



REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES

FIJACIÓN EN LISTA

SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN DE SENTENCIA

**ART. 12 LEY 2213 DE 2022, EN CONCORDANCIA CON
LOS ARTS. 327 Y 110 CGP.**

ARTÍCULOS 319 Y 110 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO

CLASE PROCESO:	EJECUTIVO
RADICADO:	17001400300520210064802
DEMANDANTE:	EDIFICIO PARQUE MÉDICO P.H
DEMANDADO:	ANDRÉS INFANTE LACOUTURE
ESCRITO DEL CUAL SE CORRE TRASLADO:	-RECURSO DE APELACIÓN FRENTA A LA SENTENCIA DEL 10 DE MAYO DE 2023
SE FIJA:	HOY MIÉRCOLES VEINTICINCO (25) DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTITRÉS (2023) A LAS 7:30 A.M

**MANUELA ESCUDERO CHICA
SECRETARIA**

TÉRMINO TRASLADO:	CINCO (5) DÍAS: 26, 27, 30 Y 31 DE OCTUBRE, 1 DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTITRÉS (2023).
-------------------	--

 Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia	PROCESO: GESTION DOCUMENTAL	CÓDIGO: CSJCF-GD-F04	
	ACUSE DE RECIBIDO: ACUSE DE RECIBIDO PARA LOS DOCUMENTOS ENTRANTES PARA LOS DESPACHOS	VERSIÓN: 2	

Centro de Servicios Judiciales Civil y Familia - Manizales En Apoyo a los Juzgados Laborales del Circuito de Manizales

Acuse de Recibido

FECHA: Lunes 15 de Mayo del 2023

HORA: 1:34:48 pm

Se ha registrado en el sistema, la carga de 1 archivo suscrito a nombre de; Carlos Andres Gutierrez Arcos, con el radicado; 202100648, correo electrónico registrado; andresgarcos@gmail.com, dirigido al JUZGADO 5 CIVIL MUNICIPAL.

Si necesita comunicarse con el Centro de Servicios, puede hacerlo dentro de los horarios establecidos al teléfono de atención al usuario, (606) 8879620 ext. 11611

Archivo Cargado
APELACIONREPAROSCONCRETOS.pdf

CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-17001-20230515133453-RJC-23202



Carlos Andrés Gutiérrez Arcos

Abogado

Bogotá Colombia, Carrera 19 No 82-85 Oficina 303,
Manizales Caldas, Calle 23 No. 21-41, Edificio BCH
Oficina 1005 tel. (6)8843731, Cel. 3127575193, Email
andresgarcos@gmail.com.

Señores

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES.

cmpal05ma@cendoj.ramajudicial.gov.co

Honorable Juez. Dra. ALEXANDRA HERNÁNDEZ HURTADO

E. _____ S. _____ D. _____

Proceso	Ejecutivo
Radicado	170014003005-2021-00-648-00
Demandante	EDIFICIO PARQUE MEDICO PROPIEDAD HORIZONTAL
Demandado	ANDRES INFANTE LACOUTURE
Asunto	APELACIÓN - REPAROS CONCRETOS QUE SE LE HACEN A LA SENTENCIA DEL 10 DE MAYO DEL AÑO 2023

CARLOS ANDRÉS GUTIÉRREZ ARCOS, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Manizales (Caldas), identificado con la cedula de ciudadanía No. 16.078107 expedida en Manizales, abogado en ejercicio portador de la T.P. No. 152.162 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, apoderado judicial de **ANDRES INFANTE LACOUTURE**, todo lo cual consta en el poder que obra en el expediente. Oportunamente comparezco ante la H. Jueza con el fin de presentar los Reparos Concretos que se le hacen a la sentencia del 10 de mayo del año en curso, que fue objeto de recurso de apelación, en los términos de los Arts. 322 del Código General del Proceso, de la siguiente manera:

Antes de empezar a exponer los reparos que la parte demandada tiene en contra de la decisión que ordeno seguir con la ejecución, es preciso señalar dos aspectos procesales que resultan relevantes en este proceso:

1. Los certificados que expide el Administrador de la propiedad Horizontal aún cuando no provienen del deudor, son titulo ejecutivo en los términos del Art. 48 de la ley 675 de 2001¹, no obstante lo anterior, ello no los exime de contener los requisitos que exige el Art. 422 del CGP² para demandarse su cumplimiento ejecutivamente, es decir que contengan obligaciones claras, expresas y exigibles.

