JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, veinticinco (25) de agosto dos mil veinte (2020)

REFERENCIA
RADICADO: 05001-40-03-005-2012-00525-03
SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA
PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR
DEMANDANTE: CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA VICUÑA PH
DEMANDADO: BEATRIZ MUÑOZ ORTÍZ DE OCAMPO

ASUNTO: *En los procesos ejecutivos para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, adelantados por las propiedades horizontales, a través de su representante legal o administrador, el título ejecutivo contentivo de la obligación será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional; conforme el art. 48 de la Ley 675 de 2001, norma esta que modificó la modalidad del título ejecutivo complejo por un título ejecutivo único o simple.*

Los jueces tienen dentro de sus obligaciones, a la hora de dictar sus fallos, revisar, nuevamente, los presupuestos de los instrumentos de pago, "potestad poder" que se extrae no solo del antiguo estatuto procesal civil, sino de lo consignado en el Código General del Proceso, que lejos está de erigirse en la prohibición de que el juzgador natural no pueda, motu proprio volver a revisar, aquel a la hora de dictar el fallo de instancia.

En observancia de las disposiciones contempladas en el Decreto Legislativo 806 de 2020, y efectuados los correspondientes traslados de que trata el art. 14 de ese compendio normativo, procede el Despacho a proferir sentencia escrita que resuelve de fondo la apelación interpuesta por la apoderada judicial del CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA VICUÑA PH, frente al fallo de fecha 21 de octubre de 2019, emitido por el Juzgado Veintinueve Civil Municipal de Oralidad de Medellín, que cesó la ejecución.

I. ANTECEDENTES

1.1 Lo actuado en primera instancia

El CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA VICUÑA PH, con fundamento en la certificación que para el efecto emitió su administrador, presentó demanda de acumulación en proceso ejecutivo, en contra de la señora BEATRIZ MUÑOZ ORTÍZ DE OCAMPO, quien funge como propietaria de los bienes inmuebles identificados con folio de matricula inmobiliaria 001-710657 (apartamento 120), 001-710707 (parqueadero N° 34) y 001-710744 (cuarto util N° 34) de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur; los cuales se encuentran ubicados en la carrera 82C N° 30A-105 de ese conjunto residencial; demanda que se instauró en procura de obtener el pago de las siguientes cuotas de administración:
Cuotas ordinarias

VALOR	EXIBILIDAD	INTERES DE MORA
$118.072	Octubre de 2006	Noviembre 1° de 2006
$118.072	Noviembre de 2006	Diciembre 1° de 2006
$118.072	Diciembre de 2006	Enero 1° de 2007
$123.361	Enero de 2007	Febrero 1° de 2007
$123.361	Febrero de 2007	Marzo 1° de 2007
$123.361	Marzo de 2007	Abril 1° de 2007
$126.043	Abril de 2007	Mayo 1° de 2007
$126.043	Mayo de 2007	Junio 1° de 2007
$126.043	Junio de 2007	Julio 1° de 2007
$126.043	Julio de 2007	Agosto 1° de 2007
$126.043	Agosto de 2007	Septiembre 1° de 2007
$126.043	Septiembre de 2007	Octubre 1° de 2007
$126.043	Octubre de 2007	Noviembre 1° de 2007
$126.043	Noviembre de 2007	Diciembre 1° de 2007
$126.043	Diciembre de 2007	Enero 1° de 2008
$133.300	Enero de 2008	Febrero 1° de 2008

$133.300	Febrero de 2008	Marzo 1° de 2008
$133.300	Marzo de 2008	Abril 1° de 2008
$135.800	Abril de 2008	Mayo 1° de 2008
$135.800	Mayo de 2008	Junio 1° de 2008
$135.800	Junio de 2008	Julio 1° de 2008
$135.800	Julio de 2008	Agosto 1° de 2008
$135.800	Agosto de 2008	Septiembre 1° de 2008
$135.800	Septiembre de 2008	octubre1° de 2008
$135.800	Octubre de 2008	Noviembre 1° de 2008
$135.800	Noviembre de 2008	Diciembre 1° de 2008
$135.800	Diciembre de 2008	Enero 1° de 2009
$146.200	Enero de 2009	Febrero 1° de 2009
$146.200	Febrero de 2009	Marzo 1° de 2009
$146.200	Marzo de 2009	Abril 1° de 2009
$146.200	Abril de 2009	Mayo 1° de 2009
$146.200	Mayo de 2009	Junio 1° de 2009
$146.200	Junio de 2009	Julio 1° de 2009
$146.200	Julio de 2009	Agosto 1° de 2009
$146.200	Agosto de 2009	Septiembre 1° de 2009
$146.200	Septiembre de 2009	octubre1° de 2009
$146.200	Octubre de 2009	Noviembre 1° de 2009
$146.200	Noviembre de 2009	Diciembre 1° de 2009
$146.200	Diciembre de 2009	Enero 1° de 2010
$149.100	Enero de 2010	Febrero 1° de 2010
$149.100	Febrero de 2010	Marzo 1° de 2010
$149.100	Marzo de 2010	Abril 1° de 2010
$149.100	Abril de 2010	Mayo 1° de 2010
$149.100	Mayo de 2010	Junio 1° de 2010
$149.100	Junio de 2010	Julio 1° de 2010
$149.100	Julio de 2010	Agosto 1° de 2010
$149.100	Agosto de 2010	Septiembre 1° de 2010
$149.100	Septiembre de 2010	Octubre 1° de 2010
$149.100	Octubre de 2010	Noviembre 1° de 2010

$149.100	Noviembre de 2010	Diciembre 1° de 2010
$149.100	Diciembre de 2010	Enero 1° de 2011
$153.800	Enero de 2011	Febrero 1° de 2011
$153.800	Febrero de 2011	Marzo 1° de 2011
$153.800	Marzo de 2011	Abril 1° de 2011
$153.800	Abril de 2011	Mayo 1° de 2011
$153.800	Mayo de 2011	Junio 1° de 2011
$153.800	Junio de 2011	Julio 1° de 2011
$153.800	Julio de 2011	Agosto 1° de 2011
$153.800	Agosto de 2011	Septiembre 1° de 2011
$153.800	Septiembre de 2011	Octubre 1° de 2011
$153.800	Octubre de 2011	Noviembre 1° de 2011
$153.800	Noviembre de 2011	Diciembre 1° de 2011

Cuotas extraordinarias

VALOR	EXIBILIDAD	INTERES DE MORA
$71.920	Marzo de 2007	Abril 1° de 2007
$2.682	Junio de 2007	Julio 1° de 2007
$2.682	Julio de 2007	Agosto 1° de 2007
$2.682	Agosto de 2007	Septiembre 1° de 2007
$75.000	Abril de 2008	Mayo 1° de 2008
$75.000	Mayo de 2008	Junio 1° de 2008
$75.000	Junio de 2008	Julio 1° de 2008
$75.000	Julio de 2008	Agosto 1° de 2008
$90.000	Noviembre de 2008	Diciembre 1° de 2008
$99.000	Diciembre de 2008	Enero 1° de 2009
$180.000	Enero de 2009	Febrero 1° de 2009
$180.000	Mayo de 2009	Junio 1° de 2009
$52.320	Abril de 2010	Mayo 1° de 2010
$98.056	Mayo de 2010	Junio 1° de 2010
$98.056	Junio de 2010	Julio 1° de 2010
$98.056	Julio de 2010	Agosto 1° de 2010

$98.056	Agosto de 2010	Septiembre 1° de 2010
$98.056	Septiembre de 2010	Octubre 1° de 2010
$98.056	Octubre de 2010	Noviembre 1° de 2010
$105.780	Febrero de 2011	Marzo 1° de 2011
$216.386	Marzo de 2011	Abril 1° de 2011
$99.200	Abril de 2011	Mayo 1° de 2011
$33.360	Julio de 2011	Agosto 1° de 2011
$96.468	Agosto de 2011	Septiemre 1° de 2011
$150.000	Octubre de 2011	Noviembre 1° de 2011

Por auto de fecha 10 de octubre de 2012, se dispuso aceptar la primera demanda de acumulación y librar mandamiento de pago en la forma solicitada en la demanda; y posteriormente mediante providencia del 24 de mayo de 2013 se repuso dicha actuación en el sentido de librar mandamiento de pago igualmente, por las cuotas futuras de administración ordinarias, extras y sanciones que determine la propiedad horizontal y que se vayan generando desde el 1° de diciembre de 2011 y hasta el pago total de la obligación.

