REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO

"Al servicio de la justicia y de la paz social"

TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN

SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL

Medellín, diez (10) de noviembre de dos mil veintidós (2022)

-Discutida y aprobada en sesión virtual de la fecha–

PROCESO	EJECUTIVO
DEMANDANTE	ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S
DEMANDADO	URBANIZACIÓN AMANECERES VIS PH
RADICADO	05001 31 03 017 2018 00396 05 INTERNO: 2022-125
TEMAS	FACTURAS. ACEPTACIÓN. NEGOCIO JURÍDICO CAUSAL
PROVIDENCIA	**SENTENCIA Nº 130**
DECISIÓN	CONFIRMA
MAGISTRADA PONENTE	**MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO**

Cumplido el periodo de traslado para sustentación del recurso y alegaciones en esta instancia, procede el Tribunal a decidir sobre la apelación interpuesta por la parte demandante contra la sentencia proferida por el Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Medellín en sesión de audiencia celebrada el 26 de mayo del 2022 en el presente proceso, profiriendo sentencia escrita en aplicación de la Ley 2213 de junio 13 de 2022 que adoptó como legislación permanente el Decreto 806 de 2020.

I. ANTECEDENTES

1. PRETENSIONES

La parte actora ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S pretende se libre mandamiento de pago y se ejecute, en contra de la URBANIZACIÓN AMANECERES VIS P.H., las siguientes sumas:

(i) $4’964.420 correspondiente al valor de la factura No 47170 y los intereses de mora a la tasa de una y media veces el corriente, a partir del 24 de mayo de 2014 fecha de vencimiento de la factura.

(ii) $6’639.430 correspondiente a la factura No. 47547 y los intereses de mora a la tasa de una y media veces el corriente desde el 09 de julio de 2014 fecha de vencimiento de la factura.

(iii) $4’498.172 correspondiente a la factura No 48110 y los intereses de mora a la tasa de una y media veces el corriente desde el 23 de agosto de 2014 fecha de vencimiento de la factura.

(iv) $5’328.208 correspondiente a la factura No 48393 y los intereses de mora a la tasa de una y media veces el corriente desde el 14 de septiembre de 2014 fecha de vencimiento de la factura.

(v) $35’379.451 correspondiente a la factura No 49979 y los intereses de mora a la tasa de una y media veces el corriente desde el 03 de marzo de 2015 fecha de vencimiento de la factura.

(vi) $8’531.337 correspondiente a la factura No 50350 y los intereses de mora a la tasa de una y media veces el corriente desde el 05 de abril de 2015 fecha de vencimiento de la factura.

(vii) $6’737.067 correspondiente a la factura No. 51002 y los intereses de mora a la tasa de una y media veces el corriente desde el 30 de mayo de 2015 fecha de vencimiento de la factura.

(viii) $4’425.989 correspondiente a la factura No. 50723 y los intereses de mora a la tasa de una y media veces el corriente desde el 08 de mayo de 2015 fecha de vencimiento de la factura.

(ix) $5’450.248 correspondiente a la factura No. 51461 y los intereses de mora a la tasa de una y media veces el corriente desde el 12 de julio de 2015 fecha de vencimiento de la factura.

(x) $6’384.718 correspondiente a la factura No. 52151 y los intereses de mora a la tasa de una y media veces el corriente desde el 24 de septiembre de 2015 fecha de vencimiento de la factura.

(xi) $6’297.907 correspondiente a la factura No. 52150 y los intereses de mora a la tasa de una y media veces el corriente desde el 24 de septiembre de 2015 fecha de vencimiento de la factura.

(xii) $5’414.052 correspondiente a la factura No. 52466 y los intereses de mora a la tasa de una y media veces el corriente desde el 15 de octubre de 2015 fecha de vencimiento de la factura.

(xiii) $7’525.591 correspondiente a la factura No. 52663 y los intereses de mora a la tasa de una y media veces el corriente desde el 06 de noviembre de 2015 fecha de vencimiento de la factura.

(xiv) $6’806.073 correspondiente a la factura No. 53189 y los intereses de mora a la tasa de una y media veces el corriente desde el 26 de diciembre de 2015 fecha de vencimiento de la factura.

(xv) $5’905.493 correspondiente a la factura No. 53190 y los intereses de mora a la tasa de una y media veces el corriente desde el 26 de diciembre de 2015 fecha de vencimiento de la factura.

(xvi) $5’491.713 correspondiente a la factura No. 53825 y los intereses de mora a la tasa de una y media veces el corriente desde el 09 de marzo de 2016 fecha de vencimiento de la factura.

(xvii) $5’935.918 correspondiente a la factura No. 53824 y los intereses de mora a la tasa de una y media veces el corriente desde el 17 de marzo de 2016 fecha de vencimiento de la factura.

