

Si JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES

Manizales, treinta (30) de septiembre de 2021

Sentencia No. 105

Radicado no. 17001-40-03-011-2021-00101-00

Se emite a continuación sentencia anticipada dentro del proceso ejecutivo singular de mínima cuantía instaurado por el Edificio Paseo Versalles - Propiedad Horizontal contra Álvaro Giraldo Gómez, radicado con el n.º 17001-40-03-011-2021-00101-00.

I. ANTECEDENTES

El demandante por intermedio de apoderado promovió la demanda referenciada, basada en los siguientes hechos:

1. El señor Álvaro Giraldo Gómez es el propietario inscrito del apartamento 1003 del Edificio Paseo Versalles - Propiedad Horizontal, quien adeuda a la citada copropiedad por concepto de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración la suma de UN MILLÓN SETENTA Y SEIS MIL CIENTO CUARENTA Y CUATRO PESOS (\$1.076.144) desde el mes de julio de 2020 y hasta la fecha de presentación de la demanda.
2. Deuda que se discrimina de la siguiente forma:

CUOTAS MES	VALOR
Saldo 1 al 31 de julio de 2020	\$74.144
1 al 31 de agosto 2020	\$166.000
1 al 30 de septiembre de 2020	\$166.000
1 al 31 de octubre de 2020	\$166.000
1 al 30 de noviembre de 2020	\$166.000
1 al 31 de diciembre de 2020	\$166.000
1 al 31 de enero de 2021	\$172.000

3. Se indicó que los propietarios tienen hasta el último día de cada mes o día 30 para cancelar la cuota, causándose intereses moratorios a partir del día primero del mes siguiente, los cuales se deberán liquidar a la tasa equivalente a una y

media veces el interés bancario corriente conforme a lo dispuesto en el artículo 30 de la ley 675 de 2001.

4. El demandado ha hecho caso omiso a los cobros que se le han realizado, incluso se le pasó la cuenta de cobro respectiva sin que a la fecha se haya tenido respuesta.

A la demanda se aportó copia del certificado de existencia y representación legal de la copropiedad demandante, del certificado de existencia y representación legal de la sociedad Grupo NVA S.A.S., del certificado de tradición del inmueble identificado con FMI 100-175597 y de la certificación expedida por la administradora de la propiedad horizontal el 31 de enero de 2021.

II. TRÁMITE PROCESAL

En providencia del 23 de febrero de 2021 se libró la orden de pago de conformidad con lo establecido en el artículo 430 del CGP.

El demandado se notificó personalmente por intermedio de su apoderado el 23 de junio de 2021, quien estando dentro del término oportuno para ello contestó la demanda y propuso las excepciones que denominó “inexistencia de la deuda” y “temeridad y mala fe”.

Sustentó el primer medio exceptivo en que la información consignada en el documento aportado como base del recaudo carece de validez y sustento, toda vez que las cuotas reclamadas han sido canceladas en su totalidad. Señaló que no se identificó si se trata del apartamento A o B del 1003 ambos de propiedad del demandado, que han sido objeto de contrato de administración con la inmobiliaria Jorge Giraldo O y Cía. Ltda., entidad que se ha encargado de celebrar contratos de arrendamiento de vivienda urbana y de todos aquellos aspectos que integran la administración de una propiedad de tal naturaleza, incluyendo el pago de las cuotas de administración.

En tal sentido, afirmó que la inmobiliaria ha cumplido juiciosamente con el pago de dichos emolumentos, remitiendo mes a mes la constancia de su pago. Afirmación que

respalda con los comprobantes de pago entre el año 2019 y junio de 2021 de los apartamentos 1003A y 1003B.

Fundamentó la segunda excepción en que es claro que el pago de los cánones de arrendamiento tanto del apartamento 1003A como del 1003B se han realizado de forma cumplida y dentro de los términos establecidos por la copropiedad, así mismo, que la administración de la copropiedad tenía pleno conocimiento de los pagos efectuados por la inmobiliaria en nombre del demandado y a sabiendas de ello decidió interponer la presente acción carente de fundamento legal, solicitando además la práctica de medidas cautelares que le han perjudicado. De esta situación no queda más que inferir la mala fe y la temeridad de la accionante.

