



República de Colombia

Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CHÍA

SENTENCIA ANTICIPADA

PROCESO: EJECUTIVO MÍNIMA CUANTÍA

REFERENCIA: 00501-18

DEMANDANTE: CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYMARAL RESERVADO
P.H.

DEMANDADO: JORGE ALDINEVER SIERRA ARIAS

SENTENCIA NÚMERO: 52-20

CHÍA, CUATRO (4) DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTE (2020)

Se encuentra el proceso al Despacho con el objeto de pronunciarse respecto de las excepciones de mérito formuladas por la parte ejecutada, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso 3º numeral 2º, del artículo 278 y numeral 2º del artículo 443 del Código General del Proceso.

I.- ANTECEDENTES

1. De la Demanda: CONJUNTO RESIDENCIAL GUAYMARAL RESERVADO P.H., el día 28 de agosto de 2018 por intermedio de apoderada judicial, solicitó se libre mandamiento ejecutivo de mínima cuantía, frente a lo cual el Juzgado accedió mediante auto calendado 17 de septiembre de 2018 (folio 9 C.1).

2. De la notificación del mandamiento de ejecutivo y de las excepciones propuestas: JORGE ALDINEVER SIERRA ARIAS, se notificó personalmente el 29



de agosto de 2019 (Fl.10 C.1), del mandamiento de pago librado en su contra, quien a través de apoderado, presentó recurso de reposición contra el mandamiento de pago, contestó la demanda y formuló las excepciones denominadas: "COBRO DE LO NO DEBIDO Y/O COBRO SIN JUSTA CAUSA" y "ACTO PAGO PARCIAL POSTERIOR A LA DEMANDA" y "DEMANDA INIDONEA AL NO CONTAR CON TÍTULO EJECUTIVO CLARO, EXPRESO Y EXIGIBLE".

2.1 FRENTE A LAS EXCEPCIONES FORMULADAS POR JORGE ALDINEVER SIERRA ARIAS.

2.1.1 COBRO DE LO NO DEBIDO Y/O COBRO SIN JUSTA CAUSA: Manifiesta el ejecutado que el valor de cada expensa ordinaria para el periodo de abril 2017 a diciembre 2017 es de \$365.854 y no \$395.484.

2.1.2 ACTO PAGO PARCIAL POSTERIOR A LA DEMANDA: Fundamenta esta exceptiva, alegando el hecho de que ha efectuado pagos que ascienden a la suma de \$4.600.000 que no han sido tenidos en cuenta por el conjunto demandante, pagos que relaciona en una tabla y acredita con varias consignaciones.

2.1.3 DEMANDA INIDONEA AL NO CONTAR CON TÍTULO EJECUTIVO CLARO, EXPRESO Y EXIGIBLE: Señala el ejecutado que el título base de la presente acción es inidóneo, teniendo en cuenta que en el certificado expedido por la administración no se encuentra plasmada la firma del deudor.

De las excepciones propuestas se corrió traslado a la parte actora según auto calendado 7 de octubre de 2019 (Fl. 32 C.1), término dentro del cual la parte demandante no se pronunció.

Mediante auto de 15 de julio de 2020, este Juzgado adecuó el trámite de la presente acción a las reglas del Código General del Proceso.

II. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Como es fundamental en toda sentencia determinar la legalidad del trámite dado al proceso y en forma clara y precisa fijar los parámetros de cumplimiento a cabalidad de todos y cada uno de los presupuestos procesales, el despacho se dispone a dar cumplimiento a esta primera premisa y por lo tanto observa que al analizar estos aspectos como son: LA COMPETENCIA, LA CAPACIDAD PARA SER PARTE, LA CAPACIDAD PROCESAL, DEMANDA EN FORMA Y ADECUACIÓN AL DEBIDO TRAMITE encontramos que todos y cada uno de los ítems se ajustan a lo



75

reglado por el proceso ejecutivo de única instancia, por ende no existe motivo alguno que vicie el actuar para declarar o decretar Nulidad Procesal, por lo tanto este despacho está revestido de las facultades legales para emitir su fallo.

2.- LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA: En lo atinente a este acápite observamos que se encuentra debidamente acreditada la relación que existe entre el derecho y la acción de la parte demandante, lo que implica una legitimación activa legalmente formalizada dentro del proceso.

En cuanto a la relación por pasiva, la misma ya se encuentra previamente analizada y determinada por este estrado judicial, reiterando los argumentos expuestos en el auto que libró mandamiento de pago y punto que por demás, permaneció indiscutido.

3.- DEL TÍTULO: La parte actora allegó como título ejecutivo el certificado de las expensas emitido por la Administración del conjunto conforme lo prevé el artículo 48 de la Ley de Propiedad Horizontal, en el cual se refleja que a la fecha de presentación de la demanda el ejecutado adeudaba varias cuotas de administración, título que el Despacho estudiará si cumple con los requisitos generales contenidos en el artículo 422 del C. G. del P.

4.- DE LAS EXCEPCIONES PROPUESTAS.

4.1 DEMANDA INIDONEA AL NO CONTAR CON TÍTULO EJECUTIVO CLARO, EXPRESO Y EXIGIBLE.

Recuérdese que el presente proceso ejecutivo se encuentra instituido para la realización de las obligaciones que hayan sido celebradas por las partes, en esta oportunidad la pretensión principal va encaminada a que el Juzgado libre mandamiento ejecutivo mediante el cual se condene al demandado a cancelar las expensas adeudas al Conjunto Residencial.

Observada la excepción, puede verse que con ella se busca controvertir los requisitos generales del título ejecutivo base de la presente acción, pues considera el demandado que es un título inidóneo.

