



Ejecutivo Singular Única instancia

Demandante: CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPESTRE –MIRAVALLE-

Demandados: CARLOS ALFONSO MEDINA

Radicación: 76-111-40-03-001-2019-000076-00

Acumulado Ejecutivo Efectividad Garantía Real

Acreedor Hipotecario: JULIAN SOTO BOTERO

Asunto: Sentencia Anticipada

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE BUGA, VALLE.

SENTENCIA No. 032

Guadalajara de Buga Valle, doce (12) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

El objeto de este pronunciamiento es el de proferir la sentencia anticipada que en derecho corresponda como parte de la ritualidad típica de esta instancia, misma que se enmarca como anticipada y total, teniendo en cuenta que conforme al Art. 278 del C. G. del P., se configura el evento de no haber pruebas por practicar, dentro de presente proceso EJECUTIVO promovido a través de apoderado judicial, por CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPESTRE –MIRAVALLE- contra CARLOS ALFONSO MEDINA.

1. ANTECEDENTES

1.1. LA DEMANDA

1.1.1. PRETENSIONES:

Que se libre mandamiento de pago a favor del ejecutante y en contra del ejecutado, por las siguientes sumas de dinero por concepto de cánones de arrendamiento así:

1. CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN:

1.1. La suma de DOCE MILLONES VEINTISIETE MIL QUINIENTOS CUARENATA Y UN PESOS M/CTE (\$12.027.541,00), como capital total, por concepto de cuotas de administración hasta el 31 de diciembre de 2017, más los intereses de mora desde el 01 de enero de 2018, hasta el pago total de la obligación, mismas que se discriminan de la siguiente manera:

1.2. La suma de CUATROCIENTOS VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$424.576,00), como capital por concepto de la



cuota de administración al 31 de enero de 2018, más los intereses de mora desde el 01 de febrero de 2018, hasta el pago total de la obligación.

1.3. La suma de CUATROCIENTOS VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$424.576,00), como capital por concepto de la cuota de administración al 28 de febrero de 2018, más los intereses de mora desde el 01 de marzo de 2018, hasta el pago total de la obligación.

1.4. La suma de CUATROCIENTOS VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$424.576,00), como capital por concepto de la cuota de administración al 30 de marzo de 2018, más los intereses de mora desde el 01 de abril de 2018, hasta el pago total de la obligación.

1.5. La suma de CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL TREINTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$467.034,00), como capital por concepto de la cuota de administración al 30 de abril de 2018, más los intereses de mora desde el 01 de mayo de 2018, hasta el pago total de la obligación.

1.6. La suma de CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL TREINTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$467.034,00), como capital por concepto de la cuota de administración al 31 de mayo de 2018, más los intereses de mora desde el 01 de junio de 2018, hasta el pago total de la obligación.

1.7. La suma de CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL TREINTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$467.034,00), como capital por concepto de la cuota de administración al 30 de junio de 2018, más los intereses de mora desde el 01 de julio de 2018, hasta el pago total de la obligación.

1.8. La suma de CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL TREINTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$467.034,00), como capital por concepto de la cuota de administración al 31 de julio de 2018, más los intereses de mora desde el 01 de agosto de 2018, hasta el pago total de la obligación.

1.9. La suma de CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL TREINTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$467.034,00), como capital por concepto de la cuota de administración al 31 de agosto de 2018, más los intereses de mora desde el 01 de septiembre de 2018, hasta el pago total de la obligación.

1.10. La suma de CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL TREINTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$467.034,00), como capital por concepto de la cuota de administración al 30 de septiembre de 2018, más los intereses de mora desde el 01 de octubre de 2018, hasta el pago total de la obligación.

1.11. La suma de CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL TREINTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$467.034,00), como capital por concepto de la cuota de administración al 31 de octubre de 2018, más los intereses de mora desde el 01 de noviembre de 2018, hasta el pago total de la obligación.



1.12. La suma de SETECIENTOS SEIS MIL NOVENTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$706.096,00), como capital por concepto de la cuota de administración al 30 de noviembre de 2018 , más los intereses de mora desde el 01 de diciembre de 2018, hasta el pago total de la obligación.

1.13. La suma de SETECIENTOS SEIS MIL NOVENTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$706.096,00), como capital por concepto de la cuota de administración al 31 de diciembre de 2018 , más los intereses de mora desde el 01 de enero de 2019, hasta el pago total de la obligación.

1.14. La suma de CIENTO VEINTISIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$127.373,00), como capital por concepto de retroactivo de la cuota de administración al 30 de abril de 2018 , más los intereses de mora desde el 01 de mayo de 2019, hasta el pago total de la obligación.

1.15. La suma de UN MILLON CUATROCIENTOS QUINCE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$1.415.236,00), como capital por concepto de cuota extraordinaria al 31 de diciembre de 2018, más los intereses de mora desde el 01 de enero de 2018, hasta el pago total de la obligación.

1.16. La suma de DOSCIENTOS VEINTIDOS MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE (\$222.800,00), como capital por concepto de servicio de jardinería al 31 de diciembre de 2017, más los intereses de mora desde el 01 de enero de 2018, hasta el pago total de la obligación.

1.17. La suma de VEINTISIETE MIL OCHOCIENTOS CUATRO PESOS M/CTE (\$27.804,00), como capital por concepto de servicio de agua al 30 de junio de 2018, más los intereses de mora desde el 01 de julio de 2018, hasta el pago total de la obligación.

1.18. La suma de VEINTIDOS MIL NOVECIENTOS DIECISEIS PESOS M/CTE (\$22.916,00), como capital por concepto de servicio de agua al 31 de julio de 2018 , más los intereses de mora desde el 01 de agosto de 2019, hasta el pago total de la obligación.

1.19. La suma de CINCUENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTI CUATRO PESOS M/CTE (\$59.624,00), como capital por concepto de servicio de agua al 31 de agosto de 2018, más los intereses de mora desde el 01 de septiembre de 2018, hasta el pago total de la obligación.

1.20. La suma de ONCE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$11.644,00), como capital por concepto de servicio de agua al 30 de septiembre de 2018 , más los intereses de mora desde el 01 de octubre de 2018, hasta el pago total de la obligación.

1.21. La suma de CUARENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES



PESOS M/CTE (\$47.893,00), como capital por concepto de servicio de agua al 31 de octubre de 2018, más los intereses de mora desde el 01 de noviembre de 2018, hasta el pago total de la obligación.

