



JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
Manizales, Caldas, veinticinco (25) de agosto de dos mil veintiuno (2021)

SENTENCIA. 132
PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR
DEMANDANTE: CONJUNTO CERRADO CERRO DE ORO -
PROPIEDAD HORIZONTAL
DEMANDADO: JOHN JAIRO VEGA CARDONA
RADICADO: [17-001-40-03-002-2020-00238-00](#) (Expediente digital)

I. OBJETO DE PRONUNCIAMIENTO

Proferir la sentencia anticipada que en derecho corresponda, dentro del proceso EJECUTIVO SINGULAR promovido por el CONJUNTO CERRADO CERRO DE ORO - PROPIEDAD HORIZONTAL, en contra de JOHN JAIRO VEGA CARDONA.

II. ANTECEDENTES

1. El demandante CONJUNTO CERRADO CERRO DE ORO, PROPIEDAD HORIZONTAL, presentó demanda ejecutiva por intermedio de apoderado para el cobro judicial, en contra de JOHN JAIRO VEGA CARDONA, para que se librara orden de ejecución por las siguientes sumas:

A- CAPITAL: La suma de QUINCE MILLONES ONCE MIL SETECIENTOS NOVENTA PESOS MCTE (\$ 15.011.790,00).

B- INTERESES DE MORA: Por la suma de UN MILLÓN TRECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS MCTE (\$1.355.000,00) desde el 2 de marzo del año 2019 y hasta el 30 mayo del año 2020.

C- INTERESES MORATORIOS: Desde la presentación de la demanda y hasta que se produzca el pago total de la obligación, a la tasa máxima legalmente permitida.

D- SERVICIO DE ACUEDUCTO: Por la suma de OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SETENTA Y OCHO PESOS MCTE (\$884.078,00) desde el 2 de marzo del año 2019 y hasta el 30 mayo del año 2020.

E- SERVICIO DE ASEO: Por la suma de CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS CATORCE PESOS MCTE (\$493.214,00) desde el 2 de marzo del año 2019 y hasta el 30 mayo del año 2020.

2. Como fundamento de la demanda, expuso la parte actora los HECHOS que a continuación se resumen:

2.1. El señor JOHN JAIRO VEGA CARDONA, es propietario del APARTAMENTO 1301 que hace parte del CONJUNTO CERRADO CERRO DE ORO-PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en Manizales en vía Cerro de Oro 67-70. Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 100-5169, conocido como apartamento N. 1301, ubicado en la vía cerro de oro, N. 67-70, CONJUNTO CERRADO CERRO DE ORO – PROPIEDAD HORIZONTAL, cuyas cabida, linderos y demás especificaciones, constan en el reglamento de propiedad horizontal del CONJUNTO CERRADO CERRO DE ORO – PROPIEDAD HORIZONTAL de la ciudad de Manizales.

2.2. El señor JOHN JAIRO VEGA CARDONA, en calidad de propietario del apartamento 1301 del CONJUNTO CERRADO CERRO DE ORO-PROPIEDAD HORIZONTAL, se encuentra en mora en el pago de LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN, SERVICIO DE ACUEDUCTO Y SERVICIO DE ASEO, desde el mes de abril de 2019, según certificación adjunta expedida por la administradora del CONJUNTO CERRADO CERRO DE ORO-PROPIEDAD HORIZONTAL y cuyos valores y conceptos se detallan a continuación en la siguiente tabla, así:

TOTALES	
CUOTAS DE ADMINISTRACION	\$15.011.790
SERVICIO DE ACUEDUCTO	\$884.078
SERVICIO DE ASEO	\$493.214
INTERESES DE MORA	\$1.355.000
TOTAL	\$17.744.082

2.3. Teniendo en cuenta que no se ha realizado ningún abono a la deuda, la parte demandante adeuda por saldo insoluto de la obligación la suma de QUINCE MILLONES ONCE MIL SETECIENTOS NOVENTA PESOS MCTE (\$15.011.790,00), y demás valores por conceptos varios que siguen acrecentándose a día de hoy. Llegando al momento de ser presentada la demanda a la suma de DIECISIETE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL OCHENTA Y DOS PESOS MCTE (\$17.744.082)

2.4. A pesar de los requerimientos extrajudiciales e insistentes cobros no se ha logrado el recaudo del derecho literal incorporado en la certificación expedida por el Administrador de la Propiedad Horizontal Conjunto Cerrado Cerro de Oro, la cual reposa en el dossier principal.

