



160

República de Colombia

Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CHÍA

SENTENCIA ANTICIPADA

PROCESO: EJECUTIVO MÍNIMA CUANTÍA
REFERENCIA: 00136-19
DEMANDANTE: CONDOMINIO CASA DE PIEDRA II P.H.
DEMANDADO: MARIA NELLY FRANCO DE HURTADO
SENTENCIA NÚMERO: 080

CHÍA, VEINTIDÓS (22) DE SEPTIEMBRE 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: CONDOMINIO CASA DE PIEDRA II P.H., el día 15 de marzo de 2019 por intermedio de apoderado judicial, solicitó se libre mandamiento ejecutivo de mínima cuantía, frente a lo cual el Juzgado accedió mediante auto calendarado 27 de marzo de 2019 (folio 15 C.1).

2. De la notificación del mandamiento de ejecutivo y de las excepciones propuestas: MARIA NELLY FRANCO DE HURTADO, se notificó a través de su apoderada el 12 de marzo de 2020 (Fl.24 C.1), del mandamiento de pago librado en su contra. Así mismo, contestó la demanda y formuló las excepciones denominadas: "PAGO DE LAS OBLIGACIONES", "COBRO DE LO NO DEBIDO",



“AUSENCIA DE OBLIGACIONES CLARAS Y EXPRESAS EN EL TÍTULO EJECUTIVO” y “GENÉRICA”.

2.1 FRENTE A LAS EXCEPCIONES FORMULADAS POR MARIA NELLY FRANCO DE HURTADO.

2.1.1 PAGO DE LAS OBLIGACIONES: Manifiesta la ejecutada que las cuotas de administración de los meses de junio 2018 a junio 2020, ya se encuentran pagadas, junto con los correspondientes intereses, situación que dice acreditar con las constancias de pago.

2.1.2 COBRO DE LO NO DEBIDO: Fundamenta esta exceptiva, alegando el hecho de que el Condominio está exigiendo el pago de la cuota de administración del mes de diciembre de 2017, pero que dicha obligación ya había sido cancelada antes de que fuese presentada la demanda.

Igualmente, indica que en el estado de cuenta base de la presente ejecución, la parte demandante omitió incluir dos pagos que realizó en los meses de julio de 2019 y febrero de 2020.

2.1.3 AUSENCIA DE OBLIGACIONES CLARAS Y EXPRESAS EN EL TÍTULO EJECUTIVO: Señala la demandada que la certificación expedida por el representante legal del Condominio no es clara ni expresa, debido a que en este documento se consigna como deuda total la suma de \$10.342.000 pero al sumar las cuotas de administración debidas, da un valor de \$8.650.000.

De otra parte, manifiesta que el estado de cuenta allegado el pasado 10 de marzo de 2020, entra a ser parte del título ejecutivo, y que contiene varias inconsistencias que no permite que sea claro y expreso, pues entre otras falencias, comenta que no se detalló a que tasa se liquidaron los intereses moratorios, ni a que conceptos se aplicaron los pagos realizados a la deuda.

2.1.4 GENÉRICA: Solicita al Despacho que de conformidad con la disposición contenida en el artículo 282 del C. G. del P., se declare cualquier otra excepción de mérito que se encuentre probada en el expediente.

De las excepciones propuestas se corrió traslado a la parte actora según auto calendado 15 de julio de 2020 (Fl. 158 C.1), término dentro del cual la parte demandante no se pronunció.



161

Mediante auto de 12 de agosto de 2020, este Juzgado adecuó el trámite de la presente acción a las reglas del Código General del Proceso.

IV. 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.

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 AUSENCIA DE OBLIGACIONES CLARAS Y EXPRESAS EN EL TÍTULO EJECUTIVO.

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 a la demandada 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 la demandada que el título base de la acción no es claro ni expreso.

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 **folios 14 y 15 C.1**, se determina como valor total adeudado por concepto de expensas comunes ordinarias y extraordinarias la suma de **\$10.342.000**. Ahora bien, dentro del mismo certificado se discrimina el citado valor en 11 numerales, los cuales hacen referencia a las cuotas adeudadas por la ejecutada.

En este punto es pertinente señalar que no existe congruencia entre el valor determinado como deuda total, y los valores de las cuotas de administración discriminadas en los 11 numerales. En razón a que efectuada la operación aritmética; es decir, sumar los valores de los 11 numerales, da como resultado **\$8.650.000**.

Resulta importante destacar, que aun así sumando los **\$8.650.000**, más los intereses moratorios por los cuales solicitó el demandante se librara mandamiento de pago, suma que asciende a **\$954.560**, da como resultado



\$9.604.560., dinero que claramente es diferente al que el demandante indicó como deuda total, en el certificado arrimado con la demanda.

No está demás indicar que el certificado de expensas allegado como título base de la presente ejecución igualmente carece de claridad, puesto que no fueron determinadas cuales eras las expensas ordinarias y cuales las extraordinarias adeudadas, véase que en el documento se señaló:

“... adeuda a la copropiedad por concepto de expensas comunes ordinarias y extraordinarias...”

Por último, obsérvese que ni siquiera existe una claridad entre los hechos de la demanda y el certificado cuestionado, puesto que en el hecho **TERCERO** del escrito demandatorio, el demandante afirma que lo adeudado a la fecha de presentación de la demanda, según la certificación expedida por la administración del conjunto es la suma de **\$9.554.560**, contrario al valor determinado en dicho documento el cual es **\$10.342.000**.

Es por lo esbozado, que 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 total de las expensas adeudadas de los años 2017, 2018 y 2019 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 recovarse el mandamiento de pago que milita a folio 15 del C.1.

Por lo esbozado con anterioridad, esta Oficina Judicial declarará probada la excepción formulada por la ejecutada denominada: “**AUSENCIA DE OBLIGACIONES CLARAS Y EXPRESAS EN EL TÍTULO EJECUTIVO**”, y como quiera que al encontrar probada esta exceptiva da lugar a rechazar las pretensiones de la parte actora, no se estudiaran las demás excepciones de fondo planteadas. -Inc. 3 Art. 282 C.G. del P.-.

V.- 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 **AUSENCIA DE OBLIGACIONES CLARAS Y EXPRESAS EN EL TÍTULO EJECUTIVO**, por las razones expuestas en la parte motiva de esta sentencia.

SEGUNDO: REVOCAR el mandamiento de pago calendado 27 de marzo de 2019 (Fl.15 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. Si no hubiera solicitudes de remanentes, y existiera títulos de depósito judicial constituidos para este proceso deberá entregárseles a la ejecutada.

SEXTO: CONDENAR en costas a la parte demandante, para tal efecto se señala **\$480.228**, por concepto de Agencias en Derecho conforme a lo establecido en el Acuerdo No. PSAA16-105544 del 2016. Líquidense.

SEPTIMO: CONDENAR en perjuicios al ejecutante conforme al numeral 4° del artículo 597 del C. G. del P.

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.065, hoy	<u>23 SET. 2020</u> 08:00 a.m.
 LORENA SIERRA RODRIGUEZ Secretaria:	

SR.