1.22. La suma de SEIS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$6.456,00), como capital por concepto de servicio de agua al 30 de noviembre de 2018, más los intereses de mora desde el 01 de diciembre de 2018, hasta el pago total de la obligación.

1.23. La suma de NUEVE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$9.666,00), como capital por concepto de servicio de agua al 31 de diciembre de 2018, más los intereses de mora desde el 01 de enero de 2018, hasta el pago total de la obligación.

1.24. La suma de TRES MIL NOVECIENTOS VEINTICINCO PESOS M/CTE (\$3.925,00), como capital por concepto de servicio de energía y bombeo al 31 de octubre de 2018, más los intereses de mora desde el 01 de noviembre de 2018, hasta el pago total de la obligación.

1.25. La suma de DOS MIL TRESCIENTOS DIECIOCHO PESOS M/CTE (\$2.318,00), como capital por concepto de servicio de energía y bombeo al 30 de noviembre de 2018, más los intereses de mora desde el 01 de diciembre de 2018, hasta el pago total de la obligación.

1.26. La suma de TRES MIL CIENTO SETENTA Y UN PESOS M/CTE (\$3.171,00), como capital por concepto de servicio de energía y bombeo al 31 de diciembre de 2018, más los intereses de mora desde el 01 de enero de 2019, hasta el pago total de la obligación.

1.27. La suma de MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS M/CTE (\$1.237,00), como capital por concepto de servicio de energía y bombeo al mes de octubre de 2018, más los intereses de mora desde el 01 de noviembre de 2018, hasta el pago total de la obligación.

1.28. La suma de SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS M/CTE (\$637,00), como capital por concepto de servicio de energía y bombeo al 30 de noviembre de 2018, más los intereses de mora desde el 01 de diciembre de 2018, hasta el pago total de la obligación.

1.29. La suma de CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS M/CTE (\$479,00), como capital por concepto de servicio de energía y bombeo al 31 de diciembre de 2018, más los intereses de mora desde el 01 de enero de 2019, hasta el pago total de la obligación.

1.30. La suma de MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS M/CTE (\$1.365,00), como capital por concepto de servicio de mantenimiento de alcantarillado al 31 de diciembre de 2018, más los intereses de mora desde el 01



de enero de 2018, hasta el pago total de la obligación.

1.31. La suma de QUINCE MIL SETECIENTOS PESOS M/CTE (\$15.700,00), por concepto de compra de certificado de tradición al 31 de enero de 2018, más los intereses de mora desde el 01 de febrero de 2018, hasta el pago total de la obligación.

1.32. La suma de CINCUENTA Y TRES MIL SETECIENTOS DOCE PESOS M/CTE (\$53.712,00), como capital por concepto de servicio de agua al 31 de diciembre de 2017, más los intereses de mora desde el 01 de enero de 2018, hasta el pago total de la obligación.

1.33. La suma de SETECIENTOS SEIS MIL NOVENTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$706.096,00), como capital por concepto de cuota de administración al 31 de enero de 2019, más los intereses de mora desde el 01 de febrero de 2019, hasta el pago total de la obligación.

1.34. La suma de ONCE MIL SESENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$11.063,00), como capital por concepto de servicio de agua al 31 de enero de 2019, más los intereses de mora desde el 01 de febrero de 2018, hasta el pago total de la obligación.

1.35. La suma de TRES MIL SEISCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS M/CTE (\$3.633,00), como capital por concepto de servicio de energía y bombeo al 31 de enero de 2019, más los intereses de mora desde el 01 de febrero de 2019, hasta el pago total de la obligación.

1.36. La suma de SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS M/CTE (\$667,00), como capital por concepto de servicio de energía y bombeo al 31 de enero de 2019, más los intereses de mora desde el 01 de febrero de 2019, hasta el pago total de la obligación.

1.37. Se condene al demandado al pago de las costas del proceso.

1.1.2. HECHOS:

1.) El señor CARLOS ALFONSO MEDINA, es propietario de la Casa No 2 del CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPESTRE MIRAVALLE.

2.) Como copropietario es responsable del pago de las cuotas de administración del condominio y de los intereses de mora.

3.) Dicho demandado no ha cancelado las mensualidades aludidas, pese a múltiples requerimientos.

4.) Al tenor de la Ley 675 de 2001, para la ejecución la representante legal del Conjunto, certifica la deuda según anexo.



5.) Que las cuotas de administración, los servicios públicos prestados de jardinería, agua, energía y bombeo, servicio de mantenimiento y alcantarillado, cuotas extraordinarias, y los intereses de mora que adeuda el demandado desde diciembre de 2017 hasta enero de 2019, se relacionan como aparecen en las pretensiones.

6.) La señora KAREN ELIANE GIL CAMARGO es la administradora y representante legal del Conjunto ejecutante, según certificado de la Alcaldía Municipal de Guadalajara de Buga de 14 de agosto de 2018.

7.) Según certificación de la Administración de fecha 9 de febrero de 2019, el demandado en su calidad de propietario de la Casa No. 2, se encuentra en mora de pagar las cuotas de administración, cuotas extraordinarias, servicios de jardinería, agua, energía y bombeo, y servicio de mantenimiento y alcantarillado, desde el mes de diciembre de 2017 a enero de 2019, conforme la relación que se presenta.

8.) Los documentos allegados son títulos que contienen obligaciones claras, expresas y actualmente exigibles.

9.) Que la demandante le ha otorgado al profesional del derecho que impetra la demanda poder especial para adelantarla.

Mediante auto de 18 de marzo de 2019 se libró mandamiento de pago en la forma solicitada. El demandado se notifica personalmente de la demanda el 28 de ese mismo calendario, ejerciendo su derecho de defensa.

1.2. EXCEPCIONES DE MÉRITO:

Proferido el auto interlocutorio No. 0540 del 18 de marzo de 2019, mediante el cual se libró mandamiento de pago a favor del demandante y en contra del demandado, respecto a las pretensiones, se realizan las diligencias de notificación personal, compareciendo el ejecutado en causa propia y contestando la demanda donde se propone las excepciones de tacha de falsedad, cobro de lo no debido, temeridad y mala fe, y la innominada.

Excepción de Mérito: “Tacha de falsedad”. Dicho medio de defensa, lo fundamenta de la siguiente forma: Que el documento aportado como título ejecutivo, es carente de autenticidad y alejado de la verdad, por no corresponder las cifras a las fechas aludidas, siendo contradictorias.