III. EL TRÁMITE DE LA DEMANDA

1. El 12-08-2020, el juzgado procedió a librar mandamiento de pago en la forma pedida, junto con los intereses moratorios causados y sucesivos hasta el pago de la obligación, al igual que se ordenó la notificación a la parte demandada.
2. La parte demandada procede a dar contestación a la presente demanda y a interponer recurso de reposición el 02-09-2020, tal como consta dentro del expediente digital.
3. Acto seguido, el Juzgado procedió a tener por contestada la demanda y correr traslado del recurso de reposición interpuesto por la parte demandada mediante auto fechado el 15-12-2020. La parte demandante dio respuesta a dicho recurso dentro del término.
4. Mediante auto del 15-06-2021, el Despacho procedió a NO REPONER el auto que libró mandamiento ejecutivo, por las razones expuestas en la citada providencia.

En virtud a que en el proceso obran las pruebas documentales requeridas y que sirven de sustento para proferir decisión de fondo en el presente asunto, se ordena proferir sentencia anticipada, conforme lo prevé el artículo 278 del C.G.P.

Como quiera que no se observa causal de nulidad alguna que pueda invalidar lo actuado, ni incidente alguno por resolver, se procede a resolver previas las siguientes

IV. CONSIDERACIONES DEL JUZGADO

1. Presupuestos procesales.

Como materia propia de la decisión llamada a adoptarse, se torna necesario examinar de manera inicial, los presupuestos jurídico-procesales que reclama la codificación adjetiva para la correcta conformación del litigio y que consisten en una demanda correctamente formulada, en la capacidad de las partes para obligarse y para comparecer al proceso y en la competencia que le asiste al juzgador para resolver de mérito sobre la cuestión propuesta.

2. Problema jurídico.

Corresponde a este Juzgador determinar, si en el caso *sub-examine* se encuentran demostrados los hechos en que se fundan las excepciones de mérito denominadas "*pago parcial de lo cobrado y cálculo ilegal de intereses*", que conlleven al fracaso de las pretensiones dinerarias aquí perseguidas total o parcialmente, o si por el contrario, debe desestimarse el medio exceptivo y ordenar seguir adelante con la ejecución en la forma dispuesta en el auto de mandamiento de pago, en contra del demandado.

La parte excepcionante fundó sus razones basado en lo siguiente:

A. PAGO PARCIAL DE LO COBRADO.

En caso de no prosperar la misma excepción propuesta dentro del recurso de reposición del mandamiento de pago, le ruego resolverla como excepción de fondo, en consideración al pago de las 3 cuotas según rezan los recibos de pago Nos. 3731 del 25 de abril de 2019, 3779 del 30 de mayo de 2019 y 3852 del 01 de agosto de 2019. Por lo que las cuotas de abril, mayo y junio de 2019, no están pendientes de pago alguno. Observe su señoría, como el saldo a febrero 28 de 2019, estaba en cero.

En la liquidación y certificación arimada al proceso como título ejecutivo, se observan 3 pagos efectuados a algunas cuotas de administración que se

cobran en la presente demanda, son estos: el 3731 de 25 de abril de 2019, con el cual se pagó la cuota aún pretendida, del mes de marzo de 2019. Abono que enerva la generación de intereses pretendidos y el pago parcial de lo cobrado.

El recibo No. 3779 del 30 de mayo de 2019, con el cual se paga el mes de abril de 2019, evitando también los intereses por dicho instalamento y el pago de la cuota correspondiente.

Y el recibo 3852, que lo fue por el pago de la cuota del mes de mayo de 2019, imposibilitando que la misma genere intereses como los ejecutados.