En este punto, es pertinente traer a colación el pronunciamiento efectuado por la Corte Constitucional respecto de los requisitos exigidos por el artículo 422 del C. G. del P., para que un título preste mérito ejecutivo., la Corporación señaló que:



Es clara la obligación que no da lugar a equívocos, en otras palabras, en la que están identificados el deudor, el acreedor, la naturaleza de la obligación y los factores que la determinan. Es expresa cuando de la redacción misma del documento, aparece nítida y manifiesta la obligación. Es exigible si su cumplimiento no está sujeto a un plazo o a una condición, dicho de otro modo, si se trata de una obligación pura y simple ya declarada. (Subrayado y Negrilla del Juzgado).

Conforme a lo anterior y una vez analizado el certificado expedido por la Administración del Conjunto demandante, el cual fue utilizado con título ejecutivo según el artículo 48 de la Ley de Propiedad Horizontal, puede verificar esta Dependencia Judicial que efectivamente existen unas incongruencias en el mismo, como pasará a explicarse.

Sea lo primeo señalar que dentro del mentado certificado que milita a **folio 2 del C.1**, se determina como valor de la expensa común **\$365.854** para el año 2017, pero en el cuadro de la misma tabla denominado **“valor de la cuota”** se consigna **\$395.484**, situación que genera confusión respecto del cual es el verdadero valor de las expensas para el año 2017, lo que por supuesto generaría un cambio notable en el valor adeudado por parte del demandado.

Sumado a ello, el Despacho mediante auto calendado 25 de noviembre de 2019 (Fl. 35 C.1), decretó la prueba solicitada por el demandado consistente en oficiar al ejecutante para que allegara una relación de los dineros pagados por el señor SIERRA ARIAS. Relación de pagos que fue allegada **(Fls. 42 al 44 C.1)** y donde nuevamente se puede apreciar que no es claro el valor de la expensa común para el año 2017, pues en este nuevo documento se determina como valor el de **\$365.084**.

Es pertinente aclarar que esta situación no sucede con el valor de las cuotas ordinarias de administración del año 2018, pues como se puede verificarse en el certificado base de la demanda, en los dos cuadros de la tabla, se determina la suma de **\$386.623** por concepto de valor expensa común para la vigencia del 2018. Aunado a ello, en la relación de pagos allegada **(Fls. 42 al 44 C.1)** nuevamente la Administración certifica que para el citado año la cuota de administración es por valor de **\$386.623**.

En el presente asunto, sin dificultad se puede concluir que la obligación contenida en el documento aportado como base de la ejecución **no es clara ni expresa**, puesto que su redacción con relación al valor de las expensas ordinarias para la



76

vigencia del 2018 si da lugar a equívocos y resulta confusa, motivo por el cual puede predicarse que no aparece manifiesta la obligación que se está persiguiendo.

En consecuencia, es acertado manifestar que el título base de la presente demanda al no contener los requisitos generales de que trata el artículo 422 del C. G. del P., no presta mérito ejecutivo, razón por la cual debe revocarse el mandamiento de pago que milita a folio 9 del C.1.

Por lo esbozado con anterioridad, esta Oficina Judicial declarará probada la excepción formulada por el ejecutado denominada: **“DEMANDA INIDONEA AL NO CONTAR CON TÍTULO EJECUTIVO CLARO, EXPRESO Y EXIGIBLE”**, y como quiera que al encontrar probada esta exceptiva da lugar a rechazar las pretensiones de la parte actora, no se estudiarán las demás excepciones de fondo planteadas. -Inc. 3 Art. 282 C.G. del P.-.

III.- DECISIÓN

Por las razones expuestas anteriormente, el JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CHÍA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

PRIMERO: DECLARAR PROBADA la excepción denominada **DEMANDA INIDONEA AL NO CONTAR CON TÍTULO EJECUTIVO CLARO, EXPRESO Y EXIGIBLE**, por las razones expuestas en la parte motiva de esta sentencia.

SEGUNDO: REVOCAR el mandamiento de pago calendado 17 de septiembre de 2018 (Fl.9 C.1), conforme a lo esbozado en la parte motiva de la presente Sentencia.

TERCERO: DECLARAR en consecuencia terminado el presente proceso.

CUARTO: ORDENAR el levantamiento de las medidas cautelares que se hubieran practicado, líbrese oficio a quien corresponda. En caso de existir embargo de remanentes pónganse los bienes acá cautelados a disposición del Juzgado que los solicitó.

QUINTO: Si no hubiera solicitudes de remanentes, y teniendo en cuenta que existen títulos de depósito judicial constituidos para este proceso, deberán entregárseles al demandado JORGE ALDINEVER SIERRA ARIAS.



SEXTO: CONDENAR en costas a la parte demandante, para tal efecto se señala **\$472.297**, por concepto de Agencias en Derecho conforme a lo establecido en el Acuerdo No. PSAA16-105544 del 2016. Liquídense.

SEPTIMO: CONDENAR en perjuicios al ejecutante conforme al numeral 3° del artículo 443 del C. G. del P., en concordancia con el numeral 4° del artículo 597 ibídem.

OCTAVO: Ejecutoriada ésta providencia, archívense las presentes diligencias.

NOTIFÍQUESE

El señor Juez,


JORGE LUIS BARACALDO CHIQUIZA

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL CHÍA, Cundinamarca La providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO No.055, hoy <u>25.05.2016</u> 08:00 a.m.  LORENA SIERRA RODRIGUEZ Secretaria
--

SR.