Excepción de Mérito: “Cobro de lo no debido”. Este medio de defensa, lo fundamenta así: Que respecto a los servicios públicos, los ha cancelado de manera oportuna. De las cuotas de administración, refiere no recibir beneficio alguno de parte de la administración, al no cumplir con sus obligaciones.

Excepción de Mérito: “Temeridad y mala fe”. Fundamenta esta exceptiva, en el



hecho que la parte demandante, lo ha demandado por hechos supuestos, no ajustados a la realidad.

Excepción de Mérito: “Innominada”. La que resulte probada y a su favor.

Se le dio trámite al escrito de excepción mediante auto de 30/04/2019, corriendo **traslado a la parte demandante** por el término de 10 días, quien dentro del término se pronunció en los siguientes términos:

Frente a la tacha de falsedad, sostiene que la misma no fue propuesta en debida forma, al omitir el cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 270 del C. G del P, ante la falta de petición de las pruebas para demostrar la supuesta falsedad, por lo que esta exceptiva no deber ser tramitada por el despacho.

Respeto al cobro de lo no debido, refiere que la obligación del pago de las cuotas de administración, se encuentra estipulado en los estatutos del condominio, y en los artículos 29 y 30 de la ley 675 de 2001, lo que legitima al conjunto residencial en promover la ejecución de lo adeudado por el señor **CARLOS ALFONSO MEDINA**, máxime, al tenerse en cuenta que el mismo no niega su incumplimiento en el pago de las cuotas de administración, solo quiere sustraerse de su obligación alegando no obtener ningún beneficio, sin que esto haya sido previsto en la ley.

Sostiene, no ser cierto que el demandado no obtiene beneficio alguno, toda vez que disfruta de las zonas comunes y del servicio de jardinería, por lo que solicita se despache de manera desfavorable esta exceptiva.

Sobre la temeridad y mala fe, refiere que según el artículo 79 del C.G del P, el demandado no alegó hecho alguno que configure alguna situación de las allí contempladas, por lo que esta exceptiva debe ser despachada desfavorablemente.

Mediante auto de 18 de julio de 2019, se dispuso el decreto de la práctica de las pruebas solicitadas por las partes, consistentes en pruebas documentales, interrogatorio de parte y testimoniales.

Ante la existencia de un acreedor hipotecario, según anotación en el certificado de tradición del bien inmueble aquí embargado, señor **JULIAN SOTO BOTERO**, mediante auto del 21 de octubre de 2019, se ordenó requerir a la parte demandante, a fin de surtirle la citación del mismo, quien hizo valer su crédito en este mismo asunto, por lo que el despacho mediante interlocutorio 728 del 14 de abril de 2020, libro mandamiento de pago a favor del acreedor hipotecario **JULIAN SOTO BOTERO** y en contra del señor **CARLOS ALFONSO MEDINA**, el que de conformidad con lo establecido en la parte final del numeral primero del artículo 463 del C. G del P, fue notificado por estado No 026 del 28 de julio de 2020, sin pronunciamiento alguno por parte del demandado¹.

¹ Cuaderno No 3, expediente electrónico.



2. CONSIDERACIONES:

Sea lo primero señalar, que conforme al artículo 278 del C. G. del P., se da el presupuesto señalado en su numeral 2, que faculta al Juez para proferir SENTENCIA ANTICIPADA total o parcial, y se constituye en un deber imperativo como así lo analiza el máximo tribunal de cierre de la jurisdicción ordinaria.

“De la norma en cita (art. 278) se aprecia sin duda que ante la verificación de alguna de las circunstancias allí previstas al Juez no le queda alternativa distinta que «dictar sentencia anticipada», porque tal proceder no está supeditado a su voluntad, esto es, no es optativo, sino que constituye un deber y, por tanto, es de obligatorio cumplimiento.

(...)

*Dice la disposición que en «cualquier estado del proceso, el juez **deberá** dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: 1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez. 2. **Cuando no hubiere pruebas por practicar.** 3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa» (resaltado propio).*

(...)

*En síntesis, la permisión de sentencia anticipada por la causal segunda presupone: 1. Que las partes no hayan ofrecido oportunamente algún medio de prueba distinto al documental; 2. Que habiéndolas ofertado éstas fueron evacuadas en su totalidad; 3. Que las pruebas que falten por recaudar fueron explícitamente negadas o desistidas; o 4. **Que las probanzas faltantes sean innecesarias, ilícitas, inútiles, impertinentes o inconducentes.***

(...)

En resumen, la sentencia anticipada ha de ser escrita en unos casos y oral en otros, según el momento en que el juez advierta que es viable su proferimiento. Será del primero modo cuando se emita antes de la audiencia inicial, y del segundo, esto es, oral, cuando el convencimiento aflore en el desarrollo de alguna de las sesiones previstas en los artículos 372 y 373 del C.G.P.”² (Negrillas del juzgado).

2.1. PRESUPUESTOS DE VALIDEZ Y EFICACIA

2.1.1. COMPETENCIA Y SANEAMIENTO:

Se encuentra que este juzgado es el competente para conocer de la presente demanda de ejecución, tanto por la naturaleza del proceso, por su cuantía que es de mínima, como por el factor territorial dado por el lugar de domicilio principal del

² CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Sala de Casación Civil. Sentencia de 27 de abril de 2020, Impugnación Acción de Tutela (2018-000439), Radicación No. 47001221300020200000601. M.P: Luis Armando Tolosa Villabona.



demandado. De otra parte, se destaca que se encuentra agotado todo el trámite procesal previsto en el Código General del Proceso, en lo concerniente a la instancia, y siendo competente este Juzgado, se debe proceder, en consecuencia, a proferir el fallo de mérito, en el presente asunto, al no observar causal de nulidad alguna que lo pueda afectar.

2.1.2. EFICACIA DEL PROCESO:

En el presente caso se encuentran reunidos los requisitos señalados para emitir sentencia consistentes en que la demanda se presentó en debida forma, la capacidad para ser parte está demostrada para ambos extremos, pues la parte demandante está legitimada para impetrar la acción como quiera que es el acreedor de las obligaciones que se pretenden cobrar y que son adeudadas por el demandado, y por eso, éste a su vez se encuentra legitimado por pasiva como quiera que es el obligado a la cancelación de las obligaciones reclamadas, pues así lo indica el título ejecutivo -certificación- soporte de las obligaciones derivadas del mismo en este proceso con ocasión de la copropiedad que ostenta el demandado en una casa de habitación ubicada en el CONJUNTO RESIDENCIAL MIRAVALLE, de la ciudad. Lo mismo se puede decir del acreedor hipotecario citado a este asunto y con respecto al mismo deudor por el que se ha surtido la acumulación.