Estando en consecuencia de ello, la obligación por cuotas de administración a cargo de mi mandante, solo en mora desde el mes de junio de 2019.

Lo que nos hace deducir, que las cuotas de los meses de marzo, abril y mayo de 2019, fueron canceladas y no pueden así generar las obligaciones accesorias que se ejecutan.

B. CALCULO ILEGAL DE INTERESES.

Cierto es que los intereses permitidos cuando la obligación se encuentra en mora, han sido confesados por la actora en 1,5 veces el interés certificado por la Superintendencia Financiera, y habiendo estado los mismos a las siguientes tasas:

			Plazo.	Mora.
jul-19	19,28	28,92	1,48%	2,14%
ago-19	19,32	28,98	1,48%	2,14%
sept-19	19,32	28,98	1,48%	2,14%
oct-19	19,10	28,65	1,47%	2,12%
nov-19	19,03	28,55	1,46%	2,11%
dic-19	18,91	28,37	1,45%	2,10%
ene-20	18,77	28,16	1,44%	2,09%
feb-20	19,06	28,59	1,46%	2,12%
mar-20	18,95	28,43	1,46%	2,11%
abr-20	18,69	28,08	1,44%	2,08%
may-20	18,19	27,29	1,40%	2,03%

El 1,5% lo sería el mencionado como de mora, que es lo aceptado por la copropiedad ejecutante.

Generando entonces una liquidación de intereses por 3, 4, 5, 6 y hasta 7 veces lo certificado y permitido. Y es que observese como el cómputo de intereses para los meses de septiembre de 2019 en adelante, en mucho superan lo

permitido por la Superintendencia, calculándose las mismas entre el 6% y el 21% mensual, práctica legalmente reprochable y que necesariamente deriva en la sanción solicitada de pérdida total de los intereses cobrados, ello a la luz de los artículos 1617 numeral 3º, 2235 y del Código Civil y el artículo 72 de la ley 45 de 1990, ello vía excepción.

Frente a dichos argumentos, dentro del término de traslado, la parte demandante se pronunció de la siguiente manera:

1. A LA EXCEPCION DENOMINADA "PAGO PARCIAL DE LO COBRADO"

Respecto a los pagos parciales, realizados por la parte demandada, en el "ESTADO DE CUENTA APARTAMENTO 1301 JHON JAIRO VEGA CARDONA", claramente se ve evidenciado como el total de la deuda, disminuye con cada uno de los abonos realizados a la deuda mediante recibos de pago Nos **3731 del 25 de abril de 2019, 3779 del 30 de mayo de 2019 y 3852 del 01 de agosto de 2019**, abonos que fueron aplicados al saldo más vencido, es decir, primero a los intereses de mora, segundo a los servicios públicos y por ultimo a la cuota de administración, por lo que no se puede entender que estos pagos representen, como lo manifiesta la parte demandada, el pago total de las cuotas de abril, mayo y junio de 2019; la aplicación de los pagos referidos se verán reflejados de manera transparente en el siguiente cuadro de Excel aportado por mi cliente así:

FECHA	RECIBO CAJA	CANCELO	
25/04/2019	3731	IN-4270 DEL MES DE MARZO	1,334,450
30/05/2019	3379	IN-4311 DEL MES DE ABRIL	1,359,930
		MAS \$23.700 INT CUOTA MARZO	23,700
		TOTAL PAGADO	1,383,630
1/08/2019	3852	IN-4352 SERVICIO ACUEDUCTO MAYO	102,000
		IN-4352 SERVICIO ASEO MAYO	52,970
		IN-4395 SERVICIO ACUEDUCTO JUNIO	26,800
		IN-4395 SERVICIO ASEO JUNIO	53,200
		IN-4395 INTERESES SALDO A 30/05/2019	26,800
		IN-4438 SERVICIO ACUEDUCTO JULIO	93,720
		IN-4438 SERVICIO ASEO JULIO	53,300
		IN-4483 SERVICIO ACUEDUCTO AGOSTO	80,400
		IN-4483 SERVICIO ASEO AGOSTO	53,600
		IN-4483 INTERESES SALDO AL 31/07/2019	109,000
		ABONO CUOTAS ADMINISTRACION	748,210
		TOTAL PAGADO	1,400,000

