



**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL**

**SENTENCIA No. 4 (Segunda Instancia)**

**JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD**

Santiago de Cali, veinticinco (25) de agosto de dos mil veintiuno (2021)

**RAD. 76001400302320190042801**

**I. ASUNTO A DECIDIR**

Descorrido el traslado de conformidad con el artículo 14 del decreto 806 de 2020, decide el Despacho el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia anticipada de 28 de enero de 2021 proferida el Veintitrés Civil Municipal de Oralidad de Cali, en el proceso EJECUTIVO instaurado por EDIFICIO GUILIANO P.H. contra HUMBERTO TORRES SOLANO, CARMEN ELISA SALAZAR, KRAMELLA TORRES SALAZAR en representación de la menor MAUII TORRES SALAZAR, LIVIONNI LYNN TORRES SALAZAR y LUIS EDUARDO AGUILERA GARCÍA.

**II. ANTECEDENTES**

Mediante apoderado Judicial el EDIFICIO GUILIANO P.H., instauró demanda EJECUTIVA en contra de CARMEN ELISA SALAZAR AFANADOR, KRAMELLA TORRES SALAZAR en representación de la menor MAUII TORRES SALAZAR, LIVIONNI LYNN TORRES SALAZAR como herederos determinados del señor HUMBERTO TORRES SOLANO (q.e.p.d.) y LUIS EDUARDO AGUILERA GARCÍA a fin de obtener el pago por las cuotas de administración adeudadas desde el mes de enero de 2012 a marzo de 2019 y las que se sigan causando, más intereses moratorios y multas, por tratarse de una obligación sucesiva, teniendo como título ejecutivo el certificado de deuda realizado por el administrador de la propiedad horizontal, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 48 y 79 de la Ley 675 de 2001 y por las costas del proceso.

**LAS EXCEPCIONES:**

El demandado LUIS EDUARDO AGUILERA GARCÍA se opuso a las pretensiones de la demanda y presentó las siguientes excepciones de mérito:

***"Prescripción de la acción ejecutiva" y "Pérdida de intereses moratorios"***

***cobrados***".

Los demás demandados, pese a que se encuentran notificados de esta acción ejecutiva en los términos del artículo 292 del C.G.P., guardaron silencio dentro del término del traslado para proponer excepciones.

### III. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

*"PRIMERO. Declarar no probadas las excepciones de mérito denominadas por la parte pasiva como Prescripción de la acción ejecutiva y pérdida de intereses moratorios, por las razones expuestas en la parte considerativa de este proveído.*

*SEGUNDO. En consecuencia, ordenar seguir adelante la ejecución promovida por el Edificio Guiliano P.H. contra de Carmen Elisa Salazar Afanador, Kramella Torres Salazar en representación de la menor Mauii Torres Salazar, Livionni Lynn Torres Salazar como herederos determinados del señor Humberto Torres Solano (q.e.p.d.) y Luis Eduardo Aguilera García, en los términos del mandamiento de pago emitido por este Despacho el 21 de junio de 2019.*

*TERCERO. Ordenar el avalúo de los bienes que se encuentren legamente embargados y secuestrados en el presente trámite (art. 444 del C.G.P.).*

*CUARTO. Condenar en costas a la parte ejecutada en favor de la parte demandante. Fíjense como agencias en derecho la suma de \$1.519.617,00. Líquidese por Secretaría (Art. 365 del C.G.P.)"*

Para declarar no probada la excepción de mérito de **"Prescripción de la acción ejecutiva"**, propuestas por el señor LUIS EDUARDO AGUILERA GARCÍA, la juez de conocimiento indicó que, para el cobro de cuotas de administración ordinarias, extras, sanciones e intereses moratorios cobradas en la demanda desde enero de 2012 al 1 de julio de 2014, el término de prescripción de cinco (5) años debe contarse a partir de que las obligaciones se hicieron exigibles, en el caso que no haya operado la interrupción de la prescripción bien natural o civil.