¹ **ARTÍCULO 48. Procedimiento ejecutivo.** 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. La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley.

² **Artículo 422. Título ejecutivo.** Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y



2. Es dable a los juzgadores bajo la regulación de C.G.P., volver, ex officio, sobre la revisión del título ejecutivo, soporte del recaudo, a la hora de dictar sentencia. Tal proceder ha de adelantarlos tanto al analizar, por vía de impugnación, la orden de apremio impartida cuando la misma es de ese modo rebatida, como también a la hora de emitir el fallo con que finiquite el debate con ese escrutinio judicial. A pesar del precepto 430 del C.G.P., así lo interpreta la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, pues tal disposición debe armonizarse con otras que obran en esa misma regla, así como también con otras normas que hacen parte del entramado legal, verbigracia, con los cánones 4º, 11, 42-2º y 430 inciso 1º ejúsdem.

El alto Tribunal, en sede constitucional, insiste en que el fallador no se encuentra limitado por el mandamiento de pago proferido al comienzo de la actuación procesal y, por ello, dada la claridad que al respecto da el criterio de la Corte, transcribo lo pertinente de la reciente Sentencia STC3298-2019.

“3. Esta Corte ha insistido en la pertinencia y necesidad de examinar los títulos ejecutivos en los fallos, incluidos los de segundo grado, pues, se memora, los jueces tienen dentro de sus deberes, escrutar los presupuestos de los documentos ejecutivos, “potestad-deber” que se extrae no sólo del antiguo Estatuto Procesal Civil, sino de lo consignado en el actual Código General del Proceso. Sobre lo advertido, esta Corporación esgrimió: “(...) [R]elativamente a específicos asuntos como el auscultado, al contrario de lo argüido por la (...) quejosa, sí es dable a los juzgadores bajo la égida del Código de Procedimiento Civil, y así también de acuerdo con el Código General del Proceso, volver, ex officio, sobre la revisión del «título ejecutivo» a la hora de dictar sentencia (...)”. “Y es que sobre el particular de la revisión oficiosa del título ejecutivo esta Sala precisó, en CSJ STC18432-2016, 15 dic. 2016, rad. 2016-00440-01, lo siguiente: “Los funcionarios judiciales han de vigilar que al interior de las actuaciones procesales perennemente se denote que los diversos litigios, teleológicamente, lo que buscan es dar prevalencia al derecho sustancial que en cada caso se disputa (artículos 228 de la Constitución Política y 11 del Código General del Proceso); por supuesto, ello comporta que a los juzgadores, como directores del proceso, legalmente les asiste toda una serie de potestades, aun oficiosas, para que las actuaciones que emprendan atiendan la anotada finalidad, mismas que corresponde observarlas desde la panorámica propia de la estructura que constituye el sistema jurídico, mas no desde la óptica restricta derivada de interpretar y aplicar cada aparte del articulado de manera aislada (...)”. “Entre ellas, y en lo que atañe con el control que oficiosamente ha de realizarse sobre el título ejecutivo que se presenta ante la jurisdicción en pro de soportar los diferentes recaudos, ha de predicarse que si bien el precepto 430 del Código General del Proceso estipula, en uno de sus segmentos, en concreto en su inciso segundo, que «[l]os requisitos formales del título ejecutivo sólo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo. No se admitirá ninguna controversia sobre los requisitos del título que no haya sido planteada por medio de dicho recurso. En consecuencia, los defectos formales del título ejecutivo no podrán reconocerse o declararse por el juez en la sentencia o en el auto que ordene seguir adelante la ejecución, según fuere el caso», lo cierto es que ese fragmento también debe armonizarse con otros que obran en esa misma regla, así como también con otras normas que hacen parte del entramado legal, verbigracia, con los cánones 4º, 11, 42-2º y 430 inciso 1º ejuúsdem, amén del mandato constitucional

los demás documentos que señale la ley. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184. (Subrayado como énfasis de quien escribe)