Además de lo anterior, y como hace la observación la parte demandada en la excepción que estamos rebatiendo en las últimas líneas del párrafo que sustenta la misma, el saldo al día 28 de febrero de 2019 estaba en ceros (0) por cuanto la parte demandada efectivamente estaba al día con sus obligaciones con las expensas necesarias de administración con la propiedad horizontal, es decir que eso no es tema de debate. Esta información reposa en el expediente principal del Juzgado y la misma puede ser verificada por su señoría, en el entendido que la mora en los pagos empieza a generarse a partir del mes de marzo y solo hasta abril realiza el primer abono; abono que fue discriminado y ajustado a los ítems que detallamos con anterioridad.

2. A LA EXCEPCIÓN "CALCULO ILEGAL DE INTERESES"

Me permito informarle a su señoría que los intereses de Mora, en ningún momento fueron liquidados a un cálculo del 6% o 21% como lo manifiesta la parte demandada, pues los mismos fueron cobrados incluso por debajo de lo certificado y permitido por la superintendencia bancaria, sometidos precisamente a lo que indica el artículo 30 de la ley 675 de 2001, por la cual se reglamenta el régimen de propiedad horizontal.

***ARTÍCULO 30. INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE EXPENSAS.** El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora. **PARÁGRAFO.** La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios.*

Los intereses que se generan y son aplicados por la propiedad horizontal a la cual represento son inclusive inferiores a lo legalmente establecido y permitido; por lo que lo expresado por la respetada apoderada de la parte demandada, carece de veracidad. Junto con el presente escrito, también adjunto tablas donde se evidencian las tasas oficiales de los intereses bancarios corrientes; aplicando las fórmulas de conversión y observando la tasa nominal mensual, identificamos que la copropiedad no supera lo permitido, se podría interpretar que la abogada del demandado no tuvo en cuenta que en la base del cálculo deben ir incluidos los servicios públicos no cancelados, y tampoco tuvo en cuenta que el interés mensual bancario corriente decretado se debe multiplicar por 1.5, ahora bien, al comparar lo resultante contra el porcentaje que la copropiedad aplica como interés de mora, nunca va a ser superior a lo legal.

Por todo lo anterior solicito con todo respeto, **NO** dar trámite a las excepciones propuestas por el apoderado de la parte demandada y, en consecuencia, ordenar seguir adelante con la ejecución.

FECHA	RECIBO CAJA	CANCELO	
25/04/2019	3731	IN-4270 DEL MES DE MARZO	1,334,450
30/05/2019	3379	IN-4311 DEL MES DE ABRIL	1,359,930
		MAS \$23.700 INT CUOTA MARZO	23,700
		TOTAL PAGADO	1,383,630
1/08/2019	3852	IN-4352 SERVICIO ACUEDUCTO MAYO	102,000
		IN-4352 SERVICIO ASEO MAYO	52,970
		IN-4395 SERVICIO ACUEDUCTO JUNIO	26,800
		IN-4395 SERVICIO ASEO JUNIO	53,200
		IN-4395 INTERESES SALDO A 30/05/2019	26,800
		IN-4438 SERVICIO ACUEDUCTO JULIO	93,720
		IN-4438 SERVICIO ASEO JULIO	53,300
		IN-4483 SERVICIO ACUEDUCTO AGOSTO	80,400
		IN-4483 SERVICIO ASEO AGOSTO	53,600
		IN-4483 INTERESES SALDO AL 31/07/2019	109,000
		ABONO CUOTAS ADMINISTRACION	748,210
		TOTAL PAGADO	1,400,000

Para resolver el problema jurídico planteado empezaremos por hacer un recuento del material probatorio obrante en el expediente.