2.2. PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER:

El tema a decidir, en un asunto como el que nos ocupa gira en torno a determinar si hay o no lugar a exigir el cumplimiento de unas obligaciones por parte de la entidad demandante con respecto al demandado conforme al mandamiento de pago, teniendo en cuenta para ello el título ejecutivo aportado con la demanda y que presta suficiente mérito para ejecutar al deudor, ante la formulación de tacha de falsedad y las excepciones perentorias de **cobro de lo no debido, temeridad, mala fe y la innominada**, por parte del ejecutado, medios de defensa que podrían llegar abatir la ejecución que se encuentra en curso.

2.3. TESIS QUE DEFENDERÁ EL JUZGADO:

El Juzgado defenderá la tesis de que en el caso bajo estudio, no se ha probado las exceptivas aquí planteadas, ni se logra desvirtuar la obligación, sus conceptos y montos que contiene el título ejecutivo allegado por el demandante, y que sustenta lo ordenado en el mandamiento de pago que se encuentra en firme.

2.4. ARGUMENTO CENTRAL DE ESTA TESIS:

El argumento central de esta tesis se soporta en las siguientes premisas:

2.4.1. Premisas Normativas:



Como sostén normativo de la tesis expuesta por el Juzgado, se cuenta con lo siguiente:

1º. Sobre los títulos ejecutivos, el Código General del Proceso, en su artículo 422, expresa:

“TÍTULOS EJECUTIVOS. 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 y señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley. La confesión hecha en el recurso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero si la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184”.

2º. LA PROPIEDAD HORIZONTAL. La propiedad horizontal es una persona jurídica de naturaleza civil y sin ánimo de lucro, por tanto, los recursos que se necesiten para el normal funcionamiento de la propiedad horizontal y el adecuado mantenimiento de las zonas comunes, provienen de los pagos y aportes que realicen los copropietarios. Todos los recursos que la propiedad horizontal requiera para tales menesteres, constituyen expensas necesarias que los copropietarios están obligados a pagar.

Hay algunos gastos u obras que no se constituyen en expensas necesarias, y que serán obligatorias si son aprobadas por la mayoría calificada de la asamblea de copropietarios, es decir, con el 70% de los coeficientes de la propiedad, más no el 70% del quorum que está sesionando. Recordemos que una asamblea de copropietarios puede sesionar con un quorum que represente la mitad más uno de los coeficientes de propiedad, pero en tal caso no pueden tomar decisiones que requiera mayoría calificada, pues esa mayoría calificada corresponde al 70% del coeficiente de toda la propiedad.

Entre las expensas no necesaria se incluyen los mejoramientos de la propiedad. La expensa necesaria es aquella inversión que se requiere para conservar el estado del conjunto, sin hacerle nuevas obras.

El artículo 35 de la ley 675 de 2001 habla de unas expensa imprevistas o extraordinarias, que se financian con el fondo de imprevistos.

Le corresponde a la asamblea de copropietarios fijar la cuota de administración que ha de pagar mensualmente cada propietario en función de su coeficiente de copropiedad. Las cuotas se fijarán de acuerdo al presupuesto que se elabore y apruebe, y su monto será el que resulte suficiente para cubrir el presupuesto de gastos e inversiones de cada ejercicio. En algunos casos habrá que ajustar el presupuesto o las cuotas según lo que decida la asamblea, quien es la que aprueba



tanto el presupuesto como las cuotas ordinarias y extraordinarias necesarias para cubrir ese presupuesto.

Cada propiedad horizontal fijará las fechas para el pago de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias. Igualmente, cuando se acuerda el pago de una cuota extraordinaria, se fija también los plazos en que se deben pagar. Es la asamblea de copropietarios quien tiene la facultad de fijar los pagos y las fechas de pago.

El copropietario que no pague oportunamente las expensas, o cuotas de administración, pagará un interés moratorio equivalente al 1.5 veces la tasa de interés bancario corriente que es certificada mensualmente por la superintendencia financiera. Al respecto señala el inciso primero del artículo 30 de la ley 675 de 2001: *“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.”*

La ley faculta a la asamblea de copropietarios para que fije una tasa de interés moratorio inferior a la legal.

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.

3º. El artículo 1757 del Código Civil, con relación a la prueba de las obligaciones dice: *“Incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquéllas o ésta”.*



4º. Por su parte, el artículo 167 del Código General del Proceso, expresa: *"Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen..."*.

2.4.2. Medios de Prueba Aducidos:

Como medios de convicción y su valoración para soportar fácticamente la tesis de la decisión se tiene los siguientes:

1º) Mediante Certificación No. 017 de 14/08/2018 expedida por el Secretario de Planeación Municipal del Municipio de Guadalajara de Buga, se acredita la existencia y representación legal de la entidad demandante CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPESTRE MIRA VALLE de esta ciudad, con Nit. 900.219.769-1.

2º) Se allegó la Certificación de 15/02/2019 expedida por la administradora del Conjunto Residencial Campestre MIRAVALLE, en la cual se hace constar que el señor (demandado) CARLOS ALFONSO MEDINA, es propietario de la casa No. 2, identificada con M.I. 373-86805. De igual manera certifica el capital total adeudado por dicha persona, \$20.738.114, valores que discrimina en cuadro anexo por conceptos como Expensas Ordinarias, retroactivo de cuotas de administración, servicio de agua, servicio de jardinería, servicio de energía, bombeo, servicio de mantenimiento alcantarillado, entre otros, y que adeuda intereses sobre esas sumas desde el vencimiento de cada cuota, así:

	VALOR	CONCEPTO	OTROS
CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN			
	\$12.027.541	Cuotas de administración hasta el 31 de diciembre de 2017	+ intereses de mora desde el 01 de enero de 2018
	424.576	Cuota de administración al 31 de enero de 2018	+ intereses de mora desde el 01 de febrero de 2018
	424.576	cuota de administración al 28 de febrero de 2018	+ intereses de mora desde el 01 de marzo de 2018
	424.576	cuota de administración al 30 de marzo de 2018	+ intereses de mora desde el 01 de abril de 2018
	467.034	concepto de la cuota de administración al 30 de abril de 2018	+ intereses de mora desde el 01 de mayo de 2018
	467.034	concepto de la cuota de administración al 31 de mayo de 2018	+ intereses de mora desde el 01 de junio de 2018
	467.034	concepto de la cuota de administración al 31 de junio de 2018	+ intereses de mora desde el 01 de julio de 2018
	467.034	concepto de la cuota de administración al 31 de julio de 2018	+ intereses de mora desde el 01 de agosto de 2018
	467.034	concepto de la cuota de administración al 31 de agosto de 2018	+ intereses de mora desde el 01 de septiembre de 2018
	467.034	concepto de la cuota de administración al 30 de septiembre de 2018	+ intereses de mora desde el 01 de octubre de 2018
	467.034	concepto de la cuota de	+ intereses de mora desde el 01



		administración al 31 de octubre de 2018	de noviembre de 2018
	706.096	concepto de la cuota de administración al 30 de noviembre de 2018	+ intereses de mora desde el 01 de diciembre de 2018
	706.096	concepto de la cuota de administración al 31 de diciembre de 2018	+ intereses de mora desde el 01 de enero de 2019
	127.373	retroactivo de la cuota de administración al 30 de abril de 2018	+ intereses de mora desde el 01 de mayo de 2019
	1.415.236	cuota extraordinaria al 31 de diciembre de 2018	+ intereses de mora desde el 01 de enero de 2018
	706.096	cuota de administración al 31 de enero de 2019	+ intereses de mora desde el 01 de febrero de 2019
SUBTOTAL:	\$20.231.404		
SERVICIO DE JARDINERÍA			
	222.800	servicio de jardinería al 31 de diciembre de 2017	+ intereses de mora desde el 01 de enero de 2018
SUBTOTAL:	\$ 222.800		
SERVICIOS PÚBLICOS			
	53.712	servicio de agua al 31 de diciembre de 2017	+ intereses de mora desde el 01 de enero de 2018
	27.804	servicio de agua al 30 de junio de 2018	+ intereses de mora desde el 01 de julio de 2018
	22.916	servicio de agua al 31 de julio de 2018	+ intereses de mora desde el 01 de agosto de 2019
	59.624	servicio de agua al 31 de agosto de 2018	+ intereses de mora desde el 01 de septiembre de 2018
	11.644	servicio de agua al 30 de septiembre de 2018	+ intereses de mora desde el 01 de octubre de 2018
	47.893	servicio de agua al 31 de octubre de 2018	+ intereses de mora desde el 01 de noviembre de 2018
	6.456	servicio de agua al 30 de noviembre de 2018	+ intereses de mora desde el 01 de diciembre de 2018
	9.666	servicio de agua al 31 de diciembre de 2018	intereses de mora desde el 01 de enero de 2019
	11.063	servicio de agua al 31 de enero de 2019	+ intereses de mora desde el 01 de febrero de 2018
	3.925	servicio de energía y bombeo al 31 de octubre de 2018	+ intereses de mora desde el 01 de noviembre de 2018
	2.318	servicio de energía y bombeo al 30 de noviembre de 2018	+ intereses de mora desde el 01 de diciembre de 2018
	3.171	servicio de energía y bombeo al 31 de diciembre de 2018	+ intereses de mora desde el 01 de enero de 2019
	1.237	servicio de energía y bombeo al mes de octubre de 2018	+ intereses de mora desde el 01 de noviembre de 2018
	637	servicio de energía y bombeo al 30 de noviembre de 2018	+ intereses de mora desde el 01 de diciembre de 2018
	479	servicio de energía y bombeo al 31 de diciembre de 2018	+ intereses de mora desde el 01 de enero de 2019,
	3.633	servicio de energía y bombeo al 31 de enero de 2019	+ intereses de mora desde el 01 de febrero de 2019
	667	servicio de energía y bombeo al 31 de enero de 2019	+ intereses de mora desde el 01 de febrero de 2019
SUBTOTAL:	\$266.845		
OTROS CONCEPTOS			
	1.365	servicio de mantenimiento de	+ intereses de mora desde el 01



		alcantarillado al 31 de diciembre de 2018	de enero de 2018
	15.700	compra de certificado de tradición al 31 de enero de 2018	+ intereses de mora desde el 01 de febrero de 2018
SUBTOTAL:	\$ 17.065		
TOTAL:	\$20.738.114	Capital Total: VEINTE MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CIENTO CATORCE PESOS.	

3º) Con su escrito de excepciones el demandado aportó copias de consignaciones y recibos a favor de la demandante que se relacionan a continuación:

FECHA	CONCEPTO	VALOR	OBSERVACION
07/12/2017	Consignación a la Cuenta de Conjunto Residencial	\$14.592,00	Comprobante de Transacción Banco de Bogotá-Buga
-	Periodo Facturado 26 Octubre/17-26 Noviembre/17 (meses en mora 4). Discrimina en: Agua \$6.623; Bombeo \$2.275; S.en Mora \$5.694	\$14.592,00	Recibo No. 2321, Sin fecha.
05/07/2018	Abono Factura No. F-101-00000000035 -Otros- ("Junio 05-2018: Legalizamos C.S.I. 07/12/2017 por 14.592")	\$14.592,00	Recibo de Caja R-001-6131
19/06/2018	Consignación a la Cuenta de Conjunto Residencial	\$37.500,00	Comprobante de Transacción Banco de Bogotá-Buga
28/08/2018	Describe: Abono Factura No. F-001-00000007183; Cancela Factura No. F-001-00000007501, todas por Servicio de ...	\$37.500,00	Recibo de Caja R-001-6251
22/08/2018	Consignación a la Cuenta de Conjunto Residencial	\$30.222,00	Comprobante de Transacción Banco de Bogotá-Buga
22/08/2018	Describe: Cancela Factura No. F-001-00000007183; Cancela Factura No. F-001-00000007501; Cancela Factura No. F-001-00000007590; Cancela Factura No. F-001-00000007679; Cancela Factura No. F-001-00000007768, todas por Serv.Energía	\$30.222,00	Recibo de Caja R-001-6252
07/09/2018	Consignación a la Cuenta de Conjunto Residencial	\$16.000,00	Comprobante de Transacción Banco de Bogotá-Buga
07/09/2018	Describe: Abono Factura No. F-001-00000007679; Cancela Factura No. F-001-00000007857, todas por Serv.Energía	\$16.000,00	Recibo de Caja R-001-6338
07/09/2018	Consignación a la Cuenta de Conjunto Residencial	\$40.000,00	Comprobante de Transacción Banco de Bogotá-Buga
07/09/2018	Describe: Abono Factura No. F-001-00000007857; Cancela Factura No. F-001-00000007679; Cancela Factura No. F-001-00000007768, todas por Servicio de Energía	\$40.000,00	Recibo de Caja R-001-6339
08/10/2018	Consignación a la Cuenta de Conjunto Residencial	\$53.050,00	Comprobante de Transacción Banco de Bogotá-Buga
14/11/2018	Consignación a la Cuenta de Conjunto Residencial	\$10.000,00	Comprobante de Transacción Banco de Bogotá-Buga
12/12/2018	Consignación a la Cuenta de Conjunto Residencial	\$14.400,00	Comprobante de Transacción Banco de Bogotá-Buga
04/01/2019	Consignación a la Cuenta de Conjunto Residencial	\$16.000,00	Comprobante de Transacción Banco de Bogotá-Buga
14/02/2019	Consignación a la Cuenta de Conjunto Residencial	\$18.684,00	Comprobante de Transacción Banco de Bogotá-Buga
06/03/2019	Consignación a la Cuenta de Conjunto Residencial	\$20.700,00	Comprobante de Transacción Banco de Bogotá-Buga



