

JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, dieciocho de mayo de dos mil veintitrés

Proceso	Ejecutivo Singular Mínima Cuantía
Demandante	Unidad Residencial Campus Natural P.H.
Demandado	Olga Lucía Cárdenas Callejas
Radicado	05001 40 03 028 2023 00590 00
Providencia	No repone auto

Por auto del 2 de mayo de 2023, se negó el mandamiento ejecutivo por existir una inconsistencia en la forma en que fueron imputados los abonos relacionados en el título ejecutivo, específicamente al no tenerse en cuenta la fecha en que el abono fue realizado.

Dentro del término legal, la apoderada de la parte actora presentó recurso de reposición en contra de la comentada providencia, argumentando que la interpretación del Despacho es errónea ya que los intereses de mora solo son exigibles mes vencido, *“porque los intereses de mora se cobran por parte de mi apoderado, mes vencido y no diariamente”*. Explica que cuando el deudor no paga durante el mes, se generan intereses de mora sobre ese mes ya vencido, y esos intereses de mora mensual son exigibles desde el primer día del mes siguiente.

Aduce que el despacho está confundiendo la causación de las cuotas y la exigibilidad de las mismas, y no tiene en cuenta que las cuotas de administración se cobran o causan mensualmente, y por ende son exigibles porque ya no dependen del plazo ya que está vencido.

Añade que la obligación es clara y exigible y se imputa en debida forma cada abono, pues las obligaciones se certifican mes vencido y no día vencido como erradamente supone el despacho, siendo por ende, irrelevante el día en que fue realizado cada abono al momento de su amortización.

Insiste en que el día exacto en que fue realizado cada abono no afecta en realidad la amortización de la obligación, pues cada abono realizado entre el 1 y el último día de cada mes, amortiza los intereses moratorios mensuales vencidos, pues no se generan intereses por día.

Después de poner como ejemplo la imputación realizada con el abono de marzo de 2019, señala que *“en nada afecta tener en cuenta el abono realizado en el mes de Marzo de 2019 el primer día o el último día del mes, pues este está amortizando los intereses moratorios generados en Febrero de 2019 por valor de \$4.877 (sobre el capital del mes vencido Febrero de 2019), por ende, así el abono de \$460.000 fuera realizado el 1 de Marzo de 2019, los intereses moratorios mensuales vencidos generados en el mes de Marzo de 2019 son*

causados por los capitales vencidos de Febrero de 2019, donde claramente no se hicieron abonos, y en nada afecta la operación aritmética”

Así, en consideración a que la tramitación prevista en el artículo 318 del C.G.P. está superada, procede ahora la decisión correspondiente, lo que se hará con apoyo en las siguientes:

CONSIDERACIONES:

La CLARIDAD de la obligación tiene que ver con su evidencia, su comprensión. Como la obligación es un ente complejo que abarca varios y distintos elementos, como el objeto (crédito), el sujeto activo, el sujeto pasivo, la causa, la claridad de ella ha de comprender todos sus elementos constitutivos. En otros términos, la claridad de la obligación se contrapone a la ambigüedad, a la oscuridad, o a la duda y a la confusión.

El Juzgado no tiene ninguna inconformidad frente a la causación y la exigibilidad de cada cuota de administración. Lo explica bien la apoderada accionante y así se desprende del título ejecutivo: La cuota de administración causada para un mes específico puede pagarse durante todo ese mes. Si no se paga, esa cuota genera intereses a partir del primer día del mes siguiente.

Ahora, el quid del asunto NO es como lo enfoca la recurrente. Para el Juzgado siempre fue claro que la cuota de un mes en particular genera intereses de mora a partir del mes que le sigue. La cuota de administración se causa cada mes, el deudor tiene todo ese mes para pagar, y la cuota se hace exigible a partir del primer día del mes siguiente.

Es clara la certificación al mostrar que de los capitales de las cuotas de administración impagadas se van acumulando al igual que sus intereses moratorios.