En providencia del 21 de julio de 2021, se corrió traslado de las excepciones.

En escrito allegado el 2 de julio del año que avanza y previo a que el Despacho corriera traslado de las excepciones, la parte actora hizo uso de dicho traslado reiterado el 26 del mismo mes, asegurando frente a la primera excepción, que si bien la certificación no especifica si se trata del apartamento 1003 A o B, es precisamente porque en el certificado de tradición del inmueble identificado con FMI 100-175597 que se aportó con la demanda, no se hace tal distinción, y se refiere al mismo como “APARTAMENTO 1003 NIVEL + 21.96 con extensión de área construida 63.7 M2...”, ubicado en la “CALLE 50 CARRERA 26,27 "EDIFICIO PASEO DE VERSALLES P.H." APARTAMENTO 1003 NIVEL +21.96”.

Ahora bien, no es cierto que el demandado sea el propietario de ambos apartamentos, pues la propietaria del apartamento 1003A conforme al certificado de tradición del inmueble identificado con FMI 100-183172 es la señora María Celina López Montoya quien también fue demandada para el cobro de cuotas administrativas en proceso aparte, de allí la diferencia entre apartamento A y B que se hace necesaria contablemente.

Precisó que el hecho de que la inmobiliaria realice unas consignaciones mes a mes y les coloque nombre o las identifique como consignación de un mes en específico no quiere decir que el pago deba aplicarse de esa forma contablemente, máxime si no se consigna los valores completos y quedan saldos por cancelar, incluso en ninguna de las consignaciones se hace referencia a cuotas extra o a cuotas por seguro de áreas comunes,

por tanto, han quedado saldos pendientes por cancelar y de allí los cobros que se relacionan en la demanda.

Para demostrar que todos los recibos aportados por el demandado ya han sido aplicados, allegó informe contable realizado por la Revisora Fiscal de la copropiedad Sandra Patricia Valencia Gelves, en el cual se toma el estado de cuenta de ambos inmuebles (1003A y 1003B), pues hay varias consignaciones que fueron realizadas en bloque o de manera general para ambos apartamentos, resultando pertinente mostrar el estado de deuda completo, en el que claramente se evidencia que desde el año 2019 se empezaron a arrastrar saldos pendientes por cancelar sobre cada cuota de administración, al igual que cuota extra, cuotas de seguro de áreas comunes e intereses moratorios sobre los saldos.

En el informe presentado en formato Excel, en la pestaña llamada “AUDITORIA COBROS Y PAGOS” se realiza la aplicación de todos los abonos, la columna “E” corresponde a la fecha de cobro, la columna “G” relaciona el apartamento 711003 corresponde al apartamento 1003A y el 721003 al apartamento 1003B objeto del asunto, en la columna “I” el débito o valor de la cuota, en la columna “P” los pagos recibidos y aplicados y en la columna “Q” el saldo pendiente por cada mensualidad y que es arrastrado contablemente. Como se puede demostrar, desde el mes de enero de 2019 la cuota de administración del apartamento 1003 B (721003) para el mes de enero de 2019 la cuota de administración estaba en la suma de \$148.000 pesos y el demandado consignaba la suma de \$143.000 pesos, quedando una diferencia por pagar de \$5.000 pesos cada mes sobre este apartamento.

Así mismo, para el mes de abril de 2019 se causó el incremento o retroactivo en las cuotas de administración por valor de \$39.000 sobre los cuales no hubo pago alguno. A partir del mes de mayo de 2019, la cuota de administración incrementó y el demandado continuó cancelando el mismo valor, por lo que la diferencia mes a mes incrementó en \$17.000 pesos mensuales. A partir del mes de agosto de 2019, el demandado empezó a consignar en bloque de manera general para ambos apartamentos, es así como se ven reflejadas consignaciones por valor de \$323.000 pesos, e igualmente saldos pendientes por cancelar mensuales por valor de \$39.000 pesos. Para los meses de marzo, abril y mayo de 2020 el demandado no realizó consignación alguna, generando intereses.