(xviii) $13’599.768 correspondiente a la factura No. 54456 y los intereses de mora a la tasa de una y media veces el corriente desde el 13 de mayo de 2016 fecha de vencimiento de la factura.

(xix) $9’408.414 correspondiente a la factura No. 54818 y los intereses de mora a la tasa de una y media veces el corriente desde el 17 de junio de 2016 fecha de vencimiento de la factura.

(xx) $14’464.155 correspondiente a la factura No. 55431 y los intereses de mora a la tasa de una y media veces el corriente desde el 21 de julio de 2016 fecha de vencimiento de la factura.

Además, pide se CONDENE a la parte demandada al pago de costas incluyendo las agencias en derecho.

2. FUNDAMENTOS DE HECHO

Se narra en la demanda que la demandada se obligó, mediante facturas, a pagar a la demandante o a su orden las siguientes sumas de dinero[1]:

(i) $4'964.420 correspondiente al valor de la factura No 47170

(ii) $6'639.430 correspondiente a la factura No. 47547

(iii) $4'498.172 correspondiente a la factura No 48110

(iv) $5'328.208 correspondiente a la factura No 48393

(v) $35'379.451 correspondiente a la factura No 49979

(vi) $8'531.337 correspondiente a la factura No 50350

(vii) $6'737.067 correspondiente a la factura No. 51002

(viii) $4'425.989 correspondiente a la factura No. 50723

(ix) $5'450.248 correspondiente a la factura No. 51461

(x) $6'384.718 correspondiente a la factura No. 52151

(xi) $6'297.907 correspondiente a la factura No. 52150

(xii) $5'414.052 correspondiente a la factura No. 52466

(xiii) $6'806.073 correspondiente a la factura No. 53189

(xiv) $5'905.493 correspondiente a la factura No. 53190

(xv) $5'491.713 correspondiente a la factura No. 53825

(xvi) $5'935.918 correspondiente a la factura No. 53824

(xvii) $13'599.768 correspondiente a la factura No. 54456

(xviii) $9'408.414 correspondiente a la factura No. 54818

(xix) $14'464.155 correspondiente a la factura No. 55431

Explica que la facturas se extendieron de acuerdo a los requisitos del Código de Comercio y están de plazo vencido, provienen del deudor y las ampara la presunción legal de autenticidad de conformidad con el artículo 244 del Código General del Proceso; que dichos títulos contienen obligaciones claras, expresas y actualmente exigibles de pagar unas cantidades de dinero y los intereses correspondientes.

Cuenta que las facturas fueron remitidas mediante servicio postal DEPRISA (incorpora imagen de las guías y recibo) y firmadas por el deudor así[2]:

[1] Nota: la factura No. 52663 la menciona en las pretensiones (numero 13) pero no en los hecho

(i) Factura No. 47170 de fecha 24 de abril de 2014-guía 999009262369, recibida en la copropiedad el 02 de mayo de 2014.

(ii) Factura No. 47547 de fecha 09 de junio de 2014-guía 999010133249, recibida en la copropiedad el 10 de junio de 2014.

(iii) Factura No. 48110 de fecha 23 de julio de 2014-guía 999011167887, recibida en la copropiedad el 24 de julio de 2014.

(iv) Factura No. 48393 de fecha 14 de agosto de 2014-guía 999011680530, recibida en la copropiedad el 16 de agosto de 2014.

(v) Factura No. 49979 de fecha 03 de febrero de 2015-guía 999016406657, recibida en la copropiedad el 06 de febrero de 2015.

(vi) Factura No. 50350 de fecha 05 de marzo de 2015-guía 999017127671, recibida en la copropiedad el 06 de marzo de 2015.

(vii) Facturas Nos. 51002 y 50723 de fecha 30 de abril de 2015 y 8 de abril de 2015-guía 999018437798, recibida en la copropiedad el 05 de mayo de 2015.

(viii) Factura No. 51461 de fecha 12 de junio de 2015-guía 999019452286, recibida en la copropiedad el 13 de junio de 2015.

(ix) Facturas Nos. 52151 y 52150 ambas de fecha 24 de agosto de 2015-guía 999012115396, recibida en la copropiedad el 25 de agosto de 2015.

(x) Factura No. 52466 de fecha 15 de septiembre de 2015-guía 999021717138, recibida en la copropiedad el 17 de septiembre de 2015.

(xi) Factura No.52663 de fecha 06 de octubre de 2015-guía 999022255728, recibida en la copropiedad el 09 de octubre de 2015.

(xii) Facturas Nos. 53189 y 53190 ambas de fecha 26 de noviembre de 2015-guía 999023771504, recibida en la copropiedad el 10 de diciembre de 2015.