Y, al revisar el certificado de deuda como título base de la ejecución, se advierte que la parte pasiva realizó abonos en septiembre de 2013 por la suma de \$1.049.993, en febrero de 2014 por \$1.100.000 y en julio de 2014 por \$1.000.000, hechos realizados por el deudor que configuran la interrupción natural de la prescripción. Ahora bien, es lo cierto que efectuado el último abono a la obligación en cuantía de \$1.000.000 en julio de 2014, empezó a correr un nuevo término de prescripción que debía cumplirse en julio de 2019; no obstante dicho término sufrió una nueva interrupción, ahora de carácter civil, al ejercitarse la acción ejecutiva con la presentación de la demanda el 7 de mayo de 2019 y surtirse la notificación de los demandados del mandamiento de pago dentro del año en que se libró dicho auto tal como lo dispone el artículo 94 del C.G.P.

Por consiguiente, la alegada "**prescripción de la acción ejecutiva**", fue despachada desfavorablemente por cuanto se constata que el término de prescripción de las obligaciones por cuotas de administración, ordinarias, extras, sanciones e intereses moratorios de enero de 2012 hasta julio de 2014 fue interrumpido de manera natural y civil.

En lo referente con la excepción de "**Regulación o pérdida de intereses moratorios**" cobrados en la demanda y establecidos en el certificado de deuda aportado como título ejecutivo, la juez de conocimiento, consideró lo siguiente:

Normativamente, el cobro de intereses de mora causados por el retardo en el pago de expensas por concepto de administración está previsto en el artículo 30 de la Ley 675 de 2001 que prevé:

*"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 (...)"*

Norma que contempla, además, que la referida mora deberá liquidarse conforme al interés bancario establecido por la Superintendencia Bancaria, sin que exceda una y media veces dicho interés.

Así que, de cara a los argumentos planteados por el pasivo, el Juzgado advierte inconsistencia en el certificado de deuda aportado en la demanda, en virtud a que se indicó que los intereses moratorios liquidados para cada cuota ordinaria y extra de administración sería de **1.5%**; empero al realizar la operación aritmética los valores impuestos como el interés a pagar no son iguales a los resultados de dicho ejercicio véase como ejemplo: cuota de administración del mes de febrero de 2012 (\$162.000) a la tasa de 1.5% es igual a: (\$2.430) y en el certificado se indicó como intereses de dicha cuota la suma de (\$4.860) lo mismo ocurre con las demás cuotas vencidas.

Por su parte la propiedad horizontal demandante, asegura que la liquidación se realizó conforme a los parámetros legales, de ahí que el Juzgado a fin de corroborar los datos establecidos en el certificado de deuda aportado como título ejecutivo en el cual se cobra como capital adeudado a la fecha de 31 de marzo de 2019 la suma de: \$21.711.000, intereses de mora: \$10.010.647, cuotas extras: 1.342.800 y multas: \$ 477.900 para un subtotal de: \$33.542.347 menos los abonos realizados de: \$3.149.993 obteniendo como saldo: **\$30.392.354**; procedió a realizar la liquidación del crédito de la siguiente forma:

- a) Partiendo de la cuota de administración del mes de enero de 2012, donde se observa en el título ejecutivo que no se cobró intereses moratorios ni tampoco se solicitan para este mes en las pretensiones de la demanda, por lo que en la liquidación realizada por el Juzgado no, se liquidaron intereses para dicha cuota.
- b) Se liquidaron intereses conforme a las tasas establecidas por la Superintendencia Bancaria, los cuales se van acumulando cada mes.
- c) Los abonos se aplicaron a capital e intereses en las fechas de los pagos.