3. Pruebas arrimadas al plenario.

Con el ánimo de demostrar los hechos en que se fundan las pretensiones y los hechos en que sustenta la demanda, la parte demandante aportó con el escrito de la demanda las siguientes pruebas:

- 3.1. Poder debidamente conferido.
- 3.2. Certificado expedido por la Alcaldía de Manizales, sobre existencia y representación legal de mi poderdante.
- 3.3. Certificación sobre el estado de la obligación, expedido por la administradora y representante legal del conjunto cerrado Cerro de Oro P.H.
- 3.4. Certificado de tradición del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N°100-1851895.
- 3.5. Certificado de tradición del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N°100-1851886.
- 3.6. Certificado de tradición del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N°100-1852547.
- 3.7. Certificado de tradición del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N°100-1851698.
- 3.8. Copia del Reglamento de propiedad horizontal del conjunto cerrado Cerro de Oro.

Por otro lado, la parte demandada NO ALLEGÓ PRUEBAS, así como tampoco pidió el decreto de alguna.

4. Sobre el Título que soporta la obligación.

El artículo 422 del Código General del Proceso estatuye que *"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 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..."*; de donde se desprende que toda obligación de dar, hacer o no hacer, que se ajuste a los requisitos del precepto en comento, presta mérito ejecutivo, quedando circunscrita la labor del Juzgador a determinar si en el caso concreto se dan los requisitos que dicho precepto exige.

El presupuesto para el ejercicio de la acción compulsiva es la existencia formal y material de un documento o conjunto de documentos que contengan los requisitos de título ejecutivo, de los cuales se derive la certeza del derecho del acreedor y la obligación correlativa del deudor, es decir, lo que le permite al primero reclamar del segundo el cumplimiento de la obligación resultante del documento. El documento idóneo debe incorporarse con la demanda, pues constituye la columna vertebral del proceso, de donde se sigue que sin su presencia, no puede librarse el mandamiento ejecutivo, por ser un presupuesto indispensable de la ejecución forzada.

Para el caso en concreto, como título ejecutivo se aportó la CERTIFICACIÓN SOBRE EL ESTADO DE LA OBLIGACIÓN, EXPEDIDO POR LA ADMINISTRADORA Y REPRESENTANTE LEGAL DEL CONJUNTO CERRADO CERRO DE ORO P.H., en el cual se advierte la existencia de una deuda, que JOHN JAIRO VEGA CARDONALEZ, se obliga a pagar sucesivamente una suma de dinero por concepto de CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN, SERVICIO DE ACUEDUCTO Y SERVICIO DE ASEO a la Propiedad Horizontal demandante, donde este es copropietario; sin que cumpliera con lo acordado dentro de las fechas estipuladas en la demanda, de ahí que el título ejecutado cumple con los requisitos exigidos por la ley.

Si el copropietario no paga las expensas necesarias, el administrador de la propiedad horizontal podrá promover un proceso judicial para cobrar coactivamente esas deudas.

Al respecto señala el artículo 48 de la ley 675 de 2001:

«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.»

El título ejecutivo es el certificado expedido por el administrador en el que consten los valores adeudados.

La ley ha dotado a la propiedad horizontal de un proceso muy expedito para cobrar a los copropietarios morosos, por lo que no hay razón para no hacer la gestión correspondiente.

5. Sobre las excepciones formuladas.

5.1. Sobre el PAGO PARCIAL DE LO COBRADO:

Al respecto, ha de tenerse en cuenta que el pago constituye la prestación efectiva de lo que se debe, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 1626 del Código Civil; asimismo, el pago constituye una forma de extinguir las obligaciones, cuya validez depende del cumplimiento de algunos requisitos como el consistente en que se haga a quien deba hacerse, es decir, al acreedor o a quien la ley o el juez autoricen para recibir por él, o a la persona diputada por el acreedor para el cobro, según lo dispuesto en el artículo 1634 del Código Civil.

Conforme a lo anterior, como quiera que el pago da cuenta de la solución efectiva de la obligación debida, cuando es de forma total su efecto será el de extinguir la obligación o si es en forma parcial, la consecuencia será mitigar lo adeudado.