4º) El demandado aportó una grabación de audio o de voz donde aparentemente está hablando éste con miembros de la Junta del Conjunto Residencial al que pertenece. Al respecto, se tiene que, en principio, las grabaciones obtenidas sin autorización o consentimiento de todas las personas grabadas, sin que hayan sido ordenadas por la autoridad competente de acuerdo con la Constitución y la ley, son pruebas inconstitucionales y nulas de pleno derecho, que deben ser excluidas de todo tipo de proceso. La inconstitucionalidad de estas pruebas se presenta como consecuencia de la vulneración del derecho fundamental a la intimidad.

No obstante, en este caso, por su contenido el juzgado observa que se trata de una grabación en medio magnetofónico de una reunión de miembros de una comunidad, con la cual no se verifica afectación al derecho de reserva del conglomerado u organización, ni que esté afectando esferas personales ajenas por una supuesta apropiación indebida de la imagen o de la voz de los consocios.

No obstante, para lo que se requiere probar, se tiene que la grabación de la reunión como tal no se encuentra acompañada de un acta; tampoco se verifica la fecha de su realización; no está totalmente verificado el nombre o identificación de los participantes de la misma. El contenido de las conversaciones que se trata, gira alrededor de las quejas del demandado como copropietario, ante la administración de la propiedad horizontal, que no le ha cumplido ciertos aspectos que dice haberse aprobado en asamblea, como la instalación del alcantarillado, pavimento y cerramiento.

5º) Si bien, la parte demandada solicitó como pruebas el Interrogatorio de Parte con la administradora del Conjunto Residencial Miravalle, y testimonio con la señora Norbey Aguirre Barona, se limitó a decir de manera genérica que su objeto es para que declaren respecto a los hechos de la demanda, la contestación y las excepciones de mérito.

Aceptando dicha finalidad de la prueba, se tiene que el fundamento de las excepciones del demandado, es que la administración del condominio no cumple sus obligaciones y que no está recibiendo beneficio alguno con su gestión, que eso es justificación para no haber pagado las cuotas de administración y los demás conceptos a los que se obligó.

Se debe partir del hecho que los copropietarios tienen la obligación de pagar las expensas necesarias para que funcione la propiedad horizontal, pago que se hace por medio de las cuotas ordinarias y las cuotas extraordinarias de administración, y que en caso, incumplimiento o mora en el pago de las mismas por parte del copropietario, da lugar a demandar ejecutivamente, donde el título ejecutivo es el certificado expedido por el administrador en el que consten los valores adeudados.

Esta judicatura considera que la prueba de declaración de terceros como el administrador o el testigo, no lograría demeritar esa prueba directa que contiene la obligación, clara, expresa y exigible, y que avala la ley; tampoco se puede desvirtuar su contenido, menos con excepciones como la de tacha de falsedad cuya



autenticidad no es procedente refutar mediante este tipo de pruebas, o con el cobro de lo no debido que se fundamenta en los hechos de no recibir beneficio de la administración y que ésta no cumple con sus obligaciones, que conlleva a otro tipo de aspectos que se deben ventilar ante la propia asamblea del condominio.

Las pruebas deben ser eficaces para los fines propuestos. En esa medida las pruebas de interrogatorio de parte y testimonial, esta judicatura las considera para el presente caso de alguna manera improcedentes, puesto que no llevan a la demostración de los supuestos de hecho para la prosperidad de las excepciones propuestas. También se consideran para el caso inútiles, esto tiene que ver con la suficiencia demostrativa que representa para el debate jurídico, que en este caso, el certificado expedido por la administradora en el que constan los valores adeudados, es suficiente para demostrar las obligaciones a cargo del deudor y cumple con los presupuestos del Art. 422 del C. G. del P., con lo cual el juez obtiene certeza y convencimiento de la ejecución, esto se corroborará más adelante con el estudio de las excepciones de mérito propuestas y su falta de fundamento.

2.5. EL CASO CONCRETO:

En los procesos ejecutivos el juez ordena impulsar de plano la ejecución ante la ausencia de excepciones de fondo; y si se presentan éstas, en la sentencia se aplica al análisis directo de las excepciones, porque ya la pretensión está estructurada desde el comienzo con el derecho representado en el título ejecutivo, aunque insatisfecha.

Las excepciones de mérito atacan la pretensión por asuntos propios del derecho sustancial, son una forma de defensa cualificada que ataca la pretensión con hechos distintos o nuevos que se traen al debate.

En el proceso ejecutivo las excepciones son formas de oposición que persiguen desconocer el nacimiento o la validez de las obligaciones reclamadas o su exigibilidad actual o su extinción.

El Art. 442 del C. G. del P. establece que el ejecutado *“Deberá expresar los hechos en que se funden las excepciones propuestas y acompañar las pruebas relacionadas con ellas”* frase que envuelve el cumplimiento de una carga procesal consistente en tener que revelar o exponer los hechos que sirven de base a los referidos medios que buscan enervar la pretensión ejecutiva y las probanzas pertinentes, es decir, que esa defensa debe tener un fundamento.