(xiii) Factura No. 53825 de fecha 09 de febrero de 2016-guía 999025245238, recibida en la copropiedad el 16 de febrero de 2016.

(xiv) Factura No. 54456 de fecha 13 de abril de 2016-guía 999026592280, recibida en la copropiedad el 16 de abril de 2016.

(xv) Factura No. 54818 de fecha 17 de mayo de 2016-guía 999027339917, recibida en la copropiedad el 18 de mayo de 2016.

---

[2] Nota: En esta relación no se menciona la No 17. En las pretensiones Por $5'935.918 correspondiente a la factura No. 53824.

(xvi) Factura No. 55431 de fecha 21 de julio de 2016-guía 999028754790, recibida en la copropiedad el 22 de julio de 2016.

3. INTEGRACIÓN DEL CONTRADICTORIO Y LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO

Mediante providencia del 26 de abril de 2019, se libró mandamiento de pago, notificado a la parte demandada mediante aviso, quien mediante apoderado judicial respondió (PDF 01CuadernoPrincipal pág. 252) señalando que ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S. promovió y construyó proyecto inmobiliario denominado AMANECERES CIUDAD PRIMAVERA ubicado en el sector ALTO DE CALAZANS en Medellín, donde se desarrollaron siete (7) unidades de actuación urbanística, entre ellas las hoy copropiedades URBANIZACIÓN AMANECERES VIS P.H. y AMANECERES PARQUEADEROS P.H., personas jurídicas distintas.

Indica que acorde con las obligaciones urbanísticas y la licencia de urbanismo y construcción, la constructora debió contar con la disponibilidad de servicios públicos básicos para la unidad y los apartamentos, en caso de no ser así, no podía ocuparse estos apartamentos, pero en forma temeraria y por su cuenta y riesgo procedió a ocuparlos; así se desprende de la comunicación de 23 de septiembre de 2013 donde informan que están suministrando el agua a costo propio, lo que implica que hay un solo medidor, no individual para cada unidad privada. Aclara que la copropiedad no es la usuaria del servicio domiciliario consumido por cada propietario.

La copropiedad URBANIZACIÓN AMANECERES VIS P.H., en todas las oportunidades que se pretendió por la constructora cobrar el consumo rechazó el pago de cada una de las facturas, por ser ilegal, pues la constructora no es prestadora de servicios públicos domiciliarios y, por tanto, no puede facturarlos, máxime cuando se hizo sin un medidor legalmente autorizado; es decir, las facturas no tienen un negocio jurídico válido, ni causa ni objeto lícitos, no nacen obligaciones jurídicas, o por lo menos no prestan mérito ejecutivo. Hace referencia al artículo 722 Código de Comercio.

Continúa diciendo que el concepto por el cual se expidieron las facturas es "REEMBOLSO DE CONSUMO DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE LAS ZONAS PRIVADAS Y COMUNES", pero reitera que la copropiedad no es responsable de las unidades privadas y para que opere un reembolso debe mediar una convención o contrato entre las partes y no existe.

Sobre los hechos en forma específica expresa que no los acepta, son falsos o no son ciertos.

Señala que la copropiedad no se obligó de ninguna forma para con la sociedad, pues no media convención o negocio jurídico, no suscribió las facturas y nunca las aceptó, las rechazó con los argumentos esbozados.

Anota que las facturas están a cargo de URBANIZACIÓN AMANECERES P.H. y no de URBANIZACIÓN AMANECERES VIS PH, y la personería jurídica aportada pertenece a AMANECERES PARQUEADEROS P.H. copropiedades distintas.

Destaca que en las facturas 47547 y 48110 el deudor es ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S. y el poder con que obra la apoderada de la demandante no es suficiente, pues no detalla las facturas, ni sus valores, ni los conceptos.

Cuenta que cada una de las facturas fue rechazada, notificándole vía correo certificado a la demandante, anunciando que anexa copia de cada escrito a su contestación. Las facturas rechazadas fueron: 54456, 53825,53824, 53189, 53190, 52466, 52663, 52151, 52150, 51461, 51002, 50723, 50350, 49979, 47170, 47547, 48110, 48393[3].

Advierte que las facturas no cumplen con los requisitos de los artículos 619, 772, 773 y 774 del Código de Comercio y que no podrá librarse factura que no corresponda a bienes entregados real y materialmente o a servicios efectivamente prestados en virtud de contrato y, por lo que se reclama el

[3]Nota: no relaciona las facturas 54818 y 55431.

pago, fue un servicio prestado a la copropiedad URBANIZACIÓN AMANECERES VIS P.H., pues los que recibieron el servicio de agua fue cada copropietario y no existe contrato alguno entre las partes de este proceso. Agrega que el envío de las facturas vía correo certificado no es prueba del requisito establecido en el artículo 773 del Código de Comercio, pues no se trata de mercancías o servicios, el concepto es REEMBOLSO CONSUMO DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE ZONAS PRIVADAS Y COMUNES. Tampoco las facturas cuentan con la firma del comprador.