El 27 de junio de 2020 el demandado hizo un abono por valor de \$1.504.000, y una vez aplicado quedó una diferencia \$1.001.059. De igual manera fueron aplicados los abonos posteriores.

Ahora bien, dentro de la copropiedad también existen otros rubros que igualmente componen la cuota de administración o expensas comunes, como lo son las cuotas de seguros por áreas comunes, cuotas extraordinarias e intereses moratorios, por lo que, hasta el momento, el demandado no ha presentado un solo recibo que acredite el pago de dichos rubros, específicamente por seguros causados en el año 2019 y cuota extraordinaria de mantenimiento causada el 1 de diciembre de 2018 por la suma de \$856.145.

Como se pudo demostrar todos y cada uno de los abonos presentados por el demandado han sido aplicados contablemente, presentando un saldo consolidado por el apartamento 1003B por valor de \$1.261.544, lo que da cuenta, que las pretensiones de la demanda se encuentran ajustadas a los hechos, por ende, no existe prueba alguna capaz de enervar el mandamiento de pago.

Respecto a la segunda excepción, señaló que la misma carece de fundamento fáctico y jurídico, pues la administradora de la copropiedad está legitimada para iniciar el presente cobro y porque está demostrado que contablemente existen saldos pendientes por cancelar, pese a haber aplicados todos los abonos relacionados por el demandado, los cuales en ningún momento han sido desconocidos por la parte demandante.

III. PROBLEMA JURÍDICO

Consiste en determinar si la acción ejecutiva está llamada a prosperar o si las excepciones propuestas enervan las pretensiones.

La tesis del Despacho es que no deben salir avante las excepciones alegadas.

Para resolver el anterior problema jurídico se hacen las siguientes:

IV. CONSIDERACIONES

Estando reunidos a cabalidad los presupuestos de capacidad para ser parte, demanda

en forma, competencia y capacidad procesal, puede tomarse decisión de fondo, pues no se observa causal de nulidad que pueda afectar lo actuado.

Sea lo primero hacer un pronunciamiento sobre las pruebas solicitadas dentro del proceso así:

Teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 164 y 173 del CGP y conforme a lo dispuesto en el inciso 2° del numeral 2° del artículo 443 ídem, se decretarán las siguientes pruebas solicitadas y/o aportadas por las partes así:

1. POR LA PARTE DEMANDANTE:

1.1 AL FORMULAR LA DEMANDA:

1.1.1 DOCUMENTALES:

- Certificación expedida por la administradora de la propiedad horizontal demandante el 31 de enero de 2021.
- Certificado de existencia y representación legal del Grupo NVA S.A.S.
- Certificado de existencia y representación legal de la entidad demandante.
- Certificado de tradición del inmueble identificado con FMI 100-175597

1.2 AL DESCORRER TRASLADO DE LAS EXCEPCIONES:

1.2.1 DOCUMENTALES:

- Certificado de tradición del inmueble identificado con FMI 100-183172.
- Informe saldos de cuentas apartamento 1003A y 1003B a junio 30 de 2021 elaborado por la contadora de la copropiedad.