La irregularidad advertida en el auto acatado consiste simplemente en cómo operó la imputación de los abonos hechos por la ejecutada frente al ACUMULADO de capital y de intereses moratorios.

Es por eso que allí se dijo que el capital insoluto por \$227.930 (cuota de febrero de 2019) generó para el mes de marzo de 2019 – del 1 al 31 de marzo de 2019 - unos intereses por \$4.877. La cuota de marzo de 2019 no se toca allí para nada.

Así, el abono de \$460.000 eliminó los intereses por \$4.877 generados al 31 de marzo de 2019 y amortizó a capital. Pero ¿por qué el administrador del conjunto residencial liquida los 30 días de intereses? ¿por qué imputa los abonos siempre como si se hubieran realizado al final del mes?

Acá, es donde nuevamente se enfoca la problemática: no se indicó la fecha exacta en que se realizó cada uno de los abonos (con independencia de las cuotas de administración que estuvieran generando intereses de mora para cada momento).

Volviendo con el ejemplo del abono realizado en marzo de 2019. Si la señora OLGA LUCÍA CÁRDENAS hubiera realizado el abono, por ejemplo, el 2 de marzo de 2019 ¿Cuántos días le puede cobrar la administración por intereses de mora? Un solo día; lo que el 1 de marzo de 2019 hubiera generado de intereses y el cubrimiento del capital acumulado a esa fecha **hubiera sido mayor.** Pero el certificado SIEMPRE liquida por intereses de mora 30 días, el mes completo e imputa el abono después.

Esa actuación implica un detrimento de los administrados que eventualmente van a terminar pagando más intereses de los debidos.

De esa forma la obligación se torna INCIERTA, genera DUDAS, y no le corresponde al Juez recurrir a elucubraciones, suposiciones o racionios especiales a fin de deducir las sumas dinerarias que se reclaman.

Tal como se dijo en el auto atacado, tan solo un día de error en la realización de las imputaciones marca la diferencia y con el transcurso del tiempo se generaría mayor incertidumbre sobre el saldo real adeudado. Así, no le puede la abogada accionante restar importancia a forma en que se van a imputar abonos; es un cálculo matemático que se supone arroja resultados exactos.

El art. 1653 del c.c. determina que el pago se impute primero a intereses y luego a capital a menos que el acreedor consienta en expresamente que se impute al capital. Si el acá acreedor no va a aceptar imputaciones mayores a capital, se espera que al menos respete las disposiciones legales haciendo las imputaciones según la fecha exacta del pago parcial o abono. Sería viable una discusión en torno a esas “fechas de pago” si existe discrepancia entre las aducidas por la copropiedad y las aducidas por la ejecutada, según los soportes bancarios, recibos u otras pruebas que aduzcan al respecto.

Igualmente exigir la fecha de los abonos en la certificación no es mucho pedir ya que el administrador del conjunto residencial dispone de amplios plazos para la preparación de la demanda, es el tesorero de la copropiedad, su función es llevar la contabilidad de edificio. Además, es una muestra de lealtad con el copropietario informarle exactamente cuánto debe.

En cuanto a las demandas en años anteriores y por las cuales el Juzgado libró mandamiento de pago con certificaciones parecidas a la acá anexada, habrá de decirse que no puede confundirse precedente judicial o criterio con mantenerse en un error. Como bien sabe la apoderada recurrente, el Despacho se ha mantenido en la postura o tesis desde que evidenció dicha irregularidad con la imputación de los abonos.

Por los argumentos esbozados, no habrá de reponerse la decisión adoptada en el auto de fecha 2 de mayo de 2023.

Sin más consideraciones, el **JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN,**

RESUELVE:

NO REPONER el auto del 2 de mayo del año en curso, por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

NOTIFÍQUESE

15.

Firmado Por:
Sandra Milena Marin Gallego
Juez
Juzgado Municipal
Civil 028 Oral
Medellin - Antioquia

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: **e9f1e1354b3053c4465b8879c9ae07a41bdc2073307cd0bfb0d15fa9c9a97bd9**

Documento generado en 18/05/2023 07:44:35 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>