

RAMA JUDICIAL



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Medellín, veintiséis de noviembre de dos mil veintiuno.

Proceso	Ejecutivo
Demandante	Aviva P.H.
Demandado	Sandra Milena Madrigal González
Radicado	05001-40-03-023-2020-00772-01
Instancia	Segunda
Decisión	Confirma auto apelado

Se trata ahora de proveer sobre la suerte del recurso de apelación concedido por el Juzgado Veintiséis Civil Municipal de Oralidad de Medellín, formulado por la parte actora frente al auto del 13 de noviembre de 2020 por medio del cual se negó el mandamiento ejecutivo de pago pretendido por AVIVA PROPIEDAD HORIZONTAL frente a la señora SANDRA MILENA MADRIGAL GONZALEZ, al considerarse que una vez estudiado el certificado expedido por el administrador, aportado como base de recaudo, se evidencia que el mismo no fue expedido conforme a lo dispuesto por el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, el cual indica que el certificado proveniente del administrador, deberá contener los requisitos exigidos para todo título ejecutivo, contemplados en el artículo 422 del Código General del Proceso.

Antecedentes:

A través de mandataria judicial, el conjunto residencial Aviva Propiedad Horizontal presentó demanda Ejecutiva en contra de la señora Sandra Milena Madrigal González argumentando que la demandada es la actual propietaria del apto 631 de la copropiedad matriculada bajo el folio 001-1168723, quedando sometida a las disposiciones establecidas en la 675 de 2001 para la propiedad horizontal; que la demandada se encuentra en mora en el pago de las cuotas de administración causadas desde el mes de diciembre de 2017 hasta el mes de agosto de 2020, adeudando por concepto de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración e intereses la suma de \$9.638.860. Que la obligación a cargo de la demandada consta en un documento que cumple con todos los requisitos necesarios para prestar mérito ejecutivo, cual es la certificación del administrador y representante legal de la copropiedad, según lo expresado en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001.

Como pretensiones, pide que se libre mandamiento ejecutivo de pago en favor de AVIVA P.H. y en contra de la señora SANDRA MILENA MADRIGAL GONZALEZ por las siguientes sumas de dinero: Por la suma de OCHO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS

CUARENTA Y TRES PESOS por concepto de las cuotas de administración causadas entre diciembre de 2017 y agosto de 2020; por la suma de UN MILLON OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL CIENTO DIECISIETE PESOS M.L. \$1.867.117 por concepto de intereses por mora en el pago de las mismas liquidados al 1.5% mes vencido, causados entre enero de 2018 y septiembre de 2020; mas la suma de QUINIENTOS SESENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS PESOS \$566.960 por concepto de notas debito; y las costas del proceso.

Frente a dicha demanda, el juzgado de primera instancia a través de auto fechado el día 13 de noviembre de 2020 DENEGO EL MANDAMIENTO DE PAGO pretendido al considerarse que una vez estudiado el certificado expedido por el administrador, aportado como base de recaudo, se evidencia que el mismo no fue expedido conforme a lo dispuesto por el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, el cual indica que el certificado proveniente del administrador, deberá contener los requisitos exigidos para todo título ejecutivo, contemplados en el artículo 422 del Código General del Proceso

Dentro del término legalmente establecido, la actora allegó un escrito presentando recurso de reposición y en subsidio de apelación frente a lo decidido argumentando que, luego de hacer una transcripción del artículo 48 de la Ley 675 de 2001 y artículo 422 del Código General del Proceso que fueron el fundamento de la negación del mandamiento de pago, considera que no es acertada la lectura que el despacho hace de esas normas, por cuanto el propósito de las mismas es la simplificación del procedimiento del cobro de las expensas derivadas de la propiedad horizontal, por lo que al no haberse puesto en la ley ninguna condición especial al título valor, éste presta mérito ejecutivo sin necesidad de ningún requisito.