2. POR LA PARTE DEMANDADA:

2.1 DOCUMENTAL:

- Consignación realizada el 11 de junio por la suma de \$210.000 para el apartamento 1-1003.
- Consignación realizada el 11 de junio por la suma de \$166.000 para el apartamento 2-1003.
- Comprobante de egreso emitido por Jorge Giraldo & Cía. el 11 de junio respecto al pago de la administración de los apartamentos 1003 A por valor de \$210.000 y 1003B por valor de \$166.000.
- Consignación realizada el 10 de enero de 2019 por la suma de \$180.000 para el apartamento 1003A.
- Consignación realizada el 11 de febrero de 2019 por la suma de \$180.000 para el apartamento 1003A.
- Consignación realizada el 11 de marzo de 2019 por la suma de \$180.000 para el apartamento 1003A.
- Consignación realizada el 10 de abril de 2019 por la suma de \$180.000 para el apartamento 1003A.
- Consignación realizada el 10 de mayo de 2019 por la suma de \$180.000 para el apartamento 1003A.
- Consignación realizada el 10 de junio de 2019 por la suma de \$180.000 para el apartamento 1003A.
- Consignación realizada el 10 de julio de 2019 por la suma de \$180.000 para el apartamento 1003A.
- Consignación realizada el 10 de enero de 2019 por la suma de \$143.000 para el apartamento 1003B.
- Recibo de transferencia virtual del 8 de agosto de 2019 por la suma de \$323.000 sin discriminar apartamento.
- Recibo de transferencia virtual del 13 de septiembre de 2019 por la suma de \$323.000 sin discriminar apartamento.
- Recibo de transferencia virtual del 11 de octubre de 2019 por la suma de \$323.000 sin discriminar apartamento.
- Transacción virtual del 18 de noviembre de 2019 por la suma de \$323.000 sin discriminar apartamento.
- Recibo de transferencia virtual del 12 de diciembre de 2019 por la suma de \$323.000 sin discriminar apartamento.
- Recibo de transferencia virtual del 15 de enero de 2020 por la suma de \$323.000 sin discriminar apartamento.

- Recibo de transferencia virtual del 11 de febrero de 2020 por la suma de \$323.000 sin discriminar apartamento.
- Transacción virtual del 27 de junio de 2020 por la suma de \$1.504.000 sin discriminar apartamento.
- Transacción virtual del 14 de julio de 2020 por la suma de \$376.000 sin discriminar apartamento.
- Transacción virtual del 12 de agosto de 2020 por la suma de \$376.000 sin discriminar apartamento.
- Transacción virtual del 11 de septiembre de 2020 por la suma de \$376.000 sin discriminar apartamento.
- Transacción virtual del 9 de octubre de 2020 por la suma de \$376.000 sin discriminar apartamento.
- Transacción virtual del 11 de noviembre de 2020 por la suma de \$376.000 sin discriminar apartamento.
- Consignación realizada el 16 de diciembre de 2020 por la suma de \$166.000 para el apartamento 1003B.
- Consignación realizada el 16 de diciembre de 2020 por la suma de \$210.000 para el apartamento 1003A.
- Consignación realizada el 13 de enero de 2021 por la suma de \$166.000 para el apartamento 1003B.
- Consignación realizada el 13 de enero de 2021 por la suma de \$210.000 para el apartamento 1003A.
- Consignación realizada el 12 de febrero de 2021 por la suma de \$166.000 para el apartamento 1003B.
- Consignación realizada el 12 de febrero de 2021 por la suma de \$210.000 para el apartamento 1003A.
- Consignación realizada el 12 de marzo de 2021 por la suma de \$166.000 para el apartamento 1003B.
- Consignación realizada el 12 de marzo de 2021 por la suma de \$210.000 para el apartamento 1003A.
- Consignación realizada el 14 de abril de 2021 por la suma de \$166.000 para el apartamento 2-1003.
- Consignación realizada el 14 de abril de 2021 por la suma de \$210.000 para el apartamento 1-1003.