Dentro del término oportuno, la demandada BEATRIZ MUÑOZ ORTÍZ DE OCAMPO se opuso a las pretensiones de la demanda formulando las excepciones de PRESCRIPCIÓN DE LA OBLIGACIÓN para el pago de las cuotas de administración desde el mes de octubre de 2006, fecha desde la cual ya han transcurrido más de cinco años desde el vencimiento, e INEXISTENIA DE LA OBLIGACIÓN – COBRO DE LO NO DEBIDO, para el pago de las cuotas extraordinarias de administración de los meses febrezo, marzo y abril de 2011.

1.2. La sentencia impugnada

En sentencia anticipada proferida el día 21 de octubre de 2019, el Juzgado Veintinueve Civil Municipal de Oralidad de esta ciudad, ordenó entre otras cosas:

> *PRIMERO: DECLARAR probadas las excepciones propuestas por la parte demandada.*

SEGUNDO: DECLARAR probada la falta de legitimación del título ejecutivo presentado para cobro judicial por las razones expuestas en la parte motiva de esta decisión, en consecuencia ABSTENERSE de seguir adelante la ejecución de conformidad a las razones expuestas en la parte motiva de esta decisión

TERCERO: Sin lugar al levantamiento de las medidas cautelares decretadas, toda vez que continúan siendo garantía de pago dentro del proceso judicial inicial bajo el radicado 05-2006-00001, el cual aún no se ha terminado por pago total de la obligación.

CUARTO: Condenar en costas a la parte demandante, para tal efecto las agencias en derecho se fijan en $738.000 de conformidad a lo establecido en el acuerdo 1887 de 2003; liquídense como lo dispone el art. 365 del C.G.P.

La decisión adoptada, la fundamentó el a quo así:

Respecto de la EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN, consideró el fallador de primera instancia, que la misma debería declararse probada en cuanto a las cuotas ordinarias de los meses de octubre a diciembre de 2006, enero a mayo de 2007 y la cuota extraordinaria de marzo de 2007, de conformidad con lo establecido en el art. 2536 del C.C., de acuerdo con los cuales la acción ejecutiva prescribe en cinco años, además que de acuerdo con el art. 94 del C.G.P., operó el fenómeno de la interrupción de la prescripción como quiera que el mandamiento de pago se notificó dentro del año siguiente al de la presentación de la demanda al ejecutado, que en ese orden de ideas, sustenta que la presentación de la demanda se llevó a cabo el día 15 de junio de 2012 y el mandamiento de pago fue notificado al accionado el 14 de noviembre de 2012.

Dispuso además el a-quo, que en cuanto al abono alegado por la parte ejecutante, para que opere la renuncia tácita a la prescripción, por valor de $55.620, realizado del 1 al 31 de octubre de 2009, no puede ser tenido en

cuenta toda vez que, el hecho que se haya relacionado en la certificación expedida por el representante legal de la copropiedad, no es prueba de ello, pues la parte no puede constituir su propia prueba; además, expuso que del informe rendido por el perito a folio 2 del cuaderno pericial, en lo referente a recibos de pago solo aparecen mencionados 14, desde enero de 2001 que figura el primero de ellos por $86.000 y el último de abril de 2003 por $95.880, en lo concerniente a la cuenta de la demandada, y que al concluir el auxiliar de la justicia que la contabilidad no era confiable para esa época y daba mucho que pensar en su manejo, pues no existen muchos archivos del año 2011, aunado a que no se puede establecer con claridad el verdadero saldo de la deuda ya que se tienen diferencias de listados de cartera y anexos del balance, coligió el juez de conocimiento que la certificación expedida por el representante legal de la unidad, no es prueba fidedigna del abono aludido.

En cuanto a la excepción de INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN, la cual sustentó la ejecutada en que las cuotas extraordinarias de administración del año 2011 solo le están siendo cobradas a ella, y que si bien, la parte demandante precisó que en los términos del art. 497 del C.G.P., los requisitos formales del título ejecutivo solo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento de pago, indicó el a-quo que, la excepción no está atacando los requisitos del título, sino el cobro indebido de las cuotas extraordinarias, y que de acuerdo con la prueba pericial decretada a favor de la demandada, se pudo concluir que efectivamente las cuotas extraordinarias del año 2011 que fueron objetadas, no tienen soporte que acrediten su existencia y validez, por lo que decidió que la excepción también debe prosperar, toda vez que el perito en su dictamen señaló que "*en los años solicitados no hay contabilidad confiable o que sirva de prueba fehaciente, empezando porque en el año 2011, no existe o no aparece contabilidad*"

Respecto de la IMPOSIBILIDAD DE CONTINUAR LA EJECUCIÓN, expuso el fallador de primera instancia, que al proceso se aportó dictamen pericial que determinó que la contabilidad del conjunto residencial Plaza Vicuña PH, no estaba acorde a la realidad, que el mismo revisor fiscal de la entidad, en informe de noviembre 6 de 2012, hace alusión de auditoria a los balances de

marzo a septiembre de 2012, en el que se expresa que algunos saldos no estaban acorde a la realidad, que algunos pagos de propietarios no habían sido cancelados contablemente, que se encuentran valores inexistentes o que no cuentan con soportes ciertos, que el comprobante de contabilidad N° 7 de marzo 31 de 2014, aparece un cargo por $11.095.844 que obedece a dos partidas así: $502.037 y $10.593.807, que en dicho comprobante dice ajustes varios, pero no se encontró soporte o anexo para confirmar a que obedece, hecho que afecta la cuenta de la deudora sin explicación alguna.

De acuerdo a lo anterior, sostuvo el fallador de conocimiento, que la contabilidad de la entidad es ambigua y falaz, que no tiene soportes que justifiquen la existencia de la obligación, afectando con ello la veracidad del título ejecutivo presentado para el cobro judicial, por lo que indicó que le asiste la potestad oficiosa de revisar la eficacia ejecutiva del título y determinar con la prueba obrante en el plenario, que el mismo tiene información no ajustada a la realidad, aunado a que en el interrogatorio de parte rendido por la representante legal de la demandante, no reconoció la existencia del título a más de la falta de conocimiento acerca del origen de la obligación, y que por tanto, debe abstenerse de seguir adelante la ejecución en contra de la demandada, ya que no existen soportes contables, ni actas que garanticen o den certeza a la obligación que se certifica, por lo que no se sabe, cuál es la fuente de la obligación contenida en la certificación aportada como título ejecutivo; argumento que además fue sustentado con la sentencia C-929 de 2007, según la cual, lo que pretendió permitir el art. 48 de la Ley 675 de 2001, fue que el solo certificado expedido por el administrador, constituyese título ejecutivo, lo que no implica que esa certificación pueda versar sobre hechos ajenos a la realidad, que por tanto, es el juez de la causa quien deberá estimar la validez y veracidad de los documentos que se alleguen al proceso y ordenar las pruebas que considere conducentes para el esclarecimiento del asunto planteado, trámite dentro del cual el deudor tiene la posibilidad de controvertir los hechos y elementos probatorios que se alleguen en su contra.

Así pues, concluyó el a-quo, en que si bien, las excepciones propuestas están llamadas a prosperar, estas no afectan todas las pretensiones de la demanda,

pero no obstante, no es posible seguir adelante la ejecución por las cuotas no afectadas con las excepciones, toda vez que el título ejecutivo presentado para cobro judicial no presta mérito ejecutivo, habida cuenta que la certificación expedida por el representante legal de la entidad demandante presenta información falaz, y no es posible determinar la obligación a cargo de la demandada, ya que mediante dictamen pericial, se evidenció la ausencia de claridad al momento de sustentar las sumas de dinero que se están cobrando por parte del CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA VICUÑA PH a la señora BEATRIZ MUÑOZ ORTÍZ DE OCAMPO, pues el monto de la obligación certificada no está ajustado a la realidad.