En defensa de sus intereses opone excepciones previas (extemporáneas) y de mérito, estas últimas las denominó: 1. CAUSA Y OBJETO ILÍCITOS. 2. AUSENCIA DE ACEPTACIÓN DE LOS TÍTULOS VALORES FACTURAS. 3. INEXISTENCIA DE PACTO O CONVENCIÓN QUE VALIDE EL PRESUNTO NEGOCIO CAUSAL. 4. INEXISTENCIA DE OBLIGACIÓN SIN CAUSA. 5. LAS PRESUNTAS FACTURAS NO PRESTAN MÉRITO EJECUTIVO SUFICIENTE COMO TÍTULOS AUTÓNOMOS. 6. RECHAZO EXPRESO DE CADA UNA DE LAS FACTURAS. 7. PRESUNTO FRAUDE PROCESAL.

4. ACTUACIÓN PROCESAL

Integrado el contradictorio se dispuso el traslado de las excepciones de mérito, con pronunciamiento de la parte actora. Luego, con auto de febrero 17 de 2020 se decretaron pruebas, posteriormente con auto del 27 de enero de 2021 se convoca a audiencia para los días 18 y 19 de marzo de 2021 y procede con decreto de pruebas (archivo 02 Cuaderno de Primera Instancia). En la primera sesión (archivo 09 Cuaderno de Primera Instancia) se agotó la etapa conciliatoria sin llegar a un acuerdo, los interrogatorios de parte, el saneamiento; allí, la parte demandada interpone recurso al considerar que hay causal de nulidad y se mantiene la decisión y se concede el de apelación, por ello se suspende la audiencia hasta tanto se resuelva dicha alzada. Resuelto el recurso desfavorablemente a la recurrente, se convoca para continuar la audiencia para el 26 de mayo de 2022 (archivos 24 a 27 Cuaderno de Primera Instancia), en ella se continua con el interrogatorio de la demandada, se fija el litigo, se hace un nuevo saneamiento, se decreta las pruebas, se recepcionan testimonios, se escuchan alegaciones finales y se

profiere sentencia en la cual se declaró probadas varias de las excepciones planteadas por la parte demandada, como consecuencia cesa ejecución y condena en costas a la parte demandante.

5. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Inicia el juez indicando que dará aplicación al artículo 281 del Código General del Proceso; sigue aludiendo como sustento jurídico a la Ley 675 de 2001 artículos 3, 4, 29, 32 en concordancia con el artículo 98 del Código de Comercio., señalando que los propietarios de bienes privados no pueden imponer cargas a la copropiedad como el pago de servicios prestados a las unidades privadas, tampoco se puede pretender que la propiedad horizontal traslade las obligaciones de las zonas comunes por los servicios prestados a las unidades privadas.

Sobre los requisitos propios de los títulos valores, cita el artículo 621 del Código de Comercio para decir que éste no consagra la aceptación como requisito formal de los títulos valores, aceptación que es inherente a todos los títulos para que surja la obligación cambiaria. Hace referencia al artículo 772 ibídem, en cuanto la factura debe corresponder a la entrega de un servicio, elaborada por el prestador, que es unilateral, pero para que surja la obligación se requiere de una aceptación, que puede ser tácita, entonces quien emite la factura debe actuar de buena fe. Sigue diciendo que la factura debe corresponder a servicios efectivamente prestados y en virtud de un contrato verbal o escrito, de un negocio jurídico que requiere del consentimiento. Continúa con el inciso 3 artículo 773 del mismo estatuto comercial, que refiere a la aceptación, diciendo que se entiende irrevocable si no se reclama dentro de cierto tiempo, esto es, dentro de los diez (10) días siguientes al recibo, sea devolviendo el título o con documento escrito, teniendo la posibilidad de la aceptación tácita ante el silencio del receptor de la factura. Señala el contenido del artículo 774 ibídem, además de las normas que regulan el proceso ejecutivo.

Pasa al caso en concreto e inicia con la valoración de la prueba documental, primero las facturas cuya ejecución se persigue, destacando que es un

reembolso por servicio de acueducto a zonas privadas y comunes, advirtiendo la diferenciación de propietarios de bienes privados y la persona jurídica de la propiedad horizontal, para señalar que se está reclamando a la propiedad horizontal el pago de obligaciones de los propietarios.