enantes aludido (...). “Por ende, mal puede olvidarse que así como el legislador estipuló lo ut supra preceptuado, asimismo en la última de las citadas regulaciones, puntualmente en su inciso primero, determinó que «presentada la demanda acompañada de documento que preste mérito ejecutivo, el juez librará mandamiento ordenando al demandado que cumpla la obligación en la forma pedida, si fuere procedente, o en la que aquel considere legal» (...). “**De ese modo las cosas, todo juzgador, no cabe duda, está habilitado para volver a estudiar, incluso ex officio y sin límite en cuanto atañe con ese preciso tópico, el título que se presenta como soporte del recaudo, pues tal proceder ha de adelantarle tanto al analizar, por vía de impugnación, la orden de apremio impartida cuando la misma es de ese modo rebatida, como también a la hora de emitir el fallo con que finiquite lo atañadero con ese escrutinio judicial, en tanto que ese es el primer aspecto relativamente al cual se ha de pronunciar la jurisdicción, ya sea a través del juez a quo, ora por el ad quem (...).**” “Y es que, como la jurisprudencia de esta Sala lo pregonó en plurales oportunidades relativamente a lo al efecto demarcado por el Código de Procedimiento Civil, lo cual ahora también hace en punto de las reglas del Código General del Proceso, para así reiterar ello de cara al nuevo ordenamiento civil adjetivo, ese proceder es del todo garantista de los derechos sustanciales de las partes trabadas en contienda, por lo que no meramente se erige como una potestad de los jueces, sino más bien se convierte en un «deber» para que se logre «la igualdad real de las partes» (artículos 4o y 42-2o del Código General del Proceso) y «la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial» (artículo 11o ibidem) (...). “Ese entendido hace arribar a la convicción de que el fallador mal puede ser un convidado de piedra del litigio, sino que, en cambio, antes que otra cosa, tiene que erigirse dentro del juicio en un defensor del bien superior de la impartición de justicia material. Por tanto, así la cita jurisprudencial que a continuación se transcribe haya sido proferida bajo el derogado Código de Procedimiento Civil, la misma cobra plena vitalidad para predicar que del mismo modo, bajo la vigencia del Código General del Proceso: [Todo juzgador, sin hesitación alguna, [...] sí está habilitado para estudiar, aun oficiosamente, el título que se presenta como soporte del pretense recaudo ejecutivo, pues tal proceder ha de adelantarle tanto al analizar, por vía de impugnación, la orden de apremio dictada cuando la misma es rebatida, y ello indistintamente del preciso trasfondo del reproche que haya sido efectuado e incluso en los eventos en que las connotaciones jurídicas de aquel no fueron cuestionadas, como también a la hora de emitir el fallo de fondo con que finiquite lo atañadero con ese escrutinio judicial, en tanto que tal es el primer tópico relativamente al cual se ha de pronunciar a fin de depurar el litigio de cualesquiera irregularidad sin que por ende se pueda pregonar extralimitación o desafuero en sus funciones, máxime cuando el proceso perennemente ha de darle prevalencia al derecho sustancial (artículo 228 Superior) (...). “(...)”. “En conclusión, la hermenéutica que ha de dársele al canon 430 del Código General del Proceso no excluye la «potestad-deber» que tienen los operadores judiciales de revisar «de oficio» el «título ejecutivo» a la hora de dictar sentencia, ya **sea esta de única, primera o segunda instancia** (...), dado que, como se precisó en CSJ STC 8 nov. 2012, rad. 2012-02414-00, «en los procesos ejecutivos es deber del juez revisar los términos interlocutorios del mandamiento de pago, en orden a verificar que a pesar de haberse proferido, realmente se estructura el título ejecutivo (...) Sobre esta temática, la Sala ha indicado que “la orden de impulsar la ejecución, objeto de las sentencias que se profieran en los procesos ejecutivos, implica el previo y necesario análisis de las condiciones que le dan eficacia al título ejecutivo, sin que en tal caso se encuentre el fallador limitado por el mandamiento de pago proferido al comienzo de la actuación procesal (...)”. “De modo que **la revisión del título ejecutivo por parte del juez, para que tal se ajuste al canon 422 del Código General del Proceso, debe ser preliminar al emitirse la orden de apremio y también en la sentencia que, con posterioridad, decida sobre la litis, inclusive de forma oficiosa**



Carlos Andrés Gutiérrez Arcos

Abogado

Bogotá Colombia, Carrera 19 No 82-85 Oficina 303,
Manizales Caldas, Calle 23 No. 21-41, Edificio BCH
Oficina 1005 tel. (6)8843731, Cel. 3127575193, Email
andresgarcos@gmail.com.