Conforme a ello la parte demandada formula unas excepciones para lo cual se encuentra debidamente facultado y de las cuales este juzgado procede a estudiar seguidamente:

➤ **“TACHA DE FALSEDAD”.**



Dicho medio de defensa, lo sustenta en el hecho de que el documento aportado como título ejecutivo, es carente de autenticidad y alejado de la verdad, por no corresponder las cifras a las fechas aludidas, siendo contradictorias.

Debe tenerse en cuenta que a voces del Art. 269 del C. G. del P. la tacha de falsedad procede frente a un documento que se le atribuya y afirme que está suscrito o manuscrito por esa persona, y que lo podrá tachar de falso en la contestación de la demanda. En este caso, se refiere al documento certificación suscrito por la administradora y que se acompañó con la demanda. Ese documento que se impugna es de crucial de influencia en la decisión.

Ahora, con respecto al trámite de la tacha, el Art. 270 de la misma obra, dispone que quien tache el documento deberá expresar en qué consiste la falsedad y pedir las pruebas para su demostración, y que no se tramitará la tacha que no reúna estos requisitos. En este caso, el demandante no expresa los aspectos por los cuales señala de falso el documento, sólo dice que es carente de autenticidad, sin embargo, se trata de un documento original que viene firmado por su titular, en este caso la administradora del conjunto residencial demandante. Que su contenido está alejado de la verdad, porque las cifras son contradictorias, que las cifras no corresponden a las fechas aludidas, sin embargo, no determina con claridad y precisión en qué consisten esas contradicciones, ni demuestra que los valores cobrados y que se relacionan en el documento, no corresponden a los periodos. Para probar la tacha de falsedad, se requiere haber solicitado la prueba de cotejo pericial de la firma o del manuscrito, o un dictamen sobre las posibles adulteraciones.

Ahora bien, si lo que quiere es valerse de la figura que trae el Art. 272 *Ibidem.*, “*Desconocimiento del documento*”, porque se atribuye un documento no firmado, ni manuscrito por él, y que lo desconoce, se tiene que en igual forma los motivos que expresa del desconocimiento, no son precisos, claros y demostrados. En consecuencia, se declarará no probada la tacha o desconocimiento de documento propuesta.

➤ **EXCEPCIÓN “COBRO DE LO NO DEBIDO”.**

Indica el demandado, que respecto a los servicios públicos, los ha cancelado de manera oportuna, y que por los demás conceptos refiere no recibir beneficio alguno de parte de la administración. De igual manera aportó varios recibos y consignaciones que se describieron en cuadro anterior.

Se tiene que comparados dichos pagos con lo que se le está cobrando y que se condensa en el primer cuadro presentado que antecede, se tiene que las fechas que registran los pagos que acredita van del 07 de diciembre de 2017 al 06 de marzo de 2019, que muchos de los recibos o consignaciones no detallan el concepto por el que se hacen y algunos que si lo precisan determinan que son por servicios de periodos anteriores a los que se le están ahora cobrando, por ejemplo, un concepto de servicio de agua y bombeo es de los meses octubre y noviembre de 2017, y este servicio se le está ejecutando aquí desde el 31 de octubre de 2018 al 31 de enero



de 2019. Los valores pagados que acredita, ninguno coincide con alguno de los valores y conceptos cobrados ahora con la presente demanda. Acredita el pago de algunos valores de servicio de energía desde el 28 de agosto al 07 de septiembre de 2018 y siempre son por periodos atrasados, cuando aquí se le está cobrando unos valores mínimos por periodos que van del 31 de octubre de 2018 al 31 de enero de 2019.

Contrastado los pagos que aduce el demandado con los cobros relacionados en el anexo del certificado de deuda, se tiene que no se logra desvirtuar que la entidad demandante, haya ejecutado por valores que el deudor ya haya cancelado, o valores distintos a lo certificado por conceptos de cuotas de administración, servicios públicos de energía, agua y alcantarillado, bombeo y jardinería, o de no adeudar los mismos, ya que los recibos de caja emitidos por el Conjunto Residencial Campestre Mira Valle o los comprobantes de transacciones bancarias aportados, no corresponden a los valores cobrados en esta demanda, y por lo tanto, no se demuestra la exceptiva de cobro de lo no debido.

Ahora bien, frente al argumento de que no se paga las cuotas de administración por no recibir beneficio alguno o que no se está cumpliendo con su obligación por parte de la administración, sea del caso precisarle que según la ley reglamentaria de la propiedad horizontal, -Ley 675 de 2001-, en su artículo 29, estatuye las obligaciones a cargo de los propietarios de bienes inmuebles sometidos a este régimen de propiedad horizontal, entre ellos el suministro del pago de las expensas necesarias para el mantenimiento de las instalaciones, servicios comunes a los que haya lugar de dichos conjuntos, por lo que el despacho no acoge dicho argumento como exceptiva, ya que pretende sustraerse de sus obligaciones a las que como copropietario del Conjunto Residencial Mira Valle de la ciudad, debe asumir.

➤ **EXCEPCIÓN “TEMERIDAD Y MALA FE”.**

Se dice que se actúa con temeridad cuando se sostiene una pretensión o una oposición en juicio sin mínima base, argumento o expectativa razonable, en tanto que ha de apreciarse mala fe cuando por ejemplo, el demandado ha venido eludiendo de modo claro, mantenido y consciente el cumplimiento de las obligaciones, o cuando el demandante ha venido buscando materialmente sin razón alguna el cumplimiento de un débito de contrario, posturas que terminan llevando a la iniciación de un pleito que trae perjuicios a la contraparte.

Sobre la temeridad o mala fe, prescribe el Artículo 79 del C. G. del P. que se presume tal actitud en los siguientes casos:

1. Cuando sea manifiesta la carencia de fundamento legal de la demanda, excepción, recurso, oposición o incidente, o a sabiendas se aleguen hechos contrarios a la realidad.
2. Cuando se aduzcan calidades inexistentes.
3. Cuando se utilice el proceso, incidente o recurso para fines claramente ilegales o con propósitos dolosos o fraudulentos.



4. Cuando se obstruya, por acción u omisión, la práctica de pruebas.
5. Cuando por cualquier otro medio se entorpezca el desarrollo normal y expedito del proceso.
6. Cuando se hagan transcripciones o citas deliberadamente inexactas.

El ejecutado, sustenta esta exceptiva, argumentado que ello se configuró por el hecho de que la parte demandante lo ha demandado bajo hechos supuestos no ajustados a la realidad. Esa afirmación encaja en el primer supuesto de la norma, y como tal, evidenciarse esa clara falta de fundamento de la demanda en la que de mala fe se invoquen hechos contrarios a la realidad.