Continúa diciendo que la parte demandante debió probar que las facturas fueron aceptadas, deteniéndose en los testimonios del señor MAURICIO EDUARDO TIQUE GONZALEZ quien expuso que el servicio si estaba separado para las zonas comunes y bienes privados, pero las facturas se enviaron por el total de los servicios, de la señora MARIA VICTORIA GONZALEZ, quien indicó que los contadores permitían establecer los consumos de las zonas comunes y de las privadas, sin embargo, quien emitió las facturas pretendió el cobro a la propiedad horizontal el servicio prestado a terceros, para que la administración cobrara a los privados. Explica el testigo como obtenían el valor del mt3 consumido, sin tener en cuenta que el artículo 772 Código de Comercio señala que la prestación del servicio debe provenir de un contrato verbal o escrito que implica el consentimiento mutuo de las partes, el cual no se evidencia en el proceso. También alude al testimonio de la señora LUZ ELENA DE LA OSSA

El juez señala que de estas pruebas se establece que las facturas fueron emitidas cobrando el servicio prestado a las zonas comunes y a los consumos de las unidades privadas pese a que podían diferenciar cada servicio, pero por decisión gerencial se decidió cobrar en una sola suma todo el consumo a la copropiedad, persiguiendo que esta pagara el consumo de unidades privadas, entonces los títulos no son claros porque no se sabe cuál es el valor del consumo para los bienes comunes y cuál el de los propietarios, claridad que es un requisito del título ejecutivo, a lo que añade la ausencia de aceptación expresa y aun tácita de las facturas, sin que haya nacido la obligación en cabeza del demandado, por ello prosperan las excepciones, y de oficio la ausencia de claridad de las facturas, en cuya virtud cesa la ejecución.

6. DE LA IMPUGNACIÓN Y EL TRÁMITE DE SEGUNDA INSTANCIA.

Conocida la decisión, la parte demandante interpuso recurso de apelación y formuló sus inconformidades en audiencia y por escrito (archivo 30 Cuaderno de Primera Instancia) que fueron sustentados en esta instancia (archivo 05 Cuaderno de Segunda Instancia) en los siguientes términos:

1. AUSENCIA DE DEVOLUCIÓN DE LAS FACTURAS- ACEPTACIÓN TÁCITA. Artículo 773 del Código de Comercio. Dice que es claro que la obligación nace cuando se cumplen los requisitos de los artículos 621 y 774 del Código de Comercio; que se requiere de una aceptación que puede ser expresa o tácita, que se presenta cuando no es rechazada dentro de los tres días siguientes a su recibo, entendiéndose irrevocablemente aceptada. Y si bien varias facturas fueron devueltas, esto solo ocurrió pasadas semanas y meses desde la recepción de las mismas por la copropiedad. En la sentencia el juzgador erró al apreciar la prueba, pues omitió valorar detalladamente las diferentes devoluciones aportadas, pues de haberlo hecho, se habría percatado que esas devoluciones no revisten las características de temporalidad necesaria, porque ninguna se realizó dentro de los tres días hábiles que otorga la norma, relaciona las facturas que fueron devueltas vía Servientrega y su fecha, así[4]:

(i) Factura No. 47170 de fecha 24 de abril de 2014-guía 999009262369, recibida en la copropiedad el 02 de mayo de 2014. Devuelta el 10 de septiembre de 2014, sin guía.
(ii) Factura No. 47547 de fecha 09 de junio de 2014-guía 999010133249, recibida en la copropiedad el 10 de junio de 2014. Devuelta el 10 de septiembre de 2014, sin guía.
(iii) Factura No. 48110 de fecha 23 de julio de 2014-guía 999011167887, recibida en la copropiedad el 24 de julio de 2014. Devuelta el 10 de septiembre de 2014, sin guía.
(iv) Factura No. 48393 de fecha 14 de agosto de 2014-guía 999011680530, recibida en la copropiedad el 16 de agosto de 2014. Devuelto el 10 de septiembre de 2014, sin guía.

[4] No se menciona la Factura No. 53824 que está en las pretensiones

(v) Factura No. 49979 de fecha 03 de febrero de 2015-guía 999016406657, recibida en la copropiedad el 06 de febrero de 2015. Devuelto el 3 de marzo de 2015, guía 922784510.

(vi) Factura No. 50350 de fecha 05 de marzo de 2015-guía 999017127671, recibida en la copropiedad el 06 de marzo de 2015. Devuelto el 30 de abril de 2015, guía 922905922.

(vii) Facturas Nos. 51002 y 50723 de fecha 30 de abril de 2015 y 8 de abril de 2015-guía 999018437798, recibida en la copropiedad el 05 de mayo de 2015. Devueltas el 13 de mayo de 2015, guía 922906104.