(...)”. “Y es que, valga precisarlo, 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 esta 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 (...)”.

Negrilla y subrayado como énfasis de quien escribe.

De esta manera, aun en segunda instancia, es deber de los jueces, inclusive, de manera oficiosa, estudiar los requisitos formales o sustanciales de los documentos base de recaudo, y determinar si estos consisten en títulos ejecutivos complejos o singulares

REPAROS CONCRETO QUE SE LE HACE A LA SENTENCIA

Primer Reparó.

El H. Despacho determinó que existía una obligación clara en los títulos ejecutivos. Contrario a esta apreciación la parte demandada considera que, No existe una obligación clara en los títulos ejecutivos presentados para el cobro, afirmación que sustento de la siguiente manera:

En este proceso se presentaron dos clases de certificaciones como títulos ejecutivos, así: junto con la demanda, varias certificaciones expedidas por el administrador de la propiedad horizontal, como títulos soporte de recaudo, para cada uno de los inmuebles que son propiedad del demandado con fecha de creación el 29 de octubre de 2021. En estos títulos ejecutivos se cobraron las cuotas de administración de enero del 2020 hasta la cuota de administración de octubre del año 2021 con los intereses por mora.

La demandada propuso excepciones, que sintetizo de la siguiente manera:

Las certificaciones que se presentan como titulo ejecutivo no contiene los pagos realizados por mi mandante, por lo que, de existir un saldo insoluto, no se discrimina a que cuotas de administración obedece dicho saldo y los intereses que se causan por estos.

Las certificaciones que se presentan como titulo ejecutivo, se expiden el 29 de octubre de 2021, cobrándose la cuota de administración de octubre de 2021 y los intereses por mora de dicha



Carlos Andrés Gutiérrez Arcos

Abogado

Bogotá Colombia, Carrera 19 No 82-85 Oficina 303,
Manizales Caldas, Calle 23 No. 21-41, Edificio BCH
Oficina 1005 tel. (6)8843731, Cel. 3127575193, Email
andresgarcos@gmail.com.

cuota, lo que es un error, ya que, si el mes de octubre de 2021 aún no ha terminado, no es exigible aún dicha cuota ni mucho menos puede generarse intereses por mora respecto a la misma. La ley 675 de 2001 y los estatutos de la propiedad horizontal no establecen que las cuotas de administración se causan de forma anticipada sin culminarse el mes.

Las certificaciones que se presentan como título ejecutivo, no determinan si lo cobrado obedece a cuotas de administración ordinarias o extraordinarias, fecha de vencimiento para su exigibilidad, violando de esta manera el Reglamento de Propiedad Horizontal, el cual es vinculante para los propietarios y la administración (Inciso 2°, Art. 3, ley 675), establece en su Art. 51, lo Siguiente:

*Artículo 51. Mérito y Título Ejecutivos. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, las sumas de dinero por concepto de multas y demás obligaciones pecuniarias derivadas de la falta de pago o del retardo en la cancelación de Expensas Comunes de cualquier tipo, junto con sus correspondientes intereses, así como por indemnizaciones, compensaciones u otras sanciones a favor de la Copropiedad, a las que haya lugar de acuerdo con el ordenamiento jurídico superior y con el presente Reglamento, serán exigibles por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimiento previo de ninguna clase. **Según lo dispone el citado artículo, para efecto del cobro judicial de los anteriores conceptos, el título ejecutivo estará constituido por certificación expedida por el Administrador del "Parque Médico@", en la que consten la naturaleza o concepto de la obligación, su monto, la fecha de exigibilidad, el nombre del propietario y/o tenedor a cualquier título, y la identificación del Bien de Dominio Privado de su respectiva propiedad o tenencia, sin necesidad de requisito o procedimiento adicional.** El correspondiente proceso jurisdiccional debe ser entablado por el representante legal de la Copropiedad. A la demanda deben anexarse poder debidamente otorgado, certificado de existencia y representación de la actora y del demandado, si se trata de persona jurídica, el título ejecutivo que contenga la obligación conforme al párrafo precedente, y copia de la certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia o quien haga sus veces, en la cual consten las tasas de interés que pretenden cobrarse, o de la pertinente del Acta de la reunión de la Asamblea General de Copropietarios en la que obre la determinación de una tasa inferior, en su caso. La acción ejecutiva no está supeditada al agotamiento previo de los instrumentos alternativos de solución de conflictos previstos en la Ley 675 del 2001 ni en el presente Reglamento. Serán de cargo del deudor los gastos judiciales y extrajudiciales que generen las diligencias de cobro, incluidos los honorarios profesionales de abogado y eventuales auxiliares de la justicia. Cuando se requiera adelantar ejecución por mora incumplimiento en el pago oportuno e íntegro de Expensas Comunes, multas u otras. sanciones de carácter pecuniario, indemnizaciones o compensaciones a favor de la Copropiedad por conceptos previstos en la Ley o en este Reglamento, el Administrador debe proceder al cobro judicial de las correspondientes obligaciones a través de apoderado especial designado para el efecto, sin necesidad de autorización previa, pero con el deber de informar de inmediato al Consejo de Administración.*