Obteniéndose como resultado:

Total, capital de cuotas ordinarias y extraordinarias (aplicándose los abonos)	\$21.940.963,17
Total intereses de mora (aplicándose los abonos)	\$17.010.723,57
Multas	\$477.900,00
Abonos	\$3.149.993,00
<b>Total capital adeudado + intereses + multa</b>	<b>\$39.429.586,74</b>

Por consiguiente, se advierte que pese a la inconsistencia del interés que se indica en el certificado de deuda como base de la ejecución, el Juzgado encuentra que los intereses cobrados por el activo no sobrepasan la tasa legalmente permitida y por tanto no se realiza cobro de intereses por usura, de ahí que no hay lugar a sancionar a la P.H. demandante por cobro de intereses en exceso. **Recuérdese que la pérdida de intereses opera cuando el deudor paga intereses por fuera del marco legal**, situación que no ocurrió en el presente asunto, pues el Juzgado aplicando los abonos efectuados por los demandados tanto a capital como intereses, el resultado fue mayor al cobrado en la demanda.

Así las cosas, declaró no probada la excepción propuesta por el pasivo de pérdida de intereses cobrados en la demanda, al evidenciarse que dichos rubros se liquidaron conforme a la ley de propiedad horizontal.

#### **IV. RECURSO DE APELACION Y REPLICA**

En desacuerdo con la anterior decisión, la parte demandante impugnó únicamente en lo relativo a la excepción de "**Regulación o pérdida de intereses moratorios**", con sustento en las siguientes razones:

**1.** Los intereses moratorios estaban fijados por las partes en el 1.5% mensual sobre las cuotas de administración, al tenor del certificado de deuda presentado como título ejecutivo. (LITERALIDAD DEL TITULO).

**2.** El Juzgador de Instancia se extralimito en la liquidación de tener como interés moratorio el interés corriente bancario, más una y media veces, procediendo a desestimar la excepción planteada.

**3.** Sí se procede a liquidar los intereses moratorios a la tasa fijada, desde el mes de febrero del año 2012, hasta el mes de marzo de 2019, encontraremos, que los mismos sobrepasan los estipulados en la Ley, esto es para la aplicación de la sanción igualmente solicitada.

Lo anterior por considerar que, los intereses moratorios de las cuotas de administración estaban tasados desde antes de la presentación de la demanda ejecutiva, que son el 1.5% mensual, y es aquí el primer yerro del Juzgado, al liquidarlos conforme al artículo 30 de la Ley 675 de 2001, y a la fijada por la Superbancaria, circunstancia esta contraria a lo establecido por las partes, tan cierto es que así lo enuncia el certificado de deuda presentado con título ejecutivo.

Si las partes no fuesen fijadas la tasa de los intereses moratorios y estos no estuvieran expresos en el título que presta merito ejecutivo, en este evento el juzgador de instancia puede dar aplicación a las normas en comento y solo en este caso.

Sí los hoy ejecutantes solicitaron que se librara mandamiento de pago por los intereses moratorios liquidados al 1.5%, son estos y no otros, porque así se encuentran estipulados, y el Juez, no puede variar los acuerdos de las partes.

Mediante fijación en lista de traslado de 21 de mayo de 2021, se dio traslado a la parte demandante de la sustentación del recurso de apelación interpuesto por el demandado, guardando silencio.

## **V. CONSIDERACIONES**

**Requisitos de validez y eficacia del proceso.** No existe causal de nulidad que invalide lo actuado y concurren los presupuestos procesales; y el trámite es el impartido al proceso, reglamentado por el artículo 443 del Código General del Proceso.

Advirtiéndolo que el ad quem o superior decide la apelación, pero únicamente sobre los argumentos que expuso el apelante y con relación a los reparos.

**En síntesis, los reparos de la parte demandada son:**

**Primer reparo:** Si los intereses moratorios de las cuotas de administración estaban tasados desde antes de la presentación de la demanda ejecutiva a la tasa de **1.5%** mensual como consta en el certificado de deuda expedido por el administrador del EDIFICIO GUILIANO P.H., incurrió en error la juez de primera instancia al liquidarlos conforme al artículo 30 de la Ley 675 de 2001 y a la fijada por la Superbancaria, circunstancia esta contraria a lo establecido por las partes.