(viii) Factura No. 51461 de fecha 12 de junio de 2015-guía 999019452286, recibida en la copropiedad el 13 de junio de 2015. Devuelto el 4 de septiembre de 2015, guía 931557905.

(ix) Facturas Nos. 52151 y 52150 ambas de fecha 24 de agosto de 2015-guía 999012115396, recibida en la copropiedad el 25 de agosto de 2015. Devueltas el 4 de septiembre de 2015, guía 931567335.

(x) Factura No. 52466 de fecha 15 de septiembre de 2015-guía 999021717138, recibida en la copropiedad el 17 de septiembre de 2015. Devuelto el 9 de octubre de 2015, guía 933073435.

(xi) Factura No.52663 de fecha 06 de octubre de 2015-guía 999022255728, recibida en la copropiedad el 09 de octubre de 2015. Devuelta el 16 de octubre de 2015, guía 932388710.

(xii) Facturas Nos. 53189 y 53190 ambas de fecha 26 de noviembre de 2015-guía 999023771504, recibida en la copropiedad el 10 de diciembre de 2015. Devueltas el 3 de marzo de 2016, guía 936889433.

(xiii) Factura No. 53825 de fecha 09 de febrero de 2016-guía 999025245238, recibida en la copropiedad el 16 de febrero de 2016. Devuelta el 2 de mayo de 2016, guía 935788852.

(xiv) Factura No. 54456 de fecha 13 de abril de 2016-guía 999026592280, recibida en la copropiedad el 16 de abril de 2016. Se devolvió el 2 de mayo de 2022 según guía No 935788854.

(xv) Factura No. 54818 de fecha 17 de mayo de 2016-guía 999027339917, recibida en la copropiedad el 18 de mayo de 2016. No devuelta.

(xvi) Factura No. 55431 de fecha 21 de julio de 2016-guía 999028754790, recibida en la copropiedad el 22 de julio de 2016. No devuelta.

2. ERRONEA VALORACIÓN DE LOS TESTIGOS- FACTURAS 54818 Y 55431. El juez admitió la total ausencia de rechazo de estas dos facturas, no obstante, acto seguido, paradójicamente establece que se probó su rechazo en virtud de los testimonios de los señores LUZ ELENA DE LA OSSA y MAURICIO EDUARDO TIQUE, los cuales no son prueba de dicho rechazo pues ninguno hizo mención a que todas las facturas hayan sido devueltas, que debían revisar la documentación, y aún si lo hubiera dicho, con ello no se establecería si se hizo dentro del tiempo, y la segunda fue administradora por un tiempo que no coincide con la época en que se emitieron las facturas.

3. SERVICIOS EFECTIVAMENTE PRESTADOS-INTERPRETACIÓN DE LA LEY 675 DE 2001. Contrario a lo afirmado por el juez, los servicios de acueducto y alcantarillado si fueron efectivamente prestados a la URBANIZACIÓN AMANECERES VIS P.H., con el ánimo de mantener unas condiciones apropiadas de habitabilidad en los inmuebles y ante el incumplimiento de EPM, se hizo la gestión y se asumió el costo en primera instancia para luego trasladar el valor del servicio a todos los copropietarios por medio de la copropiedad, con una módica cuota mensual de $20.000 por persona, cobro que se hace a prorrata del consumo de agua. Hace referencia al artículo 3 de la Ley 675 de 2001, en especial al párrafo que define los bienes comunes esenciales, resaltando *"como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular",* siendo el agua potable en fase previa a la individualización del servicio un bien imprescindible para todos los copropietarios y la misma copropiedad. Recordando que la demandada no negó el servicio, reconociendo que lo deben, citando apartes del interrogatorio de la administradora de la copropiedad RUTH LILIANA RODRIGUEZ REYES. El juez argumentó que el servicio no se prestó, en contravía de las pruebas.

4. ACEPTACIÓN DE LA OFERTA- SI EXISTIÓ UN CONTRATO VERBAL O ESCRITO ENTRE LAS PARTES QUE SIRVE DE FUNDAMENTO A LAS FACTURAS COBRADAS. La entrega de los inmuebles se enmarca en un negocio inmobiliario, por el cual la constructora se obligó a entregar los apartamentos en condiciones de habitabilidad, desde lo estructural, de

dotación de servicios para su pleno disfrute, negocio original suficiente para legitimar la instalación del servicio provisional de acueducto y alcantarillado; además, debe observarse los documentos que aportó la demandada de fecha 13 de marzo de 2014 obrante a folio 251 del cuaderno principal, oferta válida dentro de los términos del artículo 845 Código de Comercio, (inserta el aparte pertinente) allí se informó que se iban a instalar dos medidores de acueducto, uno para zonas comunes, otro para zonas privadas, con el fin de calcular los consumos efectivamente generados, una vez obtenido el consumo mensual de la copropiedad se expedirá la factura de cobro por el reembolso del pago que la constructora ha hecho a EPM y que corresponde a la unidad residencial Amaneceres, oferta que fue aceptada de forma tácita por actos inequívocos, quien admitió haber recibido el servicio conforme el artículo 854 del Código de Comercio.