1.3. El recurso

Contra la sentencia referida y ante el juez de conocimiento, la apoderada judicial de la ejecutante, dentro del término oportuno, presentó recurso de apelación contra la sentencia emitida, a la cual efectuó los siguientes reparos:

a) El juez da por contestada la demanda y luego da un término extra.
Sustenta esta inconformidad en que es controversial que para el juez de primera instancia sea claro en la sentencia, que la parte demandada quedó claramente notificada por estados el 14 de noviembre de 2012, pero que sin embargo, el despacho le permitió presentar las excepciones de mérito en varias ocasiones, lo cual implicó que la parte demandada tuvo casi dos años más, después de notificada en legal forma, para proponer excepciones, siendo evidente que el término para ello estaba más que vencido y que la contestación no se podía aceptar, pues la demanda se tenía que entender por no contestada, más aún cuando la parte demandada no interpuso recurso de reposición contra el mandamiento de pago

b) El juez analiza la ausencia de recurso de reposición contra el mandamiento de pago en la sentencia.
Al respecto, sostiene que el CGP en su art. 430, indica que no se admitirá ninguna controversia que se relacione con las formalidades del título, ya que los requisitos formales de este solo podrán discutirse mediante recurso de

reposición contra el mandamiento de pago, y en consecuencia, los defectos formales del título ejecutivo no podrán reconocerse o declararse por el juez en la sentencia; que por tanto, a pesar de que el título ejecutivo no fue recurrido por la parte demandada, el juez reconoce en la sentencia defectos formales del título, que claramente no podía entrar a estudiar en esa etapa procesal, pues la norma es expresa, taxativa y de orden público, precisando además, que la parte demandada nunca se opuso a la existencia del abono de octubre de 2009 por valor de $55.620, el cual se encuentra relacionado en el título y en la demanda, que por tanto, es claro que este existe y que aunque el perito no lo vio en la contabilidad o no lo quiso encontrar, es cierto que no por ello deja de existir, ya que estaba relacionado en la propia certificación que hace las veces de título ejecutivo, máxime cuando el objeto de estudio por parte del juez en este proceso, es analizar la obligación monetaria, no juzgar si la contabilidad ha sido bien o mal llevada.

Que en el presente asunto, el abono está reportado en el título , tal y como lo establece el Código de Comercio, que determina que esta es la manera como se debe relacionar un pago que es realizado por el deudor a una obligación que repose en un título ejecutivo, que por ende, se aplica por analogía esta norma; que además, en vista de que el abono no fue discutido por la parte demandada, mal hace el juez de primera instancia en desconocerlo, por el simple hecho de que el perito no lo vio.

c) El juez determina que las excepciones propuestas no afectan todas las pretensiones, no obstante, cesa la ejecución por las cuotas no afectadas con las excepciones, por cuanto el título no presta mérito ejecutivo, sin tener en cuenta que el mandamiento de pago se libró por cuotas mensuales, donde cada una es una prestación independiente y que el análisis que haga de unas no puede afectar todas las demás, cuando es claro que las prestaciones futuras van en certificaciones aparte que como dice la propia juez, no fueron ni siquiera estudiadas.

Al efecto, expuso que por tratarse de obligaciones de tracto sucesivo, cada pretensión, cada cuota de administración, debe ser analizada de manera particular (Art. 431, 88 y 82 del C.G.P.); que por tanto, si bien la juez considera

que con la prueba pericial se descarta la posibilidad de ordenar el pago de las cuotas extraordinarias, no por ello se debe decir lo mismo de las ordinarias, y que es así como el análisis que se haga de una prestación, como es el caso de cada una de las cuotas extraordinarias hasta el 2015 cuando se realizó la prueba del peritaje, no puede valer para el resto de las prestaciones u cuotas de administración, ya que si la prueba que sustenta la decisión de la sentencia de primera instancia, es un supuesto peritaje que se practicó en el 2015, mal hace el juez en descartar y abstenerse de estudiar las demás cuotas, cuando es claro que hasta abril de 2019 existe certificación de cuotas en el proceso y el mandamiento de pago ordenó el pago de las cuotas futuras siempre que fueran determinadas y/o certificadas por la propiedad horizontal

d) Se hace una interpretación indebida de la norma aplicable respecto a la figura de la prescripción, dejando sin valor un abono que no fue refutado por quien lo realizó, además que efectúa una indebida valoración de la prueba de dicho abono.

A la obligación que es objeto de debate se le realizó un abono en octubre de 2009 por $55.620, frente al cual la parte demandada nunca se opuso a la existencia del mismo, el cual se utilizó para amortizar en primera instancia los intereses moratorios causados hasta la fecha del abono, que por tanto, es claro que el abono existe y no fue desmentido por la parte demandada, y que si bien es cierto, aunque parece que el perito no lo vio, también lo es que por ello no deja de existir, ya que estaba relacionado en la certificación que hace las veces de título ejecutivo y que la demandada no lo discutió, por lo que el juez de primera instancia no debió desconocerlo.

Agrega que el abono lo que significa es un reconocimiento de la obligación y por ende, implica una renuncia tácita a la prescripción, a la luz del art. 2514 del C.C. y demás normas concordantes, y que al haber sido utilizado para amortizar los intereses moratorios generados por las primeras cuotas de administración ordinaria y extraordinaria causadas desde el 1° de octubre de 2006, lo cual es un reconocimiento de dichas obligaciones, no pudieron por tanto haber prescrito, máxime cuando del acta de asamblea del 21 de marzo de 2015, aportada como prueba documental en segunda instancia, la parte

demandada manifestó que estaba dispuesta a pagar la obligación (*la señora Beatriz Muñoz propone cancelar de inmediato la suma de $30.000.000 representados en $14.000.000 en una cédula depositada en Banco Agrario y la suma de $10.600.000 los cuales serían cancelados en efectivo, la suma pendiente y que reposa en cartera es de $36.785.000, se estaría perdiendo por lo tanto $6.785. mil pesos m.l.*), por ende, mal se haría en decretar la prescripción de una obligación que fue reconocida, que por tanto, al tratarse de obligaciones civiles que prescriben a los 5 años, es preciso observar que en el momento en que se produjeeon los abonos hubo un reconocimiento de la obligación por la parte demandada y no puede operar la prescripción, ya que los abonos tiene el efecto de reconocer la obligación de manera tácita, como lo prescriben los art. 2536 y 2539 del C.C.

e) Se hizo una indebida valoración del título ejecutivo, al apreciar la prueba pericial sin exigirle al perito incluir en su análisis lo determinado por las actas de asamblea y el reglamento de propiedad horizontal, en lo referente al coeficiente de participación, con respecto exclusivamente a las cuotas extraordinarias.

El juez de primera instancia decidió fallar en contra de la ejecutante, supuestamente porque al contener el título una información falaz, no es posible determinar la obligación a cargo de la parte demandada, lo cual es claramente equívoco y erróneo, ya que los valores debidamente certificados por el representante legal de la propiedad horizontal CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA VICUÑA concuerdan con la realidad, puesto que, de un lado, el reglamento de propiedad horizontal dispone inequívocamente la participación y porcentajes de cada bien inmueble con naturaleza privada, por lo que los bienes inmuebles identificados con matrícula N° 001-710657, 001-710707 y 001-710744 de propiedad de la demandada, se encuentran bajo régimen de la propiedad horizontal en el módulo A, conforme a un coeficiente de 0..3587% para los tres inmuebles.

