



AGOSTO 11 DE DOS MIL VEINTIDÓS (2022)

OBJETO A DECIDIR

Procede el juzgado a dictar sentencia anticipada dentro del presente expediente numero **50001400300320210024100** seguido por la persona jurídica **EDIFICIO LUIS CARLOS GONZALES**, propiedad horizontal contra la persona natural **GERMAN GONZALEZ TORRES** conforme al numeral 2 del artículo 278 del código general del proceso por ser la prueba a analizar netamente de carácter documental.

ANTECEDENTES

Se libró mandamiento de pago en este expediente teniendo como título ejecutivo la certificación expedida por la persona jurídica demandante con **NIT 901005316-3** a través de su representante legal y conforme lo prevé la ley 675 de 2001 o norma de propiedad horizontal

Una vez notificado el mandamiento ejecutivo anteriormente mencionado la parte ejecutada formuló dentro del término las excepciones de mérito que denominó **INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION , COBRO DE LO NO DEBIDO Y NO AUTORIZACIÓN DE COBRO DE INTERESES** basando las dos primeras en el hecho de que la persona jurídica demandante no ha cumplido con una serie de requisitos que ordena la ley 675 de 2001 como elección de las diferentes administradoras sin el lleno de los requisitos legales, adquisición de pólizas de incendio y terremoto no designación de revisor fiscal y otros temas

La tercera excepción **NO AUTORIZACIÓN DE COBRO DE INTERESES** la hace consistir en el hecho de que en ninguna asamblea se ha autorizado el cobro de los mismos.

Dentro del término de traslado de las excepciones de mérito la parte demandante señaló que se opone a las excepciones de mérito formuladas por lo que expone en su escrito obrante a los folios 53 y 54 del único cuaderno que conforman este expediente .

CONSIDERACIONES LEGALES

El proceso ejecutivo parte de un derecho cierto que debe ser desvirtuado por la parte ejecutada bien por que el documento que sirve como título bien sea material o ideológicamente sea nulo es decir en sí



mismo carezca de validez o por su propio contenido o por que el negocio jurídico que le dio origen carece de validez; o así mismo por que la obligación que contiene el documento o que éste representa ya fue extinguida por alguno de los modos que la ley considera como causal de tal evento; o así mismo por que la obligación que representa aun no es exigible; entonces solamente una de estas tres situaciones fácticas pueden desvirtuar la fuerza que tiene un título ejecutivo que como se ha dicho representa un derecho cierto pero aun no satisfecho.

Desde el anterior punto de vista como quiera que la parte ejecutada formula como excepciones de mérito las que denominó como **INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION , COBRO DE LO NO DEBIDO y NO AUTORIZACIÓN DE COBRO DE INTERESES** debe decirse que las mismas no prosperan por las siguientes consideraciones:

Las expensas que debe pagar un propietario y/o arrendatario de una casa o apartamento ubicada dentro de una propiedad horizontal son exigibles ejecutivamente en el evento en que éstas no se cancelen voluntariamente y el título ejecutivo es la la certificación expedida por la persona jurídica demandante con **NIT 901005316-3** a través de su representante legal en el caso que nos ocupa y conforme lo prevé la ley 675 de 2001 o norma de propiedad horizontal siendo entonces claro de acuerdo a esto que como título ejecutivo que es dicho documento solamente contra el mismo para ser desvirtuado caben las excepciones que lo desvirtúen por ser nulo el acto que creó el documento, por ya haberse pagado la obligación que representa o por que aun esta no es exigible conforme a su tenor literal y en el caso que nos ocupa el demandado no desvirtúa de ninguna manera la fuerza ejecutiva del documento presentado como título bajo alguna de las tres situaciones fácticas relacionadas pues el documento por el contrario es válido , no demostró así mismo el demandado que hubiere cancelado la obligación demandada y así mismo esta ya es exigible.

Desde el anterior punto de vista el demandado se limita a narrar una serie de según su decir fallas de la administración de la propiedad horizontal, demandante que entonces debe combatir mediante otros mecanismos legales pero estas si llegaren a existir no tienen la fuerza de incidir sobre las obligaciones que tiene el demandado de pagar las



expensas para el sostenimiento de la propiedad horizontal donde reside hecho que confesó en su contestación de demanda por lo tanto no prosperan sus excepciones de mérito formuladas

sobre el hecho puntual que señala el demandado como excepción de mérito que denominó **NO AUTORIZACIÓN DE COBRO DE INTERESES** debe decirse que así la asamblea no los haya fijado es la ley la que de todas maneras lo hace y al efecto el artículo 30 de la ley 675 de 2001 señala en su artículo 30 que **"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"**.

Entonces de acuerdo a lo anterior si bien es cierto la asamblea de una propiedad horizontal tiene facultades para fijar los intereses de mora de las expensas que adeude un propietario y /o arrendatario esta potestad es de carácter convencional y debe fijar en todo caso un interés inferior al fijado por la ley 675 de 2001 y cuando no se utiliza por los propietarios es la ley la que lo hace y en la forma que se acaba de expresar por lo tanto el cobro de los intereses demora que hace la parte demandante en este evento es completamente ajustado a la ley.

En razón entonces de lo anteriormente planteado se declara no demostradas las excepciones de mérito formuladas por la parte actora y consecuentemente se ordena seguir adelante la ejecución conforme al mandamiento de pago dictado.

Se ordena igualmente que se elabore la liquidación del crédito conforme al artículo 446 del código general del proceso .

De la misma manera avalúense y rematesen los bienes que se hallen bajo cautela en este expediente y los que posteriormente sean objeto de la misma y hasta que logre el pago total de la obligación.

Condenase en costas a la parte ejecutada las cuales se tasarán por secretaría y dentro de las cuales se incluirán como agencias en derecho la suma de **\$203.670** pesos que equivalen al **7%** del valor ordenado en el mandamiento de pago dictado junto a los intereses moratorios producidos hasta la fecha de esta sentencia conforme al acuerdo **No. PSAA16-10554**



Agosto 5 de 2016 "Por el cual se establecen las tarifas de agencias en derecho" emitido por el consejo superior de la judicatura.

Contra este fallo no procede recurso de apelación por ser un asunto de mínima cuantía y por ende de única instancia.

En razón y mérito de lo anteriormente expuesto el juzgado tercero civil municipal de villavicencio meta

RESUELVE

PRIMERO: Se declara no demostradas las excepciones de mérito formuladas por la parte actora y consecuentemente se ordena seguir adelante la ejecución conforme al mandamiento de pago dictado.

SEGUNDO: Condenase en costas a la parte ejecutada las cuales se tasaran por secretaría y dentro de las cuales se incluirán como agencias en derecho la suma de **\$203.670** pesos que equivalen al **7%** del valor ordenado en el mandamiento de pago dictado junto a los intereses moratorios producidos hasta la fecha de esta sentencia conforme al acuerdo **No. PSAA16-10554 Agosto 5 de 2016** "Por el cual se establecen las tarifas de agencias en derecho" emitido por el consejo superior de la judicatura.

TERCERO: Se ordena que se elabore la liquidación del crédito conforme a los canones del artículo 446 del código general del proceso

CUARTO: Ordenase el avalúo y posterior remate de los bienes que se hallen bajo medida cautelar y de los que posteriormente lo sean hasta que se logre el pago total de la obligación

QUINTO: Contra este fallo no procede recurso de apelación por ser un asunto de mínima cuantía y por ende de única instancia.

NOTIFIQUESE


MAURICIO NEIRA HOYOS

JUEZ.