Sigue su escrito que, no obstante que el administrador cumple con esos preceptos con la sola manifestación de la suma que por expensas ordinarias, extraordinarias, multas y demás cobros generados por la copropiedad, en este caso, la administradora del conjunto AVIVA ha relacionado en su certificación todas las cuotas en mora, indicando el mes al que corresponde cada cuota, señalando la fecha de exigibilidad de cada una de ellas, así mismo se señalan los intereses por mora que se han causado y se relacionan los abonos efectuados por el deudor causando los mismos en la fecha que se realizan, ello por cuanto se trata de una obligación de tracto sucesivo. Que contrario a lo manifestado por el despacho el título es claro, pues el deudor sabe cual es el origen del cobro y lo puede cotejar con los pagos realizados, pues es sabedor desde cuando ha cesado en los pagos de las expensas a la copropiedad y, por lo tanto, desde cuándo se le empiezan a cobrar los intereses, pudiendo de igual forma ver reflejados los abonos que ha hecho desde el momento que entró en mora en sus pagos.

Ahora, el juzgado de primera instancia mediante providencia del 18 de diciembre de dos mil veinte (2020), NO REPONE la providencia del 13 de noviembre de 2020 que negó el mandamiento ejecutivo de pago, procediendo hacer un análisis de las disposiciones tantas veces citadas, cumplimiento de los del artículo 422 del Código General del Proceso respecto de las certificaciones de deuda emitidas por los administradores de las propiedades horizontales, conforme al artículo 48 de la Ley 675 de 2001.

En consonancia con lo anterior, encontró el despacho que la disposición contenida en el artículo 48 de la ley 675 de 2001, debe analizarse desde una perspectiva histórica, que da cuenta que el espíritu del legislador si bien fue simplificar el trámite ejecutivo en estos casos, ello se refiere a que nos enmarquemos en un título ejecutivo simple, fundado en la mera certificación del administrador, y no un título complejo como otrora se requería, sin que ello desvirtué la esencia misma del concepto de título ejecutivo, el cual se encuentra dotado de las características de claro, expreso y exigible.

Que descendiendo al análisis puntual de la certificación aportada como base de ejecución, se observa de su tenor literal que si bien se indica un período de tiempo referente a la mora de los conceptos adeudados, al individualizar los montos adeudados y las fechas de los mismos, se limitan a indicar un mes, y año, y al señalar fecha de exigibilidad se indica el día y el mes, sin que se indique con precisión y claridad a que año es atribuible esa fecha de exigibilidad, lo que contraría el requisito legal de todos los títulos ejecutivos de ser claros, expresos y exigibles, puesto que en dicho caso, no resulta claro el título, en tanto, no se indica con precisión la fecha exacta de vencimiento de la cuota referida, igualmente no resulta expreso, en tanto, ello debe ser pactado y certificado de manera puntual por el administrador de la propiedad horizontal, y no puede el despacho entrar a presumir o inferir a que año se atribuye dicha fecha, y por ende no resulta exigible, en tanto, no se advierte con exactitud en qué fecha es dable exigir el cumplimiento de dicha obligación.

Al no acceder a la reposición de la providencia recurrida, se concedió en su defecto el recurso subsidiario de apelación.

Para proveer se tienen en cuenta las siguientes

CONSIDERACIONES:

MARCO JURÍDICO. Dados los matices factico jurídicos que reviste la controversia gestada en primera instancia, la cual convoca para dirimir la factibilidad de revocar y/o confirmar, el auto atacado, y cuyo horizonte normativo reside en un título ejecutivo, concretamente en el certificado emitido por el administrador de una propiedad horizontal para el cobro de las cuotas de administración; el marco jurídico, se advierte, orbitará inicialmente en las características que informan el proceso ejecutivo fundado en la certificación emitida por los administradores de propiedad horizontal, el título ejecutivo en cuanto tal y, con miras a la imperiosa necesidad de examinar precisamente los títulos ejecutivos, inclusive en segunda instancia, acto seguido, justamente en el deber del juez de interpretar la demanda, a fin de garantizar en cada etapa el derecho de acceso a la administración de la justicia de cara a la tutela judicial efectiva.

DEL PROCESO EJECUTIVO FUNDADO EN EL CERTIFICADO EMITIDO POR EL ADMINISTRADOR DE UNA PROPIEDAD HORIZONTAL

En concordancia con lo regulado en el Artículo 422 del Código General del Proceso, *“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...”.

Acorde con tal preceptiva, amén de existir diversos documentos contentivos de tales características, los certificados emitidos por los administradores de la propiedad horizontal, constituyen categoría legalmente especial al tenor de tales exigencias. Así, en cuanto el precitado documento, dispone el Artículo 48 de la Ley 675 de 2001, “En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior”.