Que en este orden de ideas, la demandada en calidad de propietaria, está obligada al pago de las expensas comunes necesarias para la existencia y conservación de la propiedad horizontal, las cuales serán calculadas bajo el presupuesto anual y asamblea de copropietarios de la administración, por

ende, si la contabilidad está bien o mal llevada no es objeto de discusión en este proceso, y tampoco debió ser analizado por el perito, a quien solo se le pidió en el auto del 27 de enero de 2015 (Fl. 197), la inspección judicial de las actas de asamblea en las cuales se encuentra el sustento legal de las cuotas extraordinarias.

f) Se efectúa una valoración indebida de la prueba pericial, al pretender que un erróneo peritaje que fue realizado bajo simples apreciaciones subjetivas y sobre documentos que no se requerían, fuera la base para dictar una sentencia. De entrada se generan sospechas sobre la labor del perito, pues lo primero que afirma es que la finalidad del dictamen es revisar los movimientos y documentos contables que interfieran con la determinación del saldo real de la deuda demandada, cuando realmente la labor a él encomendada fue la de inspeccionar los libros contables, actas de asamblea y junta directiva en los se sustenten las cuotas extraordinarias y cobros debidos a los copropietarios, ya que en ningún momento se le encomendó una auditoria de la contabilidad y lo único que tenía que hacer era una simple regla de tres para saber si las cuotas extras estaban bien o mal sustentadas, ya que estamos en presencia de un proceso ejecutivo sobre unas prestaciones muy claras que se sustentan en el coeficiente de propiedad establecido en el reglamento y los presupuestos aprobados por la asamblea de copropietarios.

II. CONSIDERACIONES

2.1 Problema jurídico

Los problemas jurídicos a estudiar en el caso a estudio, consisten en:

a) Determinar si el título presentado para cobro judicial dejó de prestar mérito ejecutivo, por la información suministrada por el perito, según la cual la certificación expedida por el representante legal como fundamento de la demanda, presenta información falaz.

b) Examinar si en el presente asunto, pese a tratarse de obligaciones de tracto sucesivo, las cuotas futuras de administración ordinarias, extraordinarias y sanciones que determine la propiedad horizontal, deben ser igualmente descartadas con la prueba pericial practicada, sin tener en cuenta que se trata de prestaciones periódicas independientes una de las otras.

c) Establecer si las cuotas ordinarias de administración causadas entre octubre a diciembre de 2006 y enero a mayo de 2007, y la cuota extraordinaria de marzo de 2007, se encuentran prescritas, o si por el contrario, al existir un abono y un reconocimiento de la deuda por parte de la ejecutada, operó el fenómeno de la renuncia tácita de la prescripción.

2.2 De la competencia del superior.

Observa el despacho que sólo uno de los extremos de la Litis apeló y lo hizo sobre toda la sentencia, motivo por el cual de conformidad con las limitaciones que establece el artículo 328 del C.G.P., este despacho se pronunciará sobre los motivos de inconformidad del recurrente.

2.3. De los procesos ejecutivos

Es menester indicar, que el proceso ejecutivo tiene como objeto la realización de un derecho privado reconocido en sentencia de condena o en otro título que lleve ínsita la ejecutividad; siendo entonces una coacción tendiente a lograr el cumplimiento de una obligación. Por ello, el título es el presupuesto o condición de la ejecución y consiste necesariamente en un documento contentivo de una voluntad concreta, tratándose de títulos contractuales, o declaraciones unilaterales que deben provenir del deudor o de su causante y estar dotadas de autenticidad, la cual se presume.

El artículo 422 del Código General del Proceso, precisa en su tenor literal que: *"Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su*

causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por Juez o Tribunal de cualquier jurisdicción (…)" Tenemos entonces del aparte de la norma que en lo pertinente acaba de reproducirse, que para que puedan demandarse por la vía ejecutiva las obligaciones, éstas deben ser CLARAS, es decir, que en el documento consten todos los elementos que la integran (acreedor, deudor, objeto o prestación debidamente individualizados), EXPRESAS, que esté determinada sin lugar a dudas en el documento; y EXIGIBLES, esto es, la calidad que la pone en situación de pago o solución inmediata, y que provenga del deudor o su causante.

2.4 De la carga de la prueba en los procesos ejecutivos con sus respectivas consecuencias jurídicas.

El artículo 167 del Código General del Proceso, dispone: *"Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen."*

Significa lo anterior, que la carga de la prueba es la situación jurídica en que la ley coloca a cada una de las partes, consistente en el imperativo de probar determinados hechos en su propio interés, de tal modo que si no cumplen con ese imperativo se ubicarán en una situación de desventaja respecto de la sentencia que se espera con arreglo a derecho. En los procesos ejecutivos se parte de la base del derecho cierto, claro y exigible que le asiste a la parte demandante por tener en su poder un título proveniente del deudor que acredite la obligación. Entonces la carga de la prueba al contrario de lo que ocurre en los procesos de conocimiento se invierte para quedar en manos de la parte que excepciona. Y es ella y solo ella, la que debe procurar la realización y/o efectivización de los medios probatorios.

2.5 Sobre la propiedad horizontal

La doctrina ha definido la propiedad horizontal, como una propiedad de carácter especial que se constituye sobre pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, teniendo su titular un derecho exclusivo sobre

ellos y un derecho de copropiedad sobre los elementos del inmueble que sean necesarios para el adecuado uso y disfrute de aquellos. Así lo definió la H. Corte Constitucional en la sentencia C-522 de 2002 del 10 de 2002. M. P. Dr. JAIME CORDOBA TRIVIÑO:

> El régimen de propiedad horizontal, se ha entendido como la "*forma de dominio que implica, por un lado, la propiedad exclusiva sobre una parte del inmueble bien sea un apartamento, un piso o un local comercial, y por otro, la propiedad común de las áreas sociales, necesarias para la existencia, seguridad y conservación del edificio*"[1], la dirección y administración corresponde a la Asamblea General de Copropietarios, al Consejo de Administración y al Administrador del Conjunto[2], cada uno de los cuales tiene asignadas funciones diferentes pero de colaboración mutua, cuya misión consiste, en últimas, en velar por la armónica y sosegada convivencia de los residentes en un mismo conjunto o edificio.

Por otra parte, Ley 675 de 2001, dispuso que es el proceso ejecutivo, el medio idóneo para el recaudo de las expensas no canceladas oportunamente por los propietarios y tenedores de los bienes privados, de forma tal que la certificación del administrador de la propiedad horizontal se convierte en un documento que presta mérito ejecutivo, en concordancia con el artículo 422 Estatuto procesal vigente, anteriormente transcrito:

> *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 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.*

[1] Sentencia T-555 de 2003, MP. Clara Inés Vargas Hernández. En el mismo sentido ver las Sentencias C-127 de 2004, C-726 de 200 MP. Alfredo Beltrán Sierra y T-1149 de 2004, MP. Humberto Sierra Porto.
[2] Artículo 36 de la Ley 675 de 2001

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.

III. DEL CASO CONCRETO

Procede entonces este Despacho al estudio de los cargos formulados por la parte apelante, a efectos de determinar si los mismos están llamados a prosperar o no, los cuales se concretan en tres aspectos fundamentales, (i) la prescripción de las cuotas ordinarias de administración causadas entre octubre a diciembre de 2006 y enero a mayo de 2007, y la cuota extraordinaria de marzo de 2007, al existir un abono y un reconocimiento de la deuda por parte de la ejecutada; (ii) el mérito ejecutivo del título presentado para cobro judicial, el cual fue desvirtuado en primera instancia en razón al dictamen pericial rendido y por último, (iii) si las cuotas futuras de administración ordinarias, extraordinarias y sanciones que determine la propiedad horizontal, deben ser igualmente descartadas con la prueba pericial practicada.

Los reparos se concretan en estos tres aspectos, toda vez que debe advertirse sin un análisis exhaustivo que las censuras que efectúa la apelante en cuanto a que el Juez de instancia da por contestada la demanda concediendo términos extras, fue un asunto que fue debatido al interior del proceso en su oportunidad y definido, por tanto no puede tenerse como un reparo a la sentencia.