5. IMPROCEDENCIA DE ASIMILAR LAS COPROPIEDADES A SOCIEDADES COMERCIALES- LOS COPROPIETARIOS NO SON TERCEROS. El juez al momento de exponer los fundamentos de derecho hace un símil igualando la persona jurídica de la copropiedad – Ley 675 de 2001-, con una persona jurídica emanada del contrato de sociedad mercantil, citando el artículo 98 del Código de Comercio, y ahí basa su visión del problema jurídico, omitiendo las diferencias sustanciales y funciones socioeconómicas. No tuvo en cuenta el artículo 16 de la Ley 675 de 2001 que indica que la propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto en proporción al coeficiente. Esto implica que los copropietarios tienen obligaciones económicas directas con la copropiedad, que las traslada según la participación de cada propietario artículo 3 de la Ley 675 de 2001.

I. CONSIDERACIONES

1. VERIFICACIÓN DE PRESUPUESTOS PROCESALES Y AUSENCIA DE IRREGULARIDADES CONFIGURATIVAS DE NULIDAD

Concurren dentro del asunto *sub-examine* los presupuestos procesales traducidos en competencia del juez de primera instancia, demanda en forma,

capacidad procesal y capacidad para ser parte, amén de que no se advierte irregularidad constitutiva de nulidad que pueda comprometer la validez de lo actuado, por tanto, es procedente que esta Sala resuelva el fondo del asunto puesto a su consideración.

2. PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER

Deberá esta Sala de Decisión determinar si las facturas arrimadas como base de recaudo en este proceso cumplen los requisitos de dicho título valor y, además, si existió negocio causal para que se emitieran las mismas, como aduce la parte recurrente o si, por el contrario, como concluyó el juez de primer grado, debe cesarse la ejecución por falta de aceptación y claridad en los títulos, así como por carencia de negocio que sustente la emisión de éstos.

1. TÍTULOS VALORES.

Según lo establece el artículo 619 del Código de Comercio, los títulos-valores ***son documentos necesarios para legitimar el ejercicio del derecho literal y autónomo que en ellos se incorpora***, los cuales pueden ser de contenido crediticio, corporativos o de participación y de tradición o representativos de mercancías.

Asimismo, según lo preceptúa el artículo 625 siguiente, *"Toda obligación cambiaria deriva su eficacia de una firma puesta en un título- valor y de su entrega con la intención de hacerlo negociable conforme a la ley de su circulación",* aunque, y así lo precisa a continuación dicho canon, *"Cuando el título se halle en poder de persona distinta del suscriptor, se presumirá tal entrega".*

Los requisitos comunes de los títulos valores vienen establecidos en el artículo 621 del estatuto comercial así: ***(i)*** La mención del derecho que en el título se incorpora, y; ***(ii)*** La firma de quien lo crea (que podrá sustituirse bajo la responsabilidad del creador del título, por un signo o contraseña que puede ser mecánicamente impuesto). La aludida disquisición se encarga también de establecer reglas que suplan la falta de estipulación en punto del lugar de cumplimiento o ejercicio del derecho y la fecha y lugar de creación del título.

2. LA FACTURA COMO TÍTULO VALOR.

2.1. Dentro de las distintas especies de títulos valores el Código de Comercio contempla a la otrora llamada *factura cambiaria* que en síntesis es un documento que se expide como constancia de la prestación de un servicio o entrega de un bien, que será considerado como título valor siempre y cuando cumpla con los requisitos generales y los requisitos especiales de este tipo de instrumento negociable.

Con la entrada en vigencia de la Ley 1231 de 2008, el referido título valor pasó a denominarse simplemente *factura (*sin calificativos) y en la misma figura se reúnen la llamada *factura de servicios* y la conocida *factura comercial.*

Específicamente el artículo 1° del mencionado cuerpo normativo, que modifica el artículo 772 del Código de Comercio, establece la definición legal del título valor específico y otros aspectos, así:

> **Factura es un título valor que el vendedor o prestador del servicio podrá librar y entregar o remitir al comprador o beneficiario del servicio.**
>
> **No podrá librarse factura alguna que no corresponda a bienes entregados real y materialmente o a servicios efectivamente prestados en virtud de un contrato verbal o escrito**.
>
> El emisor vendedor o prestador del servicio emitirá un original y dos copias de la factura. Para todos los efectos legales derivados del carácter de título valor de la factura, el original firmado por el emisor y el obligado, será título valor negociable por endoso por el emisor y lo deberá conservar el emisor, vendedor o prestador del servicio**.** Una de las copias se le entregará al obligado y la otra quedará en poder del emisor, para sus registros contables *(...)* (Resaltado intencional).