En el caso en cuestión, la parte ejecutada manifestó que tales pagos deben entenderse como pago, argumentó que los mismos pagos referenciados en los recibos de pago 3731, 3779 y 3852 se deben tener pago a las cuotas de dichos meses; mientras que la parte ejecutante refiere que los mismos deben entenderse como abonos al saldo total vencido, restándose primero de los intereses de mora y servicios públicos y luego a la cuota de administración; más no como saldo que cubra la deuda de los meses de abril, mayo y junio de 2019. Vistos los argumentos de ambas partes, el Juzgado procede a darle la razón a la

parte ejecutante, pues se tiene que como lo refleja el siguiente cuadro, los pagos si se tuvieron en cuenta, pues nótese como el la columna del total de la deuda, se aminara, al tener en cuenta el abono.

APARTAMENTO N. 1301

<u>FECHA DESDE</u>	<u>FECHA HASTA</u>	<u>CUENTA DE COBRO</u>	<u>CUOTA ADMON</u>	<u>SERVICIO ACUEDUCTO</u>	<u>SERVICIO ASEO</u>	<u>INTERESES DE MORA AL 1.5%</u>	<u>FACTURADO MES</u>	<u>PAGOS</u>	<u>TOTAL DEUDA</u>
02/03/2019	02/04/2019	4270	\$1.185.000	\$98.250	\$51.200	\$0	\$1.334.450		\$1.334.450
03/04/2019	01/05/2019	4311	\$1.185.000	\$98.250	\$52.980	\$23.700	\$1.359.930		\$2.694.380
25/04/2019	25/04/2019	RC 3731	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$1.334.450	\$1.359.930
02/05/2019	02/06/2019	4352	\$1.185.000	\$102.000	\$52.970	\$23.700	\$1.363.670		\$2.723.600
30/05/2019	30/05/2019	RC 3779	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$1.383.630	\$1.339.970
03/06/2019	04/07/2019	4395	\$1.185.000	\$26.800	\$53.200	\$26.800	\$1.291.800		\$2.631.770
05/07/2019	05/08/2019	4438	\$1.185.000	\$93.720	\$53.300	\$0	\$1.332.020		\$3.963.790
01/08/2019	01/08/2019	RC 3852	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$1.400.000	\$2.563.790
06/08/2019	01/09/2019	4483	\$1.185.000	\$80.400	\$53.600	\$78.000	\$1.397.000		\$3.960.790
01/09/2019	30/09/2019	4428	\$1.185.000	\$67.000	\$54.200	\$80.000	\$1.386.200		\$5.346.990
01/10/2019	30/10/2019	4573	\$1.185.000	\$73.700	\$54.200	\$106.000	\$1.418.900		\$6.765.890
01/11/2019	30/11/2019	4618	\$1.185.000	\$53.600	\$53.900	\$132.000	\$1.424.500		\$8.190.390
01/12/2019	30/12/2019	4663	\$1.185.000	\$93.842	\$54.018	\$158.000	\$1.490.860		\$9.681.250
01/01/2020	30/01/2020	4707	\$1.256.000	\$128.668	\$54.018	\$185.000	\$1.623.686		\$11.304.936
01/02/2020	30/02/2020	4750	\$1.256.000	\$81.264	\$55.639	\$213.000	\$1.605.903		\$12.910.839
01/03/2020	30/03/2020	4793	\$1.256.000	\$121.896	\$55.639	\$242.000	\$1.675.535		\$14.586.374

Por tal razón lo asiste razón a la parte demandada, pues los pagos si se tuvieron en consideración para la ejecutante.

5.2. Frente al **CÁLCULO ILEGAL DE INTERESES** que sirvió de base, se tuvo lo siguiente:

La parte ejecutada manifiesta que su contraparte al realizar el cálculo de intereses moratorios, excedió el límite permitido por la Ley sustancial y procedimental que regula la materia, a esto le añade un cuadro explicando la forma en que debieron ser liquidados los intereses moratorios. Por otro lado la parte ejecutante en la contestación a dicha excepción, añadió un cuadro más expedito que permite al Juzgado más allá de duda razonable, ver que el cálculo realizado a los mismos no excede el límite legal, por tal motivo, procede este Despacho a declarar como no próspera tal excepción.

