIA</b><br/><b>NOTIFICACIÓN POR ESTADO</b></p> <p>En la fecha, 28 oct 2021, se notifica el presente auto por ESTADO fijado a las 8 a.m.</p> <p>Medellín, __ 4 marzo 2021</p> <p>_____<br/>Secretario</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Civil 018**  
**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: **17539ceca19f98eae3239c7c15ef708a96aac6db0b792b0afb09a898e62c7aad**  
Documento generado en 27/10/2021 10:46:36 AM

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