**Segundo reparo:** Sí los hoy ejecutantes solicitaron que se librara mandamiento de pago por los intereses moratorios liquidados al 1.5%, son estos y no otros, porque así se encuentran estipulados, y el Juez, no puede variar los acuerdos de las partes.

**Así, se procede a resolver lo anterior.**

En esta línea, el problema jurídico a resolver es: *i)* si la demandante **EDIFICIO GUILIANO P.H.**, cobró a la parte demandada intereses moratorios por encima de los legales sobre las cuotas ordinarias de administración, cuotas extras y multas, *ii)* de probarse el cobro de los intereses por encima de lo legalmente permitido, debe examinarse si la excepción de "**Regulación o pérdida de intereses moratorios**", fue debidamente propuesta por la parte demandada para declarar probados los hechos exceptivos que la configuran.

Por razones de orden y método el Despacho abordará inauguralmente el cargo que se edifica en la tasa de interés moratorios de 1.5% mensual sobre las cuotas de administración fijadas en la certificación de deuda expedida por la parte demandante **EDIFICIO GUILIANO P.H.**, como título ejecutivo y que dio origen a la presente acción y si la juez de Instancia se extralimitó en la liquidación de tener como interés moratorio el interés corriente bancario, más una y media veces, procediendo a desestimar la excepción planteada.

En este caso, se tiene que, el artículo 30 de la Ley 675 de 2001, dispone:

*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.*

La parte demandante presentó demanda ejecutiva para obtener el pago por las cuotas de administración adeudadas **desde el mes de enero de 2012 a marzo de 2019** y las que se sigan causando más intereses moratorios y multas, por tratarse de una obligación sucesiva, teniendo como título ejecutivo el certificado de deuda realizado por el administrador de la propiedad horizontal.

En la certificación aportada como título ejecutivo, se indicó como interés de mora liquidados a la tasa de **1.5%**, para cada periodo. Y revisada la certificación expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, la tasa de interés para el periodo de **enero a marzo de 2012** es de **19.92%** efectivo anual, equivalente a **1.66%** mensual, es decir, que la tasa de **1.5%** señalada en la certificación aportada como título ejecutivo para el cobro de los intereses de mora, no supera el interés certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, lo mismo sucede con los demás periodos hasta el mes de marzo de 2019.

Por lo tanto, no son de recibo los argumentos expuestos por el demandado al indicar que, la juez de primera instancia erró al liquidar los intereses conforme al artículo 30 de la Ley 675 de 2001 y a la fijada por la Superbancaria, cuando lo cierto es que el artículo en mención establece la forma como deben ser liquidados y el recurrente no acreditó de ninguna forma que, en la asamblea general de copropietarios del EDIFICIO GUILIANO P.H., se haya establecido un interés inferior al tasado en la certificación de deuda aportado.

Ahora bien, el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, dispone:

*ARTÍCULO 48. PROCEDIMIENTO EJECUTIVO. En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con su correspondientes intereses, solo 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."*

Es decir, para el cobro de las obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, el título ejecutivo contentivo de la obligación, lo será el

certificado expedido por el administrador donde consten las cuotas ordinarias con la especificación al periodo que corresponde, así como las cuotas extraordinarias, multas, sanciones, sin ningún requisito ni procedimiento adicional, esto es, sin que se deba indicar la tasa de interés que se cobra para cada periodo, pues estas, se liquidaran conforme lo establece el artículo 30 de la Ley 675 de 2001 y de acuerdo con la certificación expedida por la Superintendencia de Colombia, siempre y cuando en el reglamento se haya autorizado un interés inferior, en cuyo caso deberá aportar el mismo en la parte pertinente.

Sobre las sanciones por el cobro en exceso de intereses, el artículo 884 del Código de Comercio también los establece al disponer:

*"Cuando en los negocios mercantiles hayan de pagarse réditos de un capital sin que se especifique por convenio el interés, éste será el bancario corriente; si las partes no han estipulado el interés moratorio, será el doble, y en cuanto sobrepase cualquiera de estos montos el acreedor perderá todos los intereses".*

Ya el artículo 884 del Código de Comercio que legitima el pacto de intereses establece una primera sanción: sanciona "**con la pérdida de todos los intereses**" a quienes sobrepasen los montos del bancario corriente o del moratorio, para el cual se admite doblar el valor del interés bancario corriente.

