



52

República de Colombia

Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CHÍA

SENTENCIA ANTICIPADA

PROCESO: EJECUTIVO MÍNIMA CUANTÍA
REFERENCIA: 00773-19
DEMANDANTE: EDIFICIO PALO ANIS P.H.
DEMANDADA: KAREN JAIMES PACHÓN
SENTENCIA NÚMERO: 91

CHÍA, SIETE (7) DE OCTUBRE 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: EDIFICIO PALO ANIS P.H., el día 16 de diciembre de 2019 por intermedio de apoderada judicial, solicitó se libre mandamiento ejecutivo de mínima cuantía, frente a lo cual el Juzgado accedió mediante auto calendarado 22 de enero de 2020 (Folios 13-14 C.1).

2. De la notificación del mandamiento de ejecutivo y de las excepciones propuestas: KAREN JAIMES PACHÓN, se notificó personalmente el 27 de febrero de 2020 (Fl.15 C.1), del mandamiento de pago librado en su contra, quien a través de apoderado contestó la demanda y formuló las excepciones denominadas: "PAGO DE LA OBLIGACIÓN" y "COBRO DE LO NO DEBIDO".



2.1 FRENTE A LAS EXCEPCIONES FORMULADAS POR KAREN JAIMES PACHÓN

2.1.1 PAGO DE LA OBLIGACIÓN: Manifiesta la ejecutada que no adeuda ninguna de las sumas reclamadas mediante este proceso, pues a la fecha de presentación de la contestación ha cancelado la suma de \$11.840.000, por concepto de expensas comunes ordinarias y extraordinarias, y lo reclamado en este asunto asciende solo a la cifra de \$3.378.650.

2.1.2 COBRO DE LO NO DEBIDO: Fundamenta esta exceptiva, alegando el hecho de que la copropiedad está cobrando conceptos como el de energía eléctrica y acueducto, sin que estos rubros hayan sido aprobados por parte de la Asamblea, conforme lo prevé la Ley 675 de 2001.

De las excepciones propuestas se corrió traslado a la parte actora según auto calendado 8 de julio de 2020 (Fl. 40 C.1), término dentro del cual la parte demandante se pronunció.

Por medio del auto calendado 4 de agosto de 2020 (Fl.43 C.1), esta Oficina Judicial decretó de oficio una prueba, consistente en ordenar a la parte demandante allegar copia del reglamento de copropiedad horizontal vigente o las actas de asamblea en las que se aprueban los pagos por conceptos de energía eléctrica y acueducto.

Mediante auto de 15 de septiembre 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 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.

1.- 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



§3

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.

2.- DEL TITULO: 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.

3.- DE LAS EXCEPCIONES PROPUESTAS.

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 conmine al demandado a cancelar las expensas adeudas al Conjunto Residencial.

3.1 PAGO DE LA OBLIGACIÓN:

Fundamente esta exceptiva la ejecutada, con el argumento de que se encuentra al día en el pago de las sumas de dinero por concepto de cuotas de administración, y para acreditar su dicho aporta copia de varias consignaciones en las cuales se aprecia que ha venido cancelando un valor de \$1.600.000 en varios meses.

La Copropiedad demandante, dentro del traslado de las excepciones de mérito formuladas, y específicamente sobre esta, no realizó reparo alguno respecto de las copias de las consignaciones y se limitó en manifestar que desconoce el pago alegado.

Conforme a lo narrado, el Despacho una vez analizadas las copias debe realizar varias apreciaciones: **i)** El Edificio ejecutante persigue el cobro de las cuotas de administración de los meses agosto, septiembre, octubre, noviembre y Diciembre de 2019, cuyos valores son \$564.000 y \$573.000, según el mes, **ii)** a folio 26 del C.1., se observan copias de consignaciones del Banco AV Villas, en las cual se



evidencia que se han consignado en los meses de junio, julio, agosto, septiembre y octubre, la suma de \$1.600.000. a la cuenta cuya titular es la Copropiedad demandante, **iii)** de la suma de dichos valores fácilmente puede percatarse esta judicatura que la obligación aquí perseguida se encuentra saldada en su totalidad, pues el valor total por cuotas de administración perseguido por el Edificio demandante es **\$2.847.000.** y el valor consignado por la demandante según las consignaciones es de **\$8.000.000.**

En consecuencia, el Despacho declarará probada dicha excepción y pasará a estudiar la segunda, teniendo en cuenta que también se persigue el cobro de valores distintos a las cuotas de administración, los cuales fueron certificados por la Administración del Edificio.