6. Del caso en concreto.

Procede entonces el Despacho a analizar el caso concreto a través de las excepciones planteadas, para establecer si se cumplen las condiciones para declarar probada alguna de ellas. En ese orden de ideas, se advierte que si lo que pretendía el demandado era que se estudiara la viabilidad de la prosperidad de las excepciones planteadas, se le recuerda que el artículo 167 del Código General del Proceso indica: "Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.", es decir, en materia probatoria, la parte que alega unos hechos materia de debate debe

probarlos, para así lograr la consecución de un derecho, lo cual, aplicado al caso concreto, si la parte demandada lo que buscaba era probar que el *CERTIFICADO EXPEDIDO POR EL ADMINISTRADOR DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL* demandado carece de toda validez para su cobro y/o se habían realizado unos pagos parciales y que el cobro por algunas de las cuotas eran indebidas, era necesario demostrarlo a través de los medios pertinentes para ello, sin embargo, el Despacho advierte que previamente y dentro de la parte motiva de esta misma sentencia, ya se hizo el análisis pertinente de la viabilidad de dicho instrumento para el cobro de la obligación adeudada.

Ahora bien, el artículo 173 de la misma normatividad indica: "*Para que sean apreciadas por el juez las pruebas deberán solicitarse, practicarse e incorporarse al proceso dentro de los términos y oportunidades señalados para ello*", en el presente caso, se brindaron los momentos procesales establecidos para que tanto la parte demandante como la parte demandada allegaran todo lo que resultara útil para avalar sus argumentaciones y desvirtuar lo dicho por su contraparte, por lo que no se puede decir que el no haber aportado pruebas sea el resultado de una vulneración al debido proceso, pues se agotaron todas las etapas procesales necesarias para ejercer el derecho a la defensa y a la contradicción.

Finalmente, el artículo 164 del Código General del Proceso describe que "*Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso*", en lo que corresponde a la parte demandada, al no haber allegado pruebas oportunamente, no logró desvirtuar de manera fehaciente los hechos de la demanda y mucho menos logra la prosperidad de sus excepciones.

En contraste con lo anterior, este operador judicial no encuentra ningún reparo en el *CERTIFICADO EXPEDIDO POR EL ADMINISTRADOR DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL*; no existiendo prueba alguna que lo desvirtúe, de donde se predica su fuerza ejecutiva.

En conclusión, los medios exceptivos propuestos por el extremo pasivo, están llamados al fracaso y toda vez que el documento que presta mérito ejecutivo presentado como base de recaudo reúne los requisitos de ley, y no se encontró probado el *PAGO PARCIAL DE LO COBRADO* ni el *CÁLCULO ILEGAL DE INTERESES*, por tal motivo, se ordenará seguir adelante con la ejecución en los términos que dispuso el mandamiento de pago.

Por lo anteriormente expuesto, el *JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES*, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADAS las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada, por las razones de orden legal expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: SE ORDENA SEGUIR adelante la ejecución en la forma indicada en el mandamiento de pago del 12-08-2020.

TERCERO: PRACTÍQUESE la liquidación del crédito con especificación del capital y de los intereses causados hasta la fecha desde su presentación. (Art. 446 del C.G. Proceso).

CUARTO: Se condena en costas y agencias en derecho a la parte demandada. Como agencias en derecho se fija la suma de \$1.200.000.

QUINTO: REMITIR el expediente a los JUZGADOS DE EJECUCION DE SENTENCIAS CIVILES DE MANIZALES para lo de su competencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



LUIS FERNANDO GUTIÉRREZ GIRALDO
JUEZ

NOTIFICACION POR ESTADO

La providencia anterior se notifica en el Estado del 26-08-2021
Marcela Patricia León Herrera-Secretaria