El artículo 72 de la Ley 45 de 1990 es mucho más específico cuando establece:

*"Sanción por el cobro de intereses en exceso. **Cuando se cobren intereses que sobrepasen los límites fijados en la ley o por la autoridad monetaria**, el acreedor perderá todos los intereses cobrados en exceso, remuneratorios, moratorios o ambos, según se trate, aumentados en un monto igual. En tales casos el deudor podrá solicitar la inmediata devolución de las sumas que haya cancelado por concepto de los respectivos intereses, más una suma igual al exceso a título de sanción".*

Es así que, en el certificado de deuda aportado en la demanda, se indicó que los intereses moratorios liquidados para cada cuota ordinaria y extra de administración sería de **1.5%**; sin embargo, al realizar la operación aritmética, los valores impuestos como el interés a pagar no corresponden a la tasa antes mencionada, puesto que la cuota de administración del mes de febrero de 2012 (\$162.000) a la tasa de 1.5% es igual a: (**\$2.430**) y en el certificado se indicó como intereses de dicha cuota la suma de (**\$4.860**) lo mismo ocurre con las demás cuotas vencidas.

No obstante, lo anterior, el Juzgado de primer grado, con el fin de corroborar los datos establecidos en el certificado de deuda aportado como título ejecutivo en el cual se

cobra como capital adeudado a la fecha de **31 de marzo de 2019** la suma de: **\$21.711.000** intereses de mora: **\$10.010.647**, cuotas extras: **\$ 1.342.800** y multas: **\$ 477.900** para un subtotal de: **\$33.542.347** menos los abonos realizados de: **\$3.149.993** obteniendo como saldo la suma de **\$30.392.354**; procedió a realizar la liquidación del crédito obteniendo como resultado:

Total, capital de cuotas ordinarias y extraordinarias (aplicándose los abonos)	<b>\$21.940.963,17</b>
Total intereses de mora (aplicándose los abonos)	<b>\$17.010.723,57</b>
Multas	<b>\$477.900,00</b>
Abonos	<b>\$3.149.993,00</b>
Total capital adeudado + intereses + multa	<b>\$39.429.586,74</b>

Entonces, si bien es cierto en el certificado de deuda aportado en la demanda, las cuotas ordinarias, extraordinarias y demás cobros fueron liquidados a la tasa de **1.5%**, pero los valores impuestos como el interés a pagar no corresponden a la tasa antes mencionada, se trata de un simple error aritmético que se puede corregir haciendo una adecuada aplicación de los intereses moratorios en la forma como fue indicada en la certificación de deuda aportada por la parte demandante, es decir, realizando la liquidación de las cuotas ordinarias, extraordinarias y demás cobros a la tasa de **1.5%** mensual para cada periodo y no liquidar los intereses conforme a las tasas establecidas por la Superintendencia Bancaria para cada periodo como de manera errada, fue realizada por la juez de conocimiento.

Luego tampoco por este aspecto se podrá declarar la procedibilidad de la excepción de **"Regulación o pérdida de intereses moratorios"**, toda vez que, la pérdida y devolución de los réditos pagados en exceso solo puede darse si previamente se entregaron. Es decir, las sanciones establecidas en el artículo 72 de la Ley 45 de 1990 proceden en razón del pago que se realice en exceso de los intereses legalmente permitidos, situación que no se presenta dentro del presente asunto.