3.2 COBRO DE LO NO DEBIDO:

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 el certificado expedido por la Administración del Conjunto contiene sumas de dinero que no han sido aprobadas en las Asambleas.

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. (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 3 del C.1,** se determina que la señora KAREN JAIMES PACHÓN adeuda unas sumas de dinero por conceptos de “energía eléctrica” y “consumo agua caliente”, y en atención que la parte pasiva dentro de la excepción estudiada alegó el hecho de



54

que dichos rubros no han sido aprobados por las Asambleas de Copropietarios, esta Dependencia Judicial mediante el auto calendado 4 de agosto de 2020 (Fl. 43 C.1), decreto una prueba de oficio para que fuese la parte demandante quien acreditara que el cobro de dichas sumas estaba aprobado.

Con la anterior actuación, esta oficina Judicial invirtió la carga de la prueba, y dejó la responsabilidad de acreditar el cobro de las sumas de dinero consignadas en el certificado base de la ejecución, a la parte demandante.

El EDIFICIO PALO ANIS P.H., dio cumplimiento parcial al requerimiento que se le realizó y allegó únicamente una copia del Acta de Asamblea Extraordinaria celebrada el 13 de septiembre de 2018, en la cual solo se puede verificar que el cobro a título de energía eléctrica si había sido aprobado por la totalidad de los copropietarios que asistieron a dicha reunión.

Pero es importante aclarar que allí se determinó que dicho cobro sería por un valor de \$40.000 mensual y como puede observarse a folio 3 del C.1., el Edificio demandante está cobrando valores totalmente diferentes a los pactados en el Acta de Asamblea.

Ahora bien, en cuanto al cobro de las sumas de dinero por concepto de “consumo de agua caliente”, la parte demandante no logró acreditar que dicho cobro haya sido aprobado en alguna Asamblea de Copropietarios, así como tampoco que este valor estuviera aprobado en el Reglamento de Copropiedad Horizontal del Edificio.

Es por ello, que en el presente asunto, sin dificultad se puede concluir que las obligaciones contenidas en el documento aportado como base de la ejecución correspondientes al cobro de energía y consumo de agua caliente **no son claras ni expresas y mucho menos exigibles, i)** porque con relación al rubro de las primeras se están cobrando sumas de dinero diferentes a las aprobadas en la Asamblea, conforme a la copia arrimada por el Edificio demandante y **i)** respecto de las segundas ni siquiera existe certeza que de que exista la obligación por parte de los copropietarios de pagar dichos dineros por ese concepto.

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 folios 13 y 14 del C.1.



IV.- 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 las excepciones denominadas **PAGO DE LA OBLIGACIÓN y COBRO DE LO NO DEBIDO**, por las razones expuestas en la parte motiva de esta sentencia.

SEGUNDO: DECLARAR en consecuencia terminado el presente proceso.

TERCERO: 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.

CUARTO: Si no hubiera solicitudes de remanentes, y de existir títulos de depósito judicial constituidos para este proceso, deberán entregárseles a la demandada KAREN JAIMES PACHÓN.

QUINTO: CONDENAR en costas y perjuicios a la parte demandante, para tal efecto se señala **\$168.932**, por concepto de Agencias en Derecho conforme a lo establecido en el Acuerdo No. PSAA16-105544 del 2016. Liquidense.

SEXTO: Ejecutoriada ésta providencia, archívense las presentes diligencias.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

El señor Juez,


JORGE LUIS BARACALDO CHIQUIZA

<p>JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL CHÍA, Cundinamarca</p> <p>La providencia anterior es notificada por anotación en</p> <p>ESTADO No.069, hoy <u>15 OCT. 2020</u> 08:00 a.m.</p> <p> LORENA SIERRA RODRIGUEZ Secretaria</p>
--

SR.