Ahora, en cuanto a lo dispuesto en el art. 430 del C.G.P., según el cual, "*los requisitos formales del título solo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo*" y en consecuencia, los defectos formales de este documento no podrán reconocerse o declararse por el juez en la sentencia; argumento este que también es asunto de desacuerdo por la apelante, debe indicarse que el hecho de que el juez efectúe un análisis de los presupuestos del título en su sentencia, no es desconocimiento al mandato del artículo 430 citado, sino el acatamiento de una obligación impuesta al fallador a la hora de dictar sentencia, tal y como lo explicó la Corte Suprema de Justicia en la sentencia del 5 de abril de 2017, radicado STC 4808, M.P. Dra. Margarita

Cabello Blanco, "*… en lo que atañe con el control que oficiosamente ha de realizarse sobre el título ejecutivo que se presenta ante la jurisdicción en pro de soportar los diferentes recaudos, ha de predicarse que si bien el precepto 430 del Código General del Proceso estipula, en uno de sus segmentos, en concreto en su inciso segundo, que «los requisitos formales del título ejecutivo sólo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo. No se admitirá ninguna controversia sobre los requisitos del título que no haya sido planteada por medio de dicho recurso. En consecuencia, los defectos formales del título ejecutivo no podrán reconocerse o declararse por el juez en la sentencia o en el auto que ordene seguir adelante la ejecución, según fuere el caso», lo cierto es que ese fragmento también debe armonizarse con otros que obran en esa misma regla, así como también con otras normas que hacen parte del entramado legal, verbigracia, con los cánones 4º, 11, 42-29 y 430 inciso 19 ejúsdem, amén del mandato constitucional enantes aludido*"

Postura que además es igualmente asumida en la sentencia del 14 de septiembre de 2017, con ponencia del magistrado Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo, en proceso con radicado N° 47001-22-13-000-2017-00113-01, donde se resaltó: "*… se recuerda que los jueces tienen dentro de sus obligaciones, a la hora de dictar sus fallos, revisar, nuevamente, los presupuestos de los instrumentos de pago, "potestad poder" que se extrae no solo del antiguo estatuto procesal civil, sino de lo consignado en el Código General del Proceso*"

Y posteriormente, retomada en la sentencia del 14 de marzo de 2019, radicado STC3298-2019, M.P. Dr. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA, quien precisó en cuanto a este asunto: "*El legislador lo que contempló en el (…) artículo 430 del CGP fue que la parte ejecutada no podía promover defensa respecto del título ejecutivo, sino por la vía de la reposición contra el mandamiento de pago (…) entendido tal que lejos está de erigirse en la prohibición (…) de que el juzgador natural no [pueda], motu proprio (…) volver a revisar, (…), aquel a la hora de dictar el fallo de instancia" (STC4053 del 22 de marzo del 2018). Interpretación conforme, según la Corte, con lo dispuesto por el CGP en los artículos 4 y 42, numeral 2º, en cuanto al "deber del juez (…) [de] hacer*

efectiva la igualdad de las partes en el proceso [con sus poderes oficiosos]" [negrillas propias] y el artículo 11, en el sentido de que el "objeto de los procedimientos es la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial". Disposiciones de las que se derivaría adicionalmente el hecho de que el ejercicio de tal potestad revista para el juez el carácter de deber".

Aclaradas las anteriores precisiones, conviene entonces advertir, que cuando se presenta una demanda ejecutiva, el actor fundamenta su pretensión, de un lado, en que el ejecutado ha contraído una obligación clara, expresa, exigible y que consta un documento conocido como título ejecutivo, y de otro, que la obligación contenida en dicho documento se encuentra insatisfecha. Por su parte, al deudor le corresponde, obedecer la orden del juez y efectuar el pago, o utilizar los medios de defensa que la ley pone a su disposición, esto es, las excepciones, las cuales surgen cuando el demandado alega hechos diferentes de los invocados por el actor con el fin de desconocer la existencia de la pretensión o modificarla.

Ahora bien, examinado el caso a estudio, se tiene que el documento base de la ejecución lo constituye la certificación expedida por el administrador del CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA VICUÑA P.H., visto a folios 1 a 7 del expediente, documento que para el momento de librarse mandamiento de pago, consideró el a-quo que cumple las exigencias señaladas en el artículo 422 del C.G.P., por cuanto se trata de obligaciones expresas, claras y exigibles, por lo cual presta mérito ejecutivo y constituye prueba suficiente en contra del deudor, y satisface, además, los requerimientos del artículo 48 de la Ley 675 de 2001; independientemente que al momento de proferirse la sentencia, el juez estuviere habilitado para volver al estudio del título que se presenta como recaudo, pues como lo precisó la Corte Suprema de Justicia en la jurisprudencia citada, "*la orden de impulsar la ejecución objeto de las sentencias que se profieran en los procesos ejecutivos, implica el previo y necesario análisis de las condiciones que dan eficacia al título ejecutivo, sin que en tal caso se encuentre el fallador limitado por el mandamiento de pago proferido al comienzo de la actuación procesal*; fue así como con fundamento en dicho título el Juez de primera instancia mediante providencia del 10 de octubre de

2012, admitió la primera demanda de acumulación y libró mandamiento de pago por las siguientes cuotas ORDINARIAS:

- Por la suma de TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS DIECISÉIS PESOS ($354.216) por concepto de tres (3) cuotas ordinarias de administración, causadas de octubre a diciembre de 2006, a razón de CIENTO DIECIOCHO MIL SETENTA Y DOS PESOS ($118.072) cada una.

- Por la suma de TRESCIENTOS SETENTA MIL OCHENTA Y TRES PESOS ($370.083) por concepto de tres (3) cuotas ordinarias de administración, causadas de enero a marzo de 2007, a razón de CIENTO VEINTITRÉS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y UN PESOS ($123.361) cada una.

- Por la suma UN MILLÓN CIENTO TREINTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS ($1.134.387) por concepto de nueve (9) cuotas ordinarias de administración, correspondiente al mes de Abril a diciembre de 2007, a razón de CIENTO VEINTISÉIS MIL CUARENTA Y TRES PESOS ($126.043) cada una.

- Por la suma de TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS PESOS ($399.900) por concepto de tres (3) cuotas ordinarias de administración causadas del mes de enero a marzo de 2008, a razón de CIENTO TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS PESOS ($133.300) cada una.

- Por la suma de UN MILLÓN DOSCIENTOS VEINTE DOS MIL DOSCIENTOS PESOS ($1.222.200) por concepto de nueve (9) cuotas ordinarias de administración causadas del mes de abril a diciembre de 2008, a razón de CIENTO TREINTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS PESOS ($135.800) cada una.

- Por la suma de UN MILLÓN SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS PESOS ($1.754.400), por concepto de doce (12) cuotas ordinarias de administración causadas del mes de Enero a

diciembre de 2009, a razón de CIENTO CUARENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS PESOS ($146.200) cada una.

- Por la suma de UN MILLÓN SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS PESOS ($1.789.200) por concepto de doce (12) cuotas ordinarias de administración causadas del mes de enero a diciembre de 2010, a razón de CIENTO CUARENTA Y NUEVE MIL CIEN PESOS ($149.100) cada una.

- Por la suma de UN MILLÓN SEISCIENTOS NOVENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS PESOS ($1.691.800) por concepto de once (11) cuotas ordinarias de administración causadas del mes de enero a noviembre de 2011, a razón de CIENTO CINCUENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS PESOS ($153.800) cada una.

Así mismo, se libró mandamiento de pago por las siguientes CUOTAS EXTRAORDINARIAS:

- Por la suma de SETENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS ($79.966) por concepto de cuatro cuotas extraordinarias del año 2007, a razón de $71.920 para el mes de marzo y $2.682 para los meses de junio, julio y agosto cada uno.

- Por la suma de CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL PESOS ($489.000) por concepto de cuatro cuotas extraordinarias del año 2008, a razón de $75.000 para los meses de abril, mayo, junio y julio cada uno, $90.000 para el mes de noviembre y $99.000 para el mes de diciembre.