Adicionalmente, sobre el procedimiento en materia de cobro de intereses, el artículo 446 del C.G.P., norma lo relativo a la liquidación del crédito y de las costas dentro de un proceso ejecutivo. Allí se prevé en síntesis el siguiente procedimiento:

*1. Ejecutoriado el auto que ordene seguir adelante la ejecución, o notificada la sentencia que resuelva sobre las excepciones siempre que no sea totalmente favorable al ejecutado cualquiera de las partes podrá presentar la liquidación del crédito con especificación del capital y de los intereses causados hasta la fecha de su presentación, y si fuere el caso de la conversión a moneda nacional de aquel y de estos, de acuerdo con lo dispuesto en el mandamiento ejecutivo, adjuntando los documentos que la sustenten, si fueren*

*necesarios.*

*2. De la liquidación presentada se dará traslado a la otra parte en la forma prevista en el artículo 110, por el término de tres (3) días, dentro del cual sólo podrá formular objeciones relativas al estado de cuenta, para cuyo trámite deberá acompañar, so pena de rechazo, una liquidación alternativa en la que se precisen los errores puntuales que le atribuye a la liquidación objetada.*

*3. Vencido el traslado, el juez decidirá si aprueba o modifica la liquidación por auto que solo será apelable cuando resuelva una objeción o altere de oficio la cuenta respectiva. El recurso, que se tramitará en el efecto diferido, no impedirá efectuar el remate de bienes, ni la entrega de dineros al ejecutante en la parte que no es objeto de apelación.*

*4. De la misma manera se procederá cuando se trate de actualizar la liquidación en los casos previstos en la ley, para lo cual se tomará como base la liquidación que esté en firme.*

Por lo tanto, es en esa etapa procesal donde las partes podrán formular objeciones relativas al estado de cuenta, si esta no fuere presentada de acuerdo con lo dispuesto en el mandamiento ejecutivo.

En consecuencia, se confirmará íntegramente la sentencia apelada, porque la parte demandada no probó los hechos en que se funda la excepción de "**Regulación o pérdida de intereses moratorios**".

Y, con ello se resuelve desfavorablemente el recurso de la apelación interpuesto por la parte demandada, por tanto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 365 del Código General del Proceso, se condenará al pago de las costas procesales.

Basta lo anterior, para proferir la siguiente

## **VI. DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, **el JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI (VALLE DEL CAUCA)**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley;

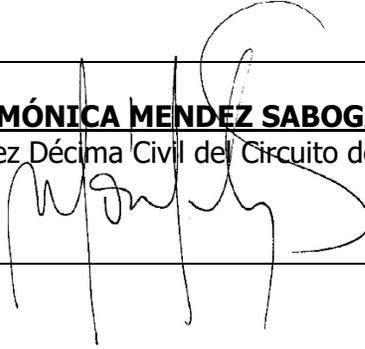
### **RESUELVE:**

**Primero: CONFIRMAR** la sentencia anticipada de 28 de enero de 2021 proferida el Veintitrés Civil Municipal de Oralidad de Cali, en el proceso EJECUTIVO instaurado por EDIFICIO GUILIANO P.H. contra HUMBERTO TORRES SOLANO, CARMEN ELISA SALAZAR, KRAMELLA TORRES SALAZAR, LIVIONNI LYNN TORRES SALAZAR y LUIS EDUARDO AGUILERA GARCÍA, por las consideraciones aquí expuestas y con la tasa de interés moratorio del 1.5% para tener en cuenta en la liquidación del crédito.

**Segundo: CONDENAR** a la parte demandada en favor de la parte demandante al pago de las costas procesales (Artículo 365 del Código General del Proceso). Fijar como agencias en derecho para ser incluidas en la respectiva liquidación, la suma equivalente a **2 S.M.M.L.V.**, conforme lo estipulado en el Acuerdo No. PSAA16-10554 agosto 5 de 2016 "Por el cual se establecen las tarifas de agencias en derecho" y proferido por el C. S. de la J.

**Tercero: DEVOLVER** el expediente al lugar de origen.

**NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE**

 <p>Libertad y Orden República de Colombia</p>	<p><b>MÓNICA MENDEZ SABOGAL</b> Juez Décima Civil del Circuito de Cali</p> 
--	--