- Consignación realizada el 11 de mayo de 2021 por la suma de \$166.000 para el apartamento 1003B.
- Consignación realizada el 11 de mayo de 2021 por la suma de \$210.000 para el apartamento 1003A.
- Pantallazo de correo electrónico enviado el 14 de abril de 2021 por Jorge Giraldo & Cía. Ltda. a la copropiedad demandante mediante el cual remitieron los soportes de pago de la administración del mes de abril de los apartamentos 1003A y 1003B. Correo sin documentos adjuntos visibles.
- Pantallazo de correo electrónico enviado el 13 de agosto de 2020 por Jorge Giraldo & Cía. Ltda. a la copropiedad demandante mediante el cual remitieron los soportes de pago de la administración del mes de agosto de los apartamentos 1003A y 1003B. Correo sin documentos adjuntos visibles.
- Pantallazo de correo electrónico enviado el 11 de junio de 2021 por Jorge Giraldo & Cía. Ltda. a la copropiedad demandante mediante el cual remitieron los soportes de pago de la administración del mes de junio -en el mensaje se dice que de abril- de los apartamentos 1003A y 1003B. Correo sin documentos adjuntos visibles.
- Pantallazo de correo electrónico enviado el 13 de mayo de 2021 por Jorge Giraldo & Cía. Ltda. a la copropiedad demandante mediante el cual remitieron los soportes de pago de la administración del mes de mayo -en el mensaje se dice que de abril- de los apartamentos 1003A y 1003B. Correo sin documentos adjuntos visibles.
- Pantallazo de correo electrónico enviado el 19 de noviembre de 2020 por Jorge Giraldo & Cía. Ltda. a la copropiedad demandante mediante el cual remitieron los soportes de pago de la administración del mes de noviembre de los apartamentos 1003A y 1003B. Correo sin documentos adjuntos visibles.
- Pantallazo de correo electrónico enviado el 19 de octubre de 2020 por Jorge Giraldo & Cía. Ltda. a la copropiedad demandante mediante el cual remitió el soporte de pago de la administración del mes del apartamento 1003B. Correo sin documentos adjuntos visibles.
- Pantallazo de correo electrónico enviado el 17 de septiembre de 2020 por Jorge Giraldo & Cía. Ltda. a la copropiedad demandante mediante el cual remitieron los soportes de pago de la administración del mes de septiembre de los apartamentos 1003A y 1003B. Correo sin documentos adjuntos visibles.
- Pantallazo de correo electrónico enviado el 22 de mayo de 2021 por Jorge Giraldo & Cía. Ltda. a la copropiedad demandante mediante el cual remitieron los soportes

de pago de la administración del mes de enero de los apartamentos 1003A y 1003B.
Correo sin documentos adjuntos visibles.

2.2 LAS QUE SE NIEGAN A LA PARTE DEMANDANTE:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 168 del CGP, se niega el interrogatorio de parte del demandado y el testimonio de la contadora de la copropiedad, toda vez que el Despacho cuenta con suficiente material probatorio idóneo para adoptar la decisión que en derecho corresponda, resultando innecesaria la práctica de pruebas adicionales.

Una vez resuelto el decreto probatorio, el despacho considera que se reúnen los requisitos para dictar sentencia anticipada conforme a las previsiones del numeral 2 del artículo 278 del CGP¹, toda vez que el debate probatorio se circunscribe a la prueba documental obrante en el proceso.

Así las cosas, se procede a resolver sobre el asunto.

La ejecución tiene soporte en un título ejecutivo, certificación expedida por la administradora del Edificio Paseo Versalles - Propiedad Horizontal el 31 de enero de 2021 respecto a las cuotas de administración Ordinarias y extraordinarias dejadas de cancelar por el propietario del apartamento 1003 Álvaro Giraldo Gómez, documento que reúne los presupuestos necesarios para el cobro judicial pretendido conforme a lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, por lo que es procedente afirmar que de él se deriva al tenor del artículo 422 del CGP una obligación clara, expresa y exigible proveniente del deudor.

Pues bien, frente a la primera excepción denominada inexistencia de la deuda que se basa en afirmar que las cuotas en mora certificadas por la administradora de la copropiedad demandante y quien no distinguió si se trata del apartamento 1003A o 1003 B ambos de propiedad del ejecutado, no es consecuente con la realidad financiera que revelan los soportes de los pagos efectuados entre los años 2019 y 2021 por concepto de

¹ Sentencia del 27 de abril de 2020, Corte Suprema de Justicia Expediente Radicado 47001 22 13 000 2020 00006 01, Magistrado Ponente: Octavio Augusto Tejeiro Duque

administración de los apartamentos en mención, encontrando el Despacho que no le asiste la razón al censor por las razones que a continuación se expondrán.