- Por la suma de TRESCIENTOS SESENTA MIL PESOS ($360.000) por concepto de cuatro cuotas extraordinarias del año 2009, a razón de $180.000 para los meses de enero y mayo cada uno.
- Por la suma de SEISCIENTOS CUARENTA MIL PESOS SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL PESOS ($640.656) por concepto de cuatro cuotas extraordinarias del año 2010, a razón de $52.320 para el mes de

abril, $98.056 para los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre, cada uno.

- Por la suma de SETECIENTOS UN MIL CIENTO NOVENTA Y CUATRO PESOS ($701.194) por concepto de cuatro cuotas extraordinarias del año 2011, a razón de $105.780 para el mes de febrero, $216.386 para el mes de marzo, $99.200 para el mes de abril, $33.360 para el mes de julio, $96.468 para el mes de agosto y $150.000 para el mes de octubre.

Auto que fue objeto de corrección mediante providencia del 24 de mayo de 2013 (Fl. 62 Cuad. 1), precisando que igualmente se libra orden de pago por las cuotas futuras de administración ordinarias, extra y sanciones que determine la propiedad horizontal Conjunto Residencial Plaza Vicuña P.H. y que se vayan generando desde el 1° de diciembre de 2011 y hasta el pago total de la obligación, más los intereses moratorios mensuales a la tasa máxima permitida por la Superintendencia Financiera, que se sigan causando sobre dichas cuotas futuras ordinarias, extras y sanciones, hasta el pago total de la obligación.

DEL MÉRITO EJECUTIVO DE LA CERTIFICACIÓN APORTADA COMO TÍTULO OBJETO DE RECAUDO

Como ya se advirtió, al plenario se allegó como base de recaudo la certificación expedida por el administrador del CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA VICUÑA P.H., visto a folios 1 a 7 del expediente, que da cuenta de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias que se encuentra impagas por la demandada BEATRIZ MUÑOZ ORTÍZ DE OCAMPO; documento que si bien, consideró el juez al momento de librar mandamiento de pago, que prestaba mérito ejecutivo por contener una obligación clara, expresa y exigible, tal situación fue reconsiderada en la sentencia atendiendo la facultad oficiosa que le reviste al fallador de revisar nuevamente, los presupuestos de los instrumentos de pago al momento de dictar la sentencia, como ya se indicó; decidiendo en esa instancia que el título no prestaba merito ejecutivo, por cuanto la certificación expedida por el representante legal de la entidad demandante presenta información falaz y que no era posible determinar la

obligación a cargo de la demandada; disposición con la que no estuvo de acuerdo la ejecutante.

Sea lo primero advertir, que de acuerdo con el art. 48 de la Ley 675 de 2001, trascrito en la parte considerativa de esta sentencia, en los procesos ejecutivos para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, adelantados por las propiedades horizontales, a través de su representante legal o administrador, el título ejecutivo contentivo de la obligación será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional; norma esta que modificó la modalidad del título ejecutivo complejo por un título ejecutivo único o simple, toda vez que la anterior legislación (Ley 182 de 1948 y Decreto 1365 de 1986), se exigía un título de naturaleza complejo, en la medida que estaba conformado no solo por la certificación del administrador sobre la exigencia y monto de la deuda a cargo del propietario deudor, sino además, por la copia pertinente del acta de asamblea en la que se determinaban las expensas.

Lo anterior quiere significar que no es requisito de la demanda, aportarse registros contables de la propiedad horizontal o las actas en las que se impongan las cuotas ordinarias que se ejecutan. No obstante lo anterior, en la sentencia C-929 de 2007 analizada por el a-quo, la Corte Suprema de Justicia deja en claro que " *… lo que pretendió permitir el art. 48 de la Ley 675 de 2001, fue que el solo certificado expedido por el administrador, constituyese título ejecutivo, lo que no implica que esa certificación pueda versar sobre hechos ajenos a la realidad, que por tanto, es el juez de la causa quien deberá estimar la validez y veracidad de los documentos que se alleguen al proceso y ordenar las pruebas que considere conducentes para el esclarecimiento del asunto planteado*"

Con fundamento en lo anterior, y a petición de la parte demandada, se decretó como prueba una inspección judicial "*a los libros de la copropiedad llámese de contabilidad, como libros de actas de asamblea general y junta directiva en los cuales se encuentre el sustento legal de las cuotas extraordinarias que se están*

ejecutando, así como el debido cobrar a todos los copropietarios de la unidad" fijada mediante providencia del 27 de enero de 2015 (Fl. 196-197);

Fue así como el perito CARLOS ARTURO MEJÍA ESPINOSA, en la fecha marzo 26 de 2015, presentó su dictamen en el cual concluye entre otras cosas que: Ha habido acuerdos de pago con deudores; no hay contabilidad confiable o que sirva de prueba fehaciente empezando porque del año 2011 no existe contabilidad, se vieron valores en cuenta de la deudora Beatriz Muñoz, hasta de $11.826.095 que han querido reversar criterio, al no encontrar explicación alguna a tal diferencia; en informe del revisor de noviembre 6 de 2012, expresa que algunos saldos no estaban acordes con la realidad, que algunos pagos de los propietarios no habían sido cancelados contablemente y que en dicha unidad se encuentran valores inexistentes o que no cuentan con el soporte cierto (Fl. 240 C. 1), que por tanto, "*la contabilidad no es confiable*" (Fl. 6 C. Peritazgo).

Con fundamento en el anterior dictamen, el a-quo dispuso cesar la ejecución, pues como se repite, consideró que el título ejecutivo adosado a la demanda no prestaba merito ejecutivo por cuanto la certificación expedida por el representante legal de la entidad demandante presenta información falaz; no obstante, considera esta agencia judicial que el hecho de que la contabilidad de la copropiedad demandante no sea confiable, no significa que el título no preste merito ejecutivo, habida cuenta que el origen de las cuotas ordinarias y extraordinarias no se encuentra en la contabilidad sino en el reglamento de propiedad horizontal y en las actas de asamblea, sin que sea posible afirmar que por el hecho de no llevarse una contabilidad ajustada, se exonera a los copropietarios del pago de las expensas comunes, pues este su deber para mantener la existencia y conservación de la propiedad horizontal.

En este sentido, la Ley 675 de 2001, establece en su artículo 32, que una vez constituida legalmente la propiedad horizontal, surge una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular, cuyo objeto es administrar en forma oportuna y eficaz los bienes y servicios comunes, así como manejar los asuntos de interés común y hacer cumplir la ley y el

reglamento de propiedad horizontal, para lo cual se requiere de expensas comunes, aportadas por todos los propietarios de los bienes privados del edificio, con los cuales se cubren los servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, tal como lo indica los artículos 29 y 30 de la Ley 675 de 2001.

> *ARTÍCULO 29. PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.*
> *Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado.*
> *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.*

Aunado a lo anterior, no se advierte en el plenario que la ejecutada haya acreditado la cancelación de las cuotas de administración objeto de ejecución, pues si bien, la contabilidad puede no ser clara y existir en la copropiedad pagos sin estar asentados contablemente, no es menos cierto, que de haberse efectuado el pago, debió la accionada aportar los correspondientes soportes, o en su defecto excepcionar un pago parcial o total de la obligación, no obstante, sus medios de defensa fueron encaminados a desvirtuar las cuotas ordinarias y extraordinarias objeto de prescripción y las cuotas extraordinarias del año 2011, que no el pago de las cuotas reclamadas, las cuales se cobran desde 2006.

En este orden de cosas, debe revocarse el numeral segundo de la sentencia apelada, pues contrario a lo señalado por el fallador de primera instancia, el título aportado como base de recaudo, presta merito ejecutivo, en tanto contiene una obligación clara, expresa y exigible, además que con el mismo se dio cumplimiento a lo normado en el art. 48 de la Ley 675 de 2001, sin que fuera necesario so pena de restarle mérito al mismo, que fuera aportada la

contabilidad del Conjunto Residencial demandante, pues como ya se estudió no se trata de un título complejo.