Negrilla y subrayado como énfasis de quien escribe.

Posteriormente la demandante reformó la demanda presentando nuevas certificaciones para cada uno de los inmuebles, como títulos ejecutivos, con fecha de creación el 11 de mayo de 2022,



Carlos Andrés Gutiérrez Arcos

Abogado

Bogotá Colombia, Carrera 19 No 82-85 Oficina 303,
Manizales Caldas, Calle 23 No. 21-41, Edificio BCH
Oficina 1005 tel. (6)8843731, Cel. 3127575193, Email
andresgarcos@gmail.com.

Cobrando En estos títulos ejecutivos las cuotas de administración de enero del 2020 hasta la cuota de administración de abril del año 2022 con los intereses por mora.

El H. Despacho libró mandamiento ejecutivo para cada clase de los títulos, tanto para los creados el 29 de octubre de 2021 como para los creados el 11 de mayo de 2022.

El primer defecto de los títulos ejecutivos es que, los que se crearon el 11 de mayo de 2022, cobran entre otras, la obligación que ya se cobraba en los creados el 29 de octubre de 2021, es decir las cuotas de administración e intereses de enero de 2020 hasta la de octubre de 2021. Así las cosas existen dos clases de títulos ejecutivos en un mismos proceso que contienen la misma obligación con sus respectivos mandamientos. No tiene claridad la obligación ya que se está cobrando la misma obligación dos veces, no se sabe que obligación debe honrarse, si la de los títulos presentados con la demanda o los presentados con la reforma a la demanda. Cuándo paga que obligación se extingue?, recordemos que no se tratan de títulos compuestos o complejos. Se está cobrando dos veces una misma obligación.

En el interrogatorio de Parte que rindió la parte Ejecutante, cuando se le preguntó al Administrador:

En los titulos ejecutivos que se presentaron con la demanda es decir los que están expedidos el día 29 de octubre de 2021 se cobra las cuotas de administración de los bienes privados desde enero y febrero de 2020 hasta el mes de octubre del 2021, estas cuotas de administración tambien se se están cobrando en los titulos ejecutivos expedidos el 11 de mayo de 2022, es eso cierto? Ella respondió: SI SEÑOR ASÍ ES (Segunda grabación de la audiencia Minuto 29 segundo 14)

Esta respuesta demuestra que existe un doble cobro por una misma obligación, lo que torna la obligación NO clara y confusa.

El otro defecto de los títulos ejecutivos creados el 11 de mayo de 2022, es que en cada uno de estos se expresa que: *(correspondiente a las cuotas de administración e intereses por mora, (menos abono realizado el 31 de diciembre de 2.021 por valor de \$ 10.000.000 pendiente de aplicar)* no puede existir una obligación clara cuando se expresa en el mismo título ejecutivo “pendiente de aplicar” refiriéndose a un abono. Recordemos que estos títulos, por mandato de ley son creados por el mismo administrador (Acreeedor) no por el deudor. Por simple lógica si el mismo título ejecutivo habla de un abono pendiente de aplicar significa que: antes de la creación del título ejecutivo su creador tenia conocimiento de los abonos y que estaba pendiente la aplicación del abono para determinar los que en realidad se debía.

A esta verdad no se pudo llegar, aún cuando siendo un proceso ejecutivo se intentó arduamente descubrir la obligación real. La prueba pericial que obra en el expediente no da cuenta como se aplicó este abono a cada uno de los certificados. En la audiencia en la que se interrogó al Perito la H. Juez, posterior a las preguntas que hizo la parte demandada le solicitó al Perito definir unos valores que no obraban en el trabajo pericial y de los que no se nos dio traslado.