Sea lo primero aclarar, una vez verificado el certificado de tradición del inmueble identificado con FMI 100-175597 de propiedad de Álvaro Giraldo Gómez expedido el 27 de enero de 2021 y aportado con la demanda, que dicho inmueble corresponde al apartamento **1003** según su registro, sin que se haya discriminado si se trata del apartamento A o B, que hace parte de la propiedad horizontal Edificio Paseo Versalles - Propiedad Horizontal. A su turno, en el certificado de tradición del inmueble identificado con FMI 100-183172 de propiedad de María Celina López Montoya emitido en la misma fecha y aportado por la parte demandante al descorrer traslado de las excepciones, se evidenció que dicho apartamento tiene asignado el número **1003A** y que hace parte de la misma copropiedad.

Así las cosas, la relación de deudas certificada por la copropiedad que hoy se ejecuta, guarda plena identidad con la identificación del predio y de su propietario, no siendo de recibo las acusaciones del demandado respecto a la falta de su identificación pues está claro que conforme a lo certificado por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales a 27 de enero de 2021 el propietario del inmueble identificado con FMI 100-175597 y que corresponde al apartamento 1003 era Álvaro Giraldo Gómez, no siendo responsabilidad de la propiedad horizontal las confusiones administrativas que tenga frente a la titularidad de los apartamentos la sociedad administradora de los apartamentos 1003A y 1003, último que contablemente las partes de manera común identifican como 1003B o 2-1003.

Ahora bien, contrastados los soportes de pago aportados por el demandado con el informe saldos de cuentas de los apartamento 1003A y 1003B a junio 30 de 2021 elaborado por la contadora de la copropiedad ejecutante y allegado por esta última, se pudo verificar que cada uno de los soportes de pago fueron aplicados a la cuenta del apartamento al que correspondían, incluso cuando los pagos fueron realizados en bloque y sin distinción del apartamento abonado, el dinero fue distribuido de la forma en la que la administradora de los apartamentos venía efectuado los pagos incompletos.

Se afirma que se trata de pagos incompletos, comportamiento recurrente del deudor, pues para el mes de enero de 2019, primer abono reportado el 10 de enero, la cuota de

administración ascendía a la suma de \$148.000 y el copropietario canceló \$143.000 generando una diferencia de capital de \$5.000, situación que se replicó hasta el mes de marzo de la misma anualidad, pues a partir del mes de abril la cuota se incrementó a la suma de \$160.000 con un retroactivo de \$39.000 y una diferencia mensual en adelante de \$17.000, dado que el propietario siguió cancelado \$143.000 por concepto de administración conforme a los mismos soportes adjuntados por éste hasta el mes de febrero de 2020.

A partir de agosto de 2019 Jorge Giraldo & Cía. Ltda. En su calidad de administradora de los apartamentos en mención, según así lo reconocen las partes, comenzó a cancelar en bloque los pagos de la administración de los apartamentos A y B sin distinción por la suma de \$323.000, correspondiendo según sus propios soportes contables \$180.000 al A y \$143.000 al B, como así también lo demuestra el comportamiento de los pagos individuales anteriores y como así lo tuvo en cuenta la copropiedad.

Para el mes de enero de 2020 el valor de la cuota del apartamento B o 1003 incrementó a \$166.000, sin embargo el deudor continuó cancelando \$143.000 mensuales hasta el mes de febrero de ese año; entre los meses de marzo a junio la cuota incrementó a \$221.333 por la acusación del seguro, omitiendo el ejecutado los pagos entre los meses de marzo, abril y mayo de 2020 y que reactivó el 27 de junio de 2020 cancelando la suma de \$1.504.000 que corresponde al pago de cuatro meses de marzo a junio de 2020 en bloque de los apartamentos A y B cada mes por la suma de \$372.000 como venía haciéndolo y por el valor actual del momento de cada cuota (\$210.000 para el A y \$166.000 para el B) sin tener en consideración su mora, pagos iguales que continuaron hasta el 11 de noviembre de 2020.

Para el mes de diciembre de 2020 y en adelante se canceló de forma individual la administración de los dos apartamentos, consignaciones efectuadas para el apartamento B por la suma de \$166.000 hasta el mes de junio de 2021 y fecha de cierre del informe contable presentado y mes en el que dicho sea de paso de causó el gasto por concepto de seguro del año 2021, omitiendo la mora que se había generado por la falta de pago de las cuotas completas desde el año 2019 y que para el mes de enero de 2021 incrementó a \$172.000.