En este punto se hace necesario precisar, que erró el a-quo al negar las pretensiones de la demanda con fundamento en el dictamen pericial, no solo por las razones ya indicadas, sino porque además, pasó por alto que el mandamiento de pago se libró igualmente por las cuotas futuras de administración ordinarias, extras y sanciones que determine la propiedad horizontal y que se vayan generando desde diciembre de 2011 y hasta el pago total de la obligación, toda vez que si en gracia de discusión se hubiese aceptado el dictamen pericial como válido para dejar sin efecto el título ejecutivo, no puede pasarse por alto que el mismo se efectuó en el año 2015 y por tanto, las cuotas subsiguientes a esta fecha y las que se causen con posterioridad no podrían estar afectadas por el mismo, como quiera que tienen su correspondiente soporte y así ha sido acreditado en el plenario; motivo por el cual debe seguirse adelante la ejecución igualmente por la cuotas futuras en la forma indicada en el mandamiento de pago, siempre que se acredite el correspondiente certificado del administrador en donde informe las cuotas que se han ido causando.

Procede entonces el despacho al estudio de las excepciones formuladas por la parte ejecutada.

DE LA PRESCRIPCIÓN

En el presente asunto, la parte demandada propuso la excepción de PRESCRIPCIÓN, la cual fundamentó en el art. 2536 del C.C., en razón a que la acción ejecutiva para el cobro de la obligación se encuentra prescrita en tanto que han transcurrido más de cinco años contados a partir del vencimiento de las obligaciones sin que el demandante haya incoado las acciones necesarias para la obtención del pago; excepción que encontró asidero en la sentencia de primera instancia, como quiera que la misma se declaró probada, respecto de las cuotas ordinarias de administración causadas entre octubre a diciembre de 2006 y enero a mayo de 2007, y la cuota extraordinaria de marzo de 2007;

decisión con la que no estuvo de acuerdo la demandante, quien sustentó que al haber existido un abono efectuado por la ejecutada en octubre de 2009 por valor $55.620, operó el fenómeno de la renuncia tácita a la prescripción, máxime cuando la parte demandada, expuso la apelante, nunca se opuso a la existencia del mismo, y que si bien, el perito no lo vio en la contabilidad, este se encuentra relacionado en la certificación que hace las veces de título ejecutivo; además, que en el acta de asamblea del 21 de marzo de 2015, aportada como prueba documental en segunda instancia, la parte demandada manifestó que estaba dispuesta a pagar la obligación.

De acuerdo con el art. 2512 del C.C., la prescripción "*es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales. Se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por prescripción"*, por lo que puede decirse que este fenómeno jurídico participa de una doble naturaleza, como modo de adquirir el dominio y otros derechos reales y como modo de extinguir derechos reales y crediticios; por lo tanto, en el ordenamiento jurídico colombiano, las obligaciones no están signadas por la condición de permanencia en el tiempo, en tanto se supeditan al fenómeno prescriptivo.

En el caso sub examine se alude al fenómeno prescriptivo como modo de extinguir obligaciones, llamada por la doctrina prescripción liberatoria, que requiere para su configuración la concurrencia de varios requisitos, esto es, *que la acción sea prescriptible, que transcurra el tiempo legalmente establecido teniendo en consideración la interrupción y suspensión de que puede ser objeto; y que el titular del derecho de acción se abstenga en ese tiempo de ejercer el derecho en la forma legalmente prevenida.*

Ahora bien, de conformidad con lo establecido en el art. 2536 del C.C., la acción ejecutiva se prescribe por cinco años, y por su parte, el Código General del Proceso en su artículo 94, establece lo concerniente a la interrupción de la prescripción, para lo cual indica: "*La presentación de la demanda interrumpe*

el término para la prescripción e impide que se produzca la caducidad siempre que el auto admisorio de aquella o el mandamiento ejecutivo se notifique al demandado dentro del término de un (1) año contado a partir del día siguiente a la notificación de tales providencias al demandante. Pasado este término, los mencionados efectos solo se producirán con la notificación al demandado..."

En el presente asunto, la obligación contraída por la señora BEATRIZ MUÑOZ ORTÍZ DE OCAMPO, es de las consideradas de tracto sucesivo, indicándose además, que de acuerdo con la certificación aportada se incumplió con la obligación del pago de las cuotas de administración causadas desde el mes de octubre del año 2006, las cuales se hacen exigibles el primer día hábil del mes siguiente al que se genera la cuota de administración.
Ahora bien, para efectos de contabilizar la prescripción, debe tenerse en cuenta la presentación de la demanda, lo cual ocurrió el día 15 de junio de 2012, y la ejecutada fue notificada por estados el día 14 de noviembre de 2012, lo que significa que se interrumpió el término para la prescripción, como quiera que la demandada fue notificada dentro del año siguiente al mandamiento de pago; no obstante por tratarse de obligaciones periódicas debe indicarse que para el momento de la demanda ya habían transcurrido casi seis años de la primera de las cuotas cobradas, lo que significa que el término corrió inexorablemente y ni siquiera habría lugar a estudiar la interrupción de la prescripción, toda vez que la demanda se presentó cuando ya se encontraban prescritas las cuotas causadas de mayo de 2007 hacia atrás, esto es, las cuotas ordinarias de administración de octubre a diciembre de 2006 y de enero a mayo de 2007 y la cuota extraordinaria de marzo de 2007.

En este aspecto puntal, expone la apelante como fundamento de su inconformidad que a la obligación que es objeto de debate, se le realizó un abono en octubre de 2009 por $55.620, frente al cual la parte demandada nunca se opuso a la existencia del mismo, y que si bien es cierto, el perito no lo vio, también lo es que por ello no deja de existir, ya que estaba relacionado en la certificación que hace las veces de título ejecutivo, por lo que el juez de primera instancia no debió desconocerlo.

En este sentido el art. 2514 del C.C. enseña: "*La prescripción puede ser renunciada expresa o tácitamente; pero sólo después de cumplida. Renúnciase tácitamente, cuando el que puede alegarla manifiesta por un hecho suyo que reconoce el derecho del dueño o del acreedor; por ejemplo, cuando cumplidas las condiciones legales de la prescripción, el poseedor de la cosa la toma en arriendo, o el que debe dinero paga intereses o pide plazos*".

En el caso sub examine, la única prueba que obra acerca del abono a que hace referencia la ejecutante, y con el que pretende la renuncia tácita de la prescripción, es la certificación del administrador de la copropiedad demandante, toda vez que en el escrito de contestación a la demandada, la demandada manifestó no haber realizado ningún abono, lo que guarda consonancia con lo manifestado por el perito, quien no dio cuenta en su dictamen del mismo; razón por la que al no encontrarse demostrado dicho pago, debe señalarse que la oposición a la excepción es infundada; en igual sentido, tampoco encuentra asidero la manifestación hecha por la ejecutada y que fue asentada en el acta de asamblea del 21 de marzo de 2015, toda vez que no puede reconocerse como una aceptación de la obligación, en tanto que si bien allí se dejó constancia que la señora Beatriz Muñoz propone cancelar de inmediato la suma de $30.000.000, no se indicó de manera concreta cuál era la obligación que estaba reconociendo.

En este orden de ideas, debe indicarse que la decisión adoptada por el a-quo al declarar probada la excepción de prescripción, debe confirmarse, pues como se advirtió, cuando se presentó la demanda ya se encontraban prescritas las cuotas ordinarias de administración de octubre a diciembre de 2006 y de enero a mayo de 2007 y la cuota extraordinaria de marzo de 2007, sin que haya operado el fenómeno de la renuncia tácita a la prescripción.

DE LA INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN Y COBRO DE LO NO DEBIDO

Sustentó la ejecutada la excepción de INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN y COBRO DE LO NO DEBIDO, en que el pago de las cuotas de administración extraordinarias del año 2011 (febrero $105.780, marzo $216.386, abril

$99.200, julio $33.360, septiembre $96.468 y octubre $150.000), solo se le están cobrando a ella y no así a los demás propietarios, razón por la que para demostrarla solicitó la práctica del dictamen pericial tantas veces referido en esta sentencia.