Carlos Andrés Gutiérrez Arcos

Abogado

Bogotá Colombia, Carrera 19 No 82-85 Oficina 303,
Manizales Caldas, Calle 23 No. 21-41, Edificio BCH
Oficina 1005 tel. (6)8843731, Cel. 3127575193, Email
andresgarcos@gmail.com.

Respecto a la condición que obra en cada uno de los títulos ejecutivos creados el 11 de mayo de 2022, cuando se le pregunto a la Administradora en el interrogatorio de partes:

Con la respuesta que usted acaba de dar quiere decir que el capital e intereses que obra en los certificados del 11 de mayo del 2022 están condicionados al valor pendiente de aplicar?: La Administradora Respondió: *SI SEÑOR* (Segunda grabación de la audiencia Minuto 28 segundo 50)

Lo anterior significa que, aún para la fecha que se realizó el interrogatorio de parte no existía claridad respecto al valor adeudado

También se le preguntó:

En Los certificados del 11 de mayo de 2022, que se presentan como títulos ejecutivos y que son expedidos por la administración de la propiedad horizontal, para cada uno de los inmuebles de dominio privado denominados: P 101B, DP 09, PQ-05, PQ-29, DP-02, DP-04, DP-07, DP-08, DT-05, DT-06, DT-07, DT-09 y DT-10, se expresa que: (correspondiente a las cuotas de administración e intereses por mora, (menos abono realizado el 31 de diciembre de 2021 por valor de \$ 10.000.000 pendiente de aplicar) Teniendo en cuenta lo anterior y ya que el mismo certificado que expide la administración expresa que existen pagos pendientes de aplicar, Como es cierto si o no que el capital y los intereses liquidados en los títulos ejecutivos, no es la suma que en realidad adeudaba el Demandado para la fecha que se crearon dichos certificados, es decir para el 11 de mayo de 2022? Ella respondió: *Señor abogado en el 2020 él ha realizado 3 abonos en el 2020 hizo un abono (...)* posteriormente la H. Juez le solicita que se circunscriba a la pregunta y se le aclara la pregunta. La Administradora respondió: *SI SEÑORA JUEZ (...)* *SI FUERON APLICADOS* posteriormente la H. Juez le pregunta: y entonces por que en el certificado se manifestó que pendiente por aplicar, ante la falta de entendimiento de la pregunta el H. Despacho prosedió a darle lectura a los certificados creados el 11 de mayo de 2022, nuevamente la H. Juez le preguntó: *Leyendo esto le pregunto esos 53.107.405. correspondían a la realidad de lo adeudado para la fecha del certificado que acabamos de leer.* Ella respondió: *NO y después aclaro que si.* (Segunda grabación de la audiencia Minuto 15 segundo 19)

El artículo 422 del Código General del Proceso prescribe que pueden demandarse ejecutivamente, entre otras, las obligaciones expresas, claras y exigibles que provengan del deudor y constituyan plena prueba contra él. En relación con la claridad de la obligación, explica la Corte Suprema de Justicia, en la misma sentencia que ya citamos (STC3298-2019) para efectos de revisión de los requisitos del título ejecutivo lo siguiente:

La claridad de la obligación, consiste en que el documento que la contenga sea inteligible, inequívoco y sin confusión en el contenido y alcance obligacional de manera que no sea oscuro con relación al crédito a favor del acreedor y la deuda respecto del deudor. Que los elementos de la obligación, sustancialmente se encuentren presentes: Los sujetos, el objeto y el vínculo jurídico. Tanto el préstamo a favor del sujeto activo, así como la acreencia en contra y a cargo del sujeto pasivo.



La expresividad, como característica adicional, significa que la obligación debe ser explícita, no implícita ni presunta, salvo en la confesión presunta de las preguntas asertivas. No se trata de que no haya necesidad de realizar argumentaciones densas o rebuscadas para hallar la obligación, por cuanto lo meramente indicativo o implícito o tácito al repugnar con lo expreso no puede ser exigido ejecutivamente. Tampoco de suposiciones o de formulación de teorías o hipótesis para hallar el título. Y es exigible en cuanto la obligación es pura y simple o de plazo vencido o de condición cumplida.

Negrillas y subrayado por fuera del texto original

Segundo Reparó.