Al respecto, la Corte Constitucional señaló, “Para el caso específico del cobro judicial de las cuotas de administración en mora, ordinarias o extraordinarias, constituía título ejecutivo, por mandato expreso de los artículos 13 de la Ley 182 de 1948 y 14 del Decreto 1365 de 1986, la copia pertinente del acta de asamblea en la que se determinaban las expensas, más la certificación del administrador sobre la exigencia y monto de la deuda a cargo del propietario deudor. En ese sentido, bajo la vigencia de tales normas, el título ejecutivo para el cobro judicial de las expensas en mora dentro del régimen de copropiedad era de naturaleza compleja, en la medida que estaba conformado por varios documentos y actos de autoridad.

En la actualidad, el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, norma parcialmente acusada, modifica la modalidad de título ejecutivo complejo por un título ejecutivo único o simple, en el sentido que éste lo constituye “**solamente** el certificado expedido por el administrador, **sin ningún requisito ni procedimiento adicional.**”(…)

Mediante este artículo, se quiere simplificar el cobro ejecutivo de las deudas de las expensas comunes, que en la actualidad es un procedimiento lento que dificulta el cobro de las expensas comunes, afectando el normal funcionamiento de la propiedad horizontal. Para que el procedimiento propuesto sea ágil y garantizar que no se exija documentación exagerada, se propone complementar el artículo, precisando los documentos exigibles para el cobro de las deudas causadas por expensas comunes, sin necesidad de protesto ni otro documento adicional.

Es así como haciendo uso de la cláusula general de competencia consagrada en los numerales 1° y 2° del artículo 150 de la Carta Política, según la cual al legislador le corresponde configurar en todos sus aspectos los regímenes aplicables a la totalidad de

procedimientos, acciones y demás actuaciones judiciales y administrativas, se otorgó mérito ejecutivo únicamente a la certificación emitida por el administrador de la copropiedad con el fin de facilitar la acción ejecutiva contra los deudores morosos”¹. Negrillas fuera de texto.

DEL TITULO EJECUTIVO

Siguiendo la línea normativa ut supra enunciada, es decir, la cual permite colegir las características y alcances del título ejecutivo, a voces de lo precisado por el profesor Ramiro Bejarano, a continuación se extraerán los elementos que lo configuran.

Así planteado, “Todo título ejecutivo debe estar vertido en un documento, entendido por tal no solo los escritos, sino cualquier objeto mueble que tenga carácter representativo o declarativo, según los términos del artículo 243 del Código General del Proceso (...) Ahora bien, el titulo ejecutivo puede constar en un solo documento o en varios, pues su unida no es física sino jurídica. Es decir, el titulo ejecutivo puede ser singular o simple, si todos los requisitos constan en un único documento, como ocurre en los casos de una letra, un pagaré o un cheque impagado; pero, será igual, compuesto o complejo, si para que brote la obligación expresa, clara y exigible a cargo del deudor, se requieren varios documentos (...) Que el documento contenga una obligación expresa significa que en el esté identificada la prestación debida, de manera que no haya duda alguna de que existe una acreencia a cargo de un deudor y en favor de un acreedor. Lo expreso se identifica con lo manifiesto, y es contrario a lo oculto o secreto. En ese sentido, la obligación es expresa cuando se indica que el deudor está obligado a pagar una suma de dinero o a entregar un bien mueble (...) Que la obligación sea exigible tiene que ver con la circunstancia de que pueda demandarse su pago o cumplimiento, lo cual corrientemente ocurre cuando ha vencido el plazo o se ha cumplido la condición a la que estaba sujeta”².

DE LA INTERPRETACIÓN DE LA DEMANDA Y EL DEBER DEL JUEZ DE REVISAR EL TITULO EJECUTIVO EN CUALQUIER INSTANCIA

Precisamente la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, en lo atinente indicó, “...el juez debe interpretar la demanda en su conjunto, con criterio jurídico, pero no mecánico, auscultando en la causa para pedir su verdadero sentido y alcance, sin limitarse a un entendimiento literal, porque debe trascenderse su misma redacción, para descubrir su naturaleza y esencia, y así por contera superar la indebida calificación jurídica que eventualmente le haya dado la propia parte demandante. Tales hechos, ha dicho la Corte, `son los que sirven de fundamento al derecho invocado y es sobre la comprobación de su existencia y de las circunstancias que los informan sobre que habrá de rodar la controversia´ (Sentencia de 2 de diciembre de 1941). Si están probados los hechos, anotó en otra ocasión, `incumbe al juez calificarlos en la sentencia y proveer de conformidad, no

¹ Corte Constitucional. Sentencia de Constitucionalidad 929 de 2007. M.P. Rodrigo Escobar Gil.