En efecto, respecto de las cuotas extraordinarias que fue el objeto del dictamen, y concretamente respecto de las cuotas extraordinarias del año 2011, el perito indicó: "*Año 2011: 0. No se encontró documentación contable. No se pudieron verificar cargos por cuotas extras. Esto lo puede confirmar la administración y contabilidad actual. No aparece*", sin embargo, no se avista en su dictamen que hubiese analizado las actas de asamblea del año 2011 en las cuales puede encontrarse el sustento legal de las cuotas extraordinarias que se están ejecutando, pues si bien precisó que para ese año no existe contabilidad, pese a que el objeto de su dictamen no era revisar la contabilidad de la copropiedad, sí existe el acta de asamblea de ese año, y prueba de ello es que en esta instancia se aportó por la parte ejecutante a folio 434 a 459 dicha acta, y si bien, mediante auto de fecha 24 de febrero de 2020 proferido por este despacho a folio 57 y 58 del cuaderno N° 4, se dispuso en los términos del art. 327 del C.G.P., que solo se tendrían en cuenta las pruebas documentales que se refieren a hechos ocurridos con posterioridad a la oportunidad para pedir pruebas en primera instancia, no encontrándose dicho documento dentro de esa particularidad, no es menos cierto que, con fundamento en la misma norma, el juez está investido de la facultad oficiosa de decretar pruebas, y en tal sentido, el acta de asamblea general ordinaria del Conjunto Residencial Plaza Vicuña PH, de fecha 26 de marzo de 2011, se valorará de oficio, como prueba documental, como quiera que la misma es el soporte de la excepción alegada y esta no fue objeto de análisis por el dictamen pericial practicado en primera instancia.

En efecto, analizada el acta de asamblea general ordinaria del Conjunto Residencial Plaza Vicuña PH, de fecha 26 de marzo de 2011, no encontró este despacho que en la misma se hubiesen aprobado las cuotas extraordinarias que se cobran en la demanda para ese año, por lo que no existe un soporte que permita su cobro, y si bien, se certificó por parte del administrador de la

copropiedad que las mismas fueron causadas, el acta de asamblea de propietarios no da cuenta de ello, y esto guarda especial relevancia, como quiera que, las cuotas extraordinarias son aprobadas exclusivamente por la asamblea general de propietarios, por expresa disposición del numeral 4 del artículo 38 de la ley 675.

Siendo así las cosas, considera esta agencia judicial que le asistió razón al A-quo, al declarar probada la excepción de INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN y COBRO DE LO NO DEBIDO, toda vez que como se advirtió, en la asamblea general de propietarios realizada el día 26 de marzo de 2011 no se aprobaron las cuotas extraordinarias reclamadas en la demanda, y no hay prueba de que se hubiera convocado otra asamblea semejante en este mismo año donde se hubieran aprobado dichas cuotas; en este orden de ideas, se ordenará cesar la ejecución de las cuotas de administración extraordinarias del año 2011 (febrero $105.780, marzo $216.386, abril $99.200, julio $33.360, septiembre $96.468 y octubre $150.000).

CONCLUSIÓN

En virtud de todo lo expuesto, esta agencia judicial considera que la decisión adoptada por el fallador de primera instancia debe revocarse parcialmente, en tanto que si bien, se declararan probadas las excepciones de mérito formuladas por la parte ejecutada, como lo ordenó el a quo, deberá adicionarse el numeral primero de la sentencia apelada, indicándose de manera concreta las cuotas que se declaran prescritas y las que fueron objeto de declaratoria de inexistencia de la obligación y cobro de lo no debido.

Así mismo, se revocará en su integridad el numeral segundo de la sentencia refutada, ordenando seguir adelante la ejecución a favor del CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA VICUÑA PH y en contra de la señora BEATRIZ MUÑOZ ORTÍZ DE OCAMPO, por las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias causadas a partir del mes de junio de 2007, con excepción de las declaradas prescritas e inexistentes, y en la forma dispuesta en el auto que libró mandamiento de pago de fecha 10 de octubre de 2012 y en el auto que

dispuso su corrección, esto es, por las cuotas futuras de administración ordinarias, extra y sanciones que determine la propiedad horizontal Conjunto Residencial Plaza Vicuña P.H.; más los intereses moratorios mensuales a la tasa máxima permitida por la Superintendencia Financiera, que se sigan causando sobre dichas cuotas futuras ordinarias, extras y sanciones, hasta el pago total de la obligación; disponiendo que no se condenará en costas en esta instancia a ninguno de los extremos, toda vez que se declararon probadas las excepciones de mérito formuladas por la parte ejecutada y prosperó uno de los reparos objeto de apelación.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el Juzgado Catorce Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR el numeral PRIMERO de la sentencia apelada, cuya fecha, procedencia y naturaleza se indicaron en la parte introductoria de esta providencia, por las razones expuestas en la motivación.

SEGUNDO: ADICIONAR el numeral PRIMERO de la sentencia objeto de apelación, en el siguiente sentido:

a) En vista de que se declaró probada la excepción de PRESCRIPCIÓN, se ordena cesar la ejecución de las cuotas ordinarias de administración causadas entre los meses de **octubre a diciembre de 2006**, a razón

de $118.072 cada uno; **de enero a mayo de 2007**, a razón de $123.361 para los meses de enero a marzo cada uno y de $126.043 para los meses de abril y mayo cada uno, y la cuota extraordinaria de administración correspondiente al **mes marzo de 2007** por valor de $71.920.

b) Como consecuencia de la prosperidad de la excepción de INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN y COBRO DE LO NO DEBIDO, se ordenará cesar la ejecución de las **cuotas de administración extraordinarias del año 2011**, correspondientes al mes de febrero por $105.780, marzo por $216.386, abril por $99.200, julio por $33.360, septiembre por $96.468 y octubre por $150.000.

TERCERO: REVOCAR el ordinal SEGUNDO de la sentencia de primera instancia, por las razones indicadas en la parte motiva de esta providencia.

CUARTO: Como consecuencia del numeral anterior, se ordena **SEGUIR ADELANTE LA EJECUCIÓN** en la primera demanda de acumulación a favor del CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA VICUÑA PH y en contra de la señora BEATRIZ MUÑOZ ORTÍZ DE OCAMPO, por las cuotas de administración ORDINARIAS y EXTRAORDINARIAS causadas a partir del mes de junio de 2007, con excepción de las declaradas prescritas e inexistentes, en la forma dispuesta en el auto que libró mandamiento de pago de fecha 10 de octubre de 2012 y en el auto que dispuso su corrección, esto es, por las cuotas futuras de administración ordinarias, extra y sanciones que determine la propiedad horizontal Conjunto Residencial Plaza Vicuña P.H.; más los intereses moratorios mensuales a la tasa máxima permitida por la Superintendencia Financiera, que se sigan causando sobre cada una de dichas cuotas, liquidados desde que las mismas se hicieron exigibles y hasta el pago total de la obligación.

QUINTO: Se ordena la liquidación del crédito, en los términos literal c) numeral 5 del artículo 463 del Código General del Proceso.

SEXTO: Decrétese el avalúo y remate de los bienes embargados o los que se llegaren a embargar, para que con su producto se paguen los créditos de acuerdo con la prelación establecida en la ley sustancial, conforme lo indica el literal a) numeral 5 del artículo 463 del Código General del Proceso.

SÉPTIMO: Sin condena en costas, por las razones analizadas en la parte motiva.

OCTAVO: Por la secretaría del Despacho devuélvase el presente proceso a su Juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JUZGADO 14º CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN
NOTIFICACIÓN POR ESTADO

El auto anterior lo notifico por ESTADOS No. 54
Hoy, 26 de AGOSTO de 2020.

JULIAN MAZO BEDOYA
Secretario

MURIEL MASSA ACOSTA
JUEZ
30.

Firmado Por:

MURIEL MASSA ACOSTA
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 014 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN

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: **c4df09284a1dc96c0a1c0a6078daea255c3213a1171e2d32eb478f2aaede4eb0**
Documento generado en 25/08/2020 05:33:27 p.m.