No obstante ello, en este caso, el demandado no logra demostrar que los hechos que sustentan las pretensiones de la demanda y la certificación soporte de la ejecución, sean contrarios a la realidad; por el contrario, precedentemente se determinó que lo cobrado es lo debido, situación diferente es que no esté de acuerdo con las determinaciones o manejo de la administración del condominio, para lo cual tiene otro tipo de medios para discutirlos o hacer valer sus derechos, de manera interna ante la propia asamblea del conjunto, con medios alternativos o jurisdiccionales. Pero no puede tomar la solución unilateral de dejar de pagar las obligaciones que le corresponden como propietario dentro de la propiedad horizontal, como una medida de desagravio. Bajo ese análisis, se encuentra que la situación se invierte, que es más bien, el demandado el que carece de fundamentos legales en sus excepciones y que como tal, puede incursionar en una eventual temeridad.

➤ **EXCEPCIÓN “LA INMOMINADA”.**

Del análisis al presente asunto, el despacho no encontró situación anómala alguna, que comportara la declaratoria de una excepción oficiosa. En su escrito de excepciones el demandado solicita como declaraciones que se declare probadas las de nulidad absoluta, tacha de falsedad, caducidad de la acción, prescripción y mala fe, sin embargo, ninguna de ellas fue sustentada en debida forma, ni el juzgado encuentra fundamento e indicios para declararlas.

En este sucinto orden de ideas las excepciones propuestas por el demandado, y que han sido objeto de estudio están llamadas a fracasar por carecer de fundamentos válidos y así se hará la respectiva declaración. Se ordenará seguir adelante con la ejecución conforme al mandamiento de pago librado en este asunto; se condenará en costas al demandado, fijando para ser tenidas en cuenta en la liquidación como agencias en derecho un valor de \$1.500.000, que se aproximan a un 5% del valor de la ejecución; se dispondrá que se proceda con la liquidación del crédito siguiendo las reglas del artículo 446 del C.G.P., y se hará lo pertinente con respecto a la ejecución de las medidas cautelares decretadas y las que llegaren a solicitar.

Finalmente, atendiendo que el acreedor hipotecario en este asunto, el señor **JULIAN SOTO BOTERO**, acumuló su demanda a este proceso, mediante el ejercicio de las acciones propias, y por reunir el título ejecutivo con los requisitos de ley, mediante auto interlocutorio No 0728 del 14 de abril de 2020, se libró mandamiento de pago



contra el señor **CARLOS ALFONSO MEDINA**, en los términos de la demanda.

Notificado el mismo por estado electrónico, guardó silencio, esto conforme a la parte final del numeral primero del artículo 463 del C.G del P, que prescribe:

“Si el ejecutado no propone excepciones oportunamente, el juez ordenará, por medio de auto que no admite recurso, el remate y el avalúo de los bienes embargados y de los que posteriormente se embarguen, si fuere el caso, o seguir adelante la ejecución para el cumplimiento de las obligaciones determinadas en el mandamiento ejecutivo, practicar la liquidación del crédito y condenar en costas al ejecutado”

Teniendo en cuenta que el título ejecutivo que se allegó para recaudo, escritura de hipoteca No 1868 del 25 de agosto de 2015, respaldando los títulos valores, letras de cambio, por valores de \$15.000.000, con fecha de creación 10 de abril de 2018 y \$14.850.000, con fecha de creación 01 de noviembre de 2019, respectivamente, cumplen con las exigencias legales, concretamente los artículos 422 del Código de General del Proceso, y 621, 709 y 780 del Código de Comercio, para que de él se desprenda una ejecución judicial, se procederá a decidir de fondo ordenando seguir adelante la ejecución contra el demandado, el avalúo y posterior remate de los bienes embargados y secuestrados, y los que con posterioridad el ejecutante llegare a embargar.

Sin más consideraciones, el Juzgado Primero Civil Municipal de Buga Valle, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de ley,

3. DECISION.

El Juzgado Primero Civil Municipal De Guadalajara de Buga, Valle del Cauca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

R E S U E L V E:

PRIMERO: NEGAR el decreto y práctica de las pruebas de interrogatorio de parte y testimonial solicitadas por la parte demandada en este asunto, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente providencia.

SEGUNDO: DECLARAR NO PROBADAS las excepciones perentorias consistentes en: **“TACHA DE FALSEDAD”**, **“COBRO DE LO NO DEBIDO”**, **“TEMERIDAD Y MALA FE”** planteadas por el demandado **CARLOS ALFONSO MEDINA**.

TERCERO: ORDENAR seguir adelante la ejecución dentro del presente proceso a favor del **CONJUNTO RESIDENCIAL MIRA VALLE DE LA CIUDAD** contra **CARLOS ALFONSO MEDINA**, por las sumas de dineros relacionadas en el auto interlocutorio No. 540 de 18 de marzo de 2019 que libró mandamiento de pago.



CUARTO: ORDENAR el avalúo y posterior remate de los bienes embargados, y los que se llegaren a embargar con posterioridad a esta providencia.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Por concepto de Agencias en Derecho para ser incluidas en esa liquidación se fijan en la suma de \$1.500.000.

SEXTO: LIQUÍDESE el crédito siguiendo las reglas del artículo 446 del C.G.P.

SÉPTIMO: ORDENAR seguir adelante la ejecución dentro del proceso **EJECUTIVO para la efectividad de la Garantía Real**, a favor de **JULIAN SOTO BOTERO** contra **CARLOS ALFONSO MEDINA**, por las sumas de dineros relacionadas en el auto interlocutorio No. 728 de 14 de abril de 2020 que libró mandamiento ejecutivo.

OCTAVO: ORDENAR el avalúo y posterior remate del bien inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 373-86805 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga de propiedad del demandado y que está debidamente embargado en este asunto.

NOVENO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Por concepto de Agencias en Derecho para ser incluidas en esa liquidación se fijan en la suma de \$1.200.000, tal como lo dispone el Art. 440 inciso final del C. G. P.

DECIMO: LIQUÍDESE el crédito siguiendo las reglas del artículo 446 del C.G.P.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

WILSON MANUEL BENAVIDES NARVAEZ
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 001 CIVIL MUNICIPAL BUGA



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:

0005e53b31c8f71ad590c0bef3a7320b36d283337b72edaba2aa476ce10ab10b

Documento generado en 14/03/2021 08:13:21 PM

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