Así las cosas, quedó demostrado que el demandado y propietario del apartamento 1003 ha incurrido en mora recurrente frente a la satisfacción de sus obligaciones con la administración de la copropiedad desde el mes de enero de 2019 como se pudo evidenciar, no siendo lógico que pretenda que no se le cobren los intereses de mora generados cuyo cobro autoriza el artículo 30 de la Ley 675 de 2001 y que los pagos efectuados mensualmente no fuesen aplicados como abonos conforme a la prelación legal establecida, resultando más absurdo que no haya considerado el incremento anual de la cuota de administración y sus factores adicionales como los seguros y cuotas extraordinarias que se obligó a cancelar, entendiéndose el Despacho que dichas imprecisiones en los pagos se pudieron presentar por la falta de cuidado de la sociedad administradora del apartamento en cuestión, situación que no exonera a su propietario de estar pendiente de las obligaciones a su cargo.

De otro lado, respecto a la excepción que denominó temeridad y mala fe y que fundó en la falta de veracidad del contenido del título ejecutivo, como ya ha quedado demostrado, el demandado si incurrió de forma reiterada en incumplimiento de sus obligaciones frente a la administración del Edificio Paseo Versalles -Propiedad Horizontal, por lo que la administradora estaba legitimada para certificar su deuda actual como así se hizo con base en su historia contable e iniciar la ejecución que aquí se decide.

Bajo tales condiciones no podrá prosperar la defensa y se ordenará seguir adelante la ejecución tal como fue ordenado en el mandamiento de pago proferido el 23 de febrero 2021.

Se dispondrá la condena en costas a la parte ejecutada y a favor de la parte activa, para lo cual se señalarán como agencias en derecho la suma de CUARENTA Y SEIS MIL PESOS (\$46.000). Así mismo, se dispondrá la liquidación del crédito como indica el artículo 446 del CGP.

La liquidación del crédito se efectuará por el Juzgado de Ejecución de Sentencias, a quien se remitirá el asunto una vez ejecutoriada esta providencia, en cumplimiento al Artículo 8° del Acuerdo PSAA-13-9984 de 2013.

La Presente decisión no es susceptible de recursos por disponerlo así el artículo 17

del CGP.

V. DECISIÓN

Por lo expuesto, la JUEZA ONCE CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES, Administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

VI. RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADAS las excepciones propuestas por el ejecutado Álvaro Giraldo Gómez.

SEGUNDO: SEGUIR ADELANTE la ejecución tal y como fue ordenado mediante auto del 23 de febrero de 2021 dentro del proceso ejecutivo singular de única instancia instaurado por el Edificio Paseo Versalles -Propiedad Horizontal contra Álvaro Giraldo Gómez.

TERCERO: ORDENAR EL REMATE de los bienes que posteriormente se lleguen a embargar al ejecutado Álvaro Giraldo Gómez, previo el secuestro y avalúo que corresponda y para lo cual se deberá sujetar a lo dispuesto por el artículo 444 del CGP.

CUARTO: Practicar la liquidación del crédito a este proceso en la forma indicada por el artículo 446 del CGP, lo que se hará por el Juzgado de Ejecución de Sentencias a quien se remitirá el presente proceso una vez ejecutoriada esta providencia.

QUINTO: Condenar en costas a la parte ejecutada y en favor de la parte ejecutante, las que serán liquidadas por el Juzgado de Ejecución de Sentencias y para lo cual se señalan como agencias en Derecho la suma de CUARENTA Y SEIS MIL PESOS (\$46.000), conforme lo expuesto en la parte motiva de esta decisión.

SEXTO: La presente decisión no es susceptible de recursos.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

La providencia se fija en estado No. 172 del 01/10/2021. Lfc.

Ana Maria Osorio Toro
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 011
Manizales - Caldas

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

2bf4eb1960aeb99b0a996b7a407b8522dd55d5859ca54e574389167da430692a

Documento generado en 30/09/2021 02:57:53 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>