² Bejarano Guzmán Ramiro. Procesos Declarativos, Arbitrales y Ejecutivos. Ed. Temis. Octava Ed. Bogotá 2017.

obstante los errores de las súplicas: da mihi factum, dabo tibi ius' (G.J. No. 2261 a 2264, pág. 137)”³.

En esa línea de pensamiento, se transcribe in extenso lo precisado por este Alto Corporado, tocante con el deber inexcusable que le asiste al juez de revisar el título ejecutivo ex officio, incluso en segunda instancia.

“Esta Corte ha insistido en la pertinencia y necesidad de examinar los títulos ejecutivos en los fallos, incluidos los de segundo grado, pues, se memora, los jueces tienen dentro de sus deberes, escrutar los presupuestos de los documentos ejecutivos, “potestad-deber” que se extrae no sólo del antiguo Estatuto Procesal Civil, sino de lo consignado en el actual Código General del Proceso.

(...)

Los funcionarios judiciales han de vigilar que al interior de las actuaciones procesales perennemente se denote que los diversos litigios, teleológicamente, lo que buscan es dar prevalencia al derecho sustancial que en cada caso se disputa (artículos 228 de la Constitución Política y 11 del Código General del Proceso); por supuesto, ello comporta que a los juzgadores, como directores del proceso, legalmente les asiste toda una serie de potestades, aun oficiosas, para que las actuaciones que emprendan atiendan la anotada finalidad, mismas que corresponde observarlas desde la panorámica propia de la estructura que constituye el sistema jurídico, mas no desde la óptica restricta derivada de interpretar y aplicar cada aparte del articulado de manera aislada (...).”

(...)

De ese modo las cosas, todo juzgador, no cabe duda, está habilitado para volver a estudiar, incluso ex officio y sin límite en cuanto atañe con ese preciso tópico, el título que se presenta como soporte del recaudo, pues tal proceder ha de adelantarle tanto al analizar, por vía de impugnación, la orden de apremio impartida cuando la misma es de ese modo rebatida, como también a la hora de emitir el fallo con que finiquite lo atañadero con ese escrutinio judicial, en tanto que ese es el primer aspecto relativamente al cual se ha de pronunciar la jurisdicción, ya sea a través del juez a quo, ora por el ad quem (...).”

Y es que, como la jurisprudencia de esta Sala lo pregonó en plurales oportunidades relativamente a lo al efecto demarcado por el Código de Procedimiento Civil, lo cual ahora también hace en punto de las reglas del Código General del Proceso, para así reiterar ello de cara al nuevo ordenamiento civil adjetivo, ese proceder es del todo garantista de los derechos sustanciales de las partes trabadas en contienda, por lo que no meramente se erige como una potestad de los jueces, sino más bien se convierte en un «deber» para que se logre «la igualdad real de las partes» (artículos 4º y 42-2º del Código General del Proceso) y «la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial» (artículo 11º ibidem) (...).”

Ese entendido hace arribar a la convicción de que el fallador mal puede ser un convidado de piedra del litigio, sino que, en cambio, antes que otra cosa, tiene que erigirse dentro del juicio en un defensor del bien superior de la impartición de justicia material. Por tanto, así la cita jurisprudencial que a continuación se transcribe haya sido proferida bajo el derogado Código de Procedimiento Civil, la misma cobra plena vitalidad para predicar que del mismo modo, bajo la vigencia del Código General del Proceso: [T]odo juzgador, sin hesitación alguna, [...] sí está habilitado para estudiar, aun

³ Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil. S. N° STC6507-2017. M.P. Ariel Salazar Ramírez.

oficiosamente, el título que se presenta como soporte del pretense recaudo ejecutivo, pues tal proceder ha de adelantarlo tanto al analizar, por vía de impugnación, la orden de apremio dictada cuando la misma es rebatida, y ello indistintamente del preciso trasfondo del reproche que haya sido efectuado e incluso en los eventos en que las connotaciones jurídicas de aquel no fueron cuestionadas, como también a la hora de emitir el fallo de fondo con que finiquite lo atañadero con ese escrutinio judicial, en tanto que tal es el primer tópico relativamente al cual se ha de pronunciar a fin de depurar el litigio de cualesquiera irregularidad sin que por ende se pueda pregonar extralimitación o desafuero en sus funciones, máxime cuando el proceso perennemente ha de darle prevalencia al derecho sustancial (artículo 228 Superior) (...)"⁴.