Cómo se manifestó anteriormente, el Art. 51 de los estatutos, ordena que:

*Artículo 51. Mérito y Título Ejecutivos. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, las sumas de dinero por concepto de multas y demás obligaciones pecuniarias derivadas de la falta de pago o del retardo en la cancelación de Expensas Comunes de cualquier tipo, junto con sus correspondientes intereses, así como por indemnizaciones, compensaciones u otras sanciones a favor de la Copropiedad, a las que haya lugar de acuerdo con el ordenamiento jurídico superior y con el presente Reglamento, serán exigibles por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimiento previo de ninguna clase. **Según lo dispone el citado artículo, para efecto del cobro judicial de los anteriores conceptos, el título ejecutivo estará constituido por certificación expedida por el Administrador del "Parque Médico®", en la que consten la naturaleza o concepto de la obligación, su monto, la fecha de exigibilidad, el nombre del propietario y/o tenedor a cualquier título, y la identificación del Bien de Dominio Privado de su respectiva propiedad o tenencia, sin necesidad de requisito o procedimiento adicional.***

Negrilla y subrayado como énfasis de quien escribe.

Las certificaciones expedidas el 11 de mayo de 2022, cuando expresan *(correspondiente a las cuotas de administración e intereses por mora, (menos abono realizado el 31 de diciembre de 2.021 por valor de \$ 10.000.000 pendiente de aplicar)* no cumplen con la obligación de establecer en los certificados el monto y mucho menos la fecha de su exigibilidad, ya que se itera todo depende de que se aplique el abono y no se sabe ni la fecha cuando lo aplicaron y valor real adeudado después de aplicar el abono.

Tercer Reparó.

El H. Despacho determinó que existía una obligación Exigible en los títulos ejecutivos. Contrario a esta apreciación la parte demandada considera que, No existe una obligación exigible



Carlos Andrés Gutiérrez Arcos

Abogado

Bogotá Colombia, Carrera 19 No 82-85 Oficina 303,
Manizales Caldas, Calle 23 No. 21-41, Edificio BCH
Oficina 1005 tel. (6)8843731, Cel. 3127575193, Email
andresgarcos@gmail.com.

en los títulos ejecutivos presentados para el cobro, afirmación que sustento de la siguiente manera:

En los títulos ejecutivos creados el 11 de mayo de 2022 se expresa que: “correspondiente a las cuotas de administración e intereses por mora, (menos abono realizado el 31 de diciembre de 2.021 por valor de \$ 10.000.000 pendiente de aplicar)” Es decir, es una obligación no pura y simple, sino que, por el contrario, supeditada a una condición suspensiva en la medida que tanto para su nacimiento y exigibilidad pendía del cumplimiento de un hecho futuro, que se aplicara el abono realizado.

El artículo 1542 del Código Civil contiene el precepto legal que gobierna el aspecto relacionado con la exigibilidad de las obligaciones condicionales, ordenando que: “*No puede exigirse el cumplimiento de la obligación condicional sino verificada la condición totalmente.*” Para el momento que se presenta la demanda no se presentó prueba alguna del cumplimiento de la condición, y aún ahora no existe prueba de como se aplicó a cada título ejecutivo.

Por otro lado no se sabe que cuotas de administración son las que se adeudan ya que no se discrimina a que cuotas de administración se imputa el pago, téngase en cuenta que no se trata de un abono que se hizo posterior a la creación del título, se trata de un pago que se realizó meses antes de que el mismo demandante crease dicho título ejecutivo, que presentó al cobro con la pretensión de que se librara mandamiento de pago por todo el capital e intereses que en dicho título se incorporan. Lo anterior demuestra sin lugar a equivoco que se esta cobrando una obligación que no es exigible, ya que aún no se ha aplicado el abono.

PRETENSIÓN DE LA APELACIÓN.

El recurso de apelación tiene por objeto que el Honorable Juez Civil del Circuito examine la cuestión decidida, evaluando los reparos concretos que se sustentan en este escrito, y de hallarlos propados y conforme a derecho preceda a revocar la providencia del 10 de mayo del año en curso, concediendo en su lugar las excepciones de la demanda o la declaración de oficio de la falta de requisitos de los títulos ejecutivos.

Del H. Juez, atentamente.

CARLOS ANDRÉS GUTIÉRREZ ARCOS

C.C. No. 16078107 de Manizales.

T.P. No 152162 del C.S. de la Judicatura.