DEL CASO CONCRETO. Puestas así las cosas, de conformidad con los antecedentes y el marco jurídico traído a cuento, para este Despacho refulega incuestionable que, en tratándose de los deberes que al juez constitucionalmente le han sido delegados, puntualmente el velar por el derecho de acceso a la administración de la justicia, la interpretación de la demanda se configura como garantía de la tutela judicial efectiva.

En ese orden de ideas, y teniendo como horizonte hermenéutico que el epicentro del proceso que aquí es debatido se erige en un título ejecutivo, al cual le son inherentes una serie de requisitos, tanto formales como sustanciales, el puntual requisito de la exigibilidad, en todo caso, debe ser cierto, certeza que no puede predicarse indefinidamente, esto es, no fundada en años, sino en días, entre otras razones –y como se verá-, tanto por el día del nacimiento de la obligación como por el día de su prescripción (que en este caso, a voces de lo preceptuado en el artículo 2536 del Código Civil, sería de cinco años); y, aunado a ello, en tratándose de certificados contentivos de cuotas de administración emitidos por los administradores de la propiedad horizontal, exigibilidad que ha de versar respecto de cada cuota, de manera independiente.

Efectivamente, el profesor Fernando Hinestroza, acerca del particular abordado ut supra, precisó “...que la vigencia de las pretensiones jurídicas está doblemente sometida al tiempo, o que está cronológicamente restringida por los dos extremos: en su comienzo, por la exigibilidad, y en su final, por la prescripción (...) **El término de prescripción comienza a contarse el mismo día en que ocurre el hecho constitutivo de su punto de partida (...) y va hasta la expiración del último día del periodo correspondiente**”⁵. Negrillas fuera de texto.

Y, en lo específicamente referente con las cuotas y su insular prescripción, el citado tratadista puntualizó, “...en cuanto a los derechos sujetos a término o a condición, el término de prescripción no comenzará a contarse, en su orden, sino al vencimiento de aquel o al acaecimiento de esta, o cuando la obligación se haya vuelto pura y simple por otra circunstancia. **En las obligaciones periódicas o de ejecución sucesiva o escalonada, o distribuidas en cuotas o fracciones, cada una es autónoma, corre su**

⁴ Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil. S. N° STC3298-2019. M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.

⁵ Hinestroza Fernando. La Prescripción Extintiva. ED. Universidad Externado. Segunda Ed. Bogotá 2006.

propia suerte (...), por lo mismo que su exigibilidad es independiente y es el punto de partida de la cuenta”⁶. Negrillas fuera de texto.

En suma, lo cierto es que, en atención a los deberes y prerrogativas de los que goza el juez, y en este caso de segunda instancia; este Despacho observa que en el proceso de la referencia, ciertamente el título originalmente aportado adolece de ejecutividad, en cuanto, debiendo ser claro y expreso, respecto cada una de las cuotas cobradas, las mismas no resultan exigibles.

Sin embargo, y pese a todo, se ha de reiterar que el título aportado con la demanda, como ya se hubo de advertir, no cumple a cabalidad con los requisitos legalmente exigidos para que se hubiese podido librar mandamiento de pago.

Por lo expuesto, el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley, CONFIRMA el auto de primera instancia proferido el día 13 de noviembre de 2020.

NOTIFÍQUESE y DEVUELVA

El Juez,


JOSÉ ALEJANDRO GÓMEZ OROZCO

JUZGADO 1º. CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD.
Certifico que el anterior auto fue notificado por estados electrónicos No. 202
Medellín, 30 de noviembre de 2021

Mónica María Arboleda Zapata
Notificadora

⁶ Op. Cit.
Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad Medellín, Proceso Ejecutivo
Aviva P-H vs Sandra Milena Madrigal González 05001-40-03-026-2020-00772-01