2.2. La aceptación de la factura es materia que mereció especial reglamentación en la nueva legislación, misma que modificó el tenor del artículo 773 del Código de Comercio, de la siguiente manera:

> Una vez que la factura sea aceptada por el comprador o beneficiario del servicio, se considerará, frente a terceros de buena fe exenta de culpa que el contrato que le dio origen ha sido debidamente ejecutado en la forma estipulada en el título.
>
> **El comprador o beneficiario del servicio deberá aceptar de manera expresa el contenido de la factura, por escrito colocado en el cuerpo de la misma o en documento separado, físico o electrónico**. **Igualmente, deberá constar el recibo de la mercancía o del servicio por parte del comprador del bien o beneficiario del servicio, en la factura y/o en la guía de transporte, según el caso, indicando el nombre, identificación o la firma de quien recibe, <u>y la fecha de recibo.</u>** El comprador del bien o

> beneficiario del servicio no podrá alegar falta de representación o indebida representación por razón de la persona que reciba la mercancía o el servicio en sus dependencias, para efectos de la aceptación del título valor.
>
> **La factura se considera irrevocablemente aceptada por el comprador o beneficiario del servicio, si no reclamare en contra de su contenido**, bien sea mediante devolución de la misma y de los documentos de despacho, según el caso, o bien mediante reclamo escrito dirigido al emisor o tenedor del título, **dentro de los diez (10) días calendarios siguientes a su recepción**. En el evento en que el comprador o beneficiario del servicio no manifieste expresamente la aceptación o rechazo de la factura, y el vendedor o emisor pretenda endosarla, deberá dejar constancia de ese hecho en el título, la cual se entenderá efectuada bajo la gravedad de juramento.
>
> PARÁGRAFO. La factura podrá transferirse después de haber sido aceptada por el comprador o beneficiario del bien o servicio. Tres (3) días antes de su vencimiento para el pago, el legítimo tenedor de la factura informará de su tenencia al comprador o beneficiario del bien o servicio. (Resaltado intencional)

Importa destacar que el inciso tercero de la norma transcrita mereció posterior modificación por parte del artículo 86 de la Ley 1676 de 2013, "*por la cual se promueve el acceso al crédito y se dictan normas sobre garantías mobiliarias*", la cual consistió en la reducción del término para que el comprador o beneficiario del servicio reclame contra la factura, so pena de que la misma se considere irrevocablemente aceptada. Dicho término pasó de ser diez (10) días calendario a **tres (3) días hábiles siguientes a la recepción de la factura.**

En virtud de lo dispuesto en el artículo 91 de la misma Ley 1676 de 2013, la entrada en vigencia de la norma estudiada se previó para los seis (6) meses siguientes a la promulgación del cuerpo legal, hecho que aconteció el día 20 de agosto de 2013, según el Diario Oficial 48.888.

2.3. Sobre los requisitos formales especiales de la factura, expresa el artículo 774 del Código de Comercio, que lo serán los generales del artículo 621 *ibidem;* los detallados en el artículo 617 del Estatuto Tributario y los siguientes:

> 1. La fecha de vencimiento, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 673. En ausencia de mención expresa en la factura de la fecha de vencimiento, se entenderá que debe ser pagada dentro de los treinta días calendario siguientes a la emisión.
> 2. La fecha de recibo de la factura, con indicación del nombre, o identificación o firma de quien sea el encargado de recibirla según lo establecido en la presente ley.

3. El emisor vendedor o prestador del servicio, deberá dejar constancia en el original de la factura, del estado de pago del precio o remuneración y las condiciones del pago si fuere el caso. A la misma obligación están sujetos los terceros a quienes se haya transferido la factura.

No tendrá el carácter de título valor la factura que no cumpla con la totalidad de los requisitos legales señalados en el presente artículo. Sin embargo, la omisión de cualquiera de estos requisitos, no afectará la validez del negocio jurídico que dio origen a la factura.

En todo caso, todo comprador o beneficiario del servicio tiene derecho a exigir del vendedor o prestador del servicio la formación y entrega de una factura que corresponda al negocio causal con indicación del precio y de su pago total o de la parte que hubiere sido cancelada.

La omisión de requisitos adicionales que establezcan normas distintas a las señaladas en el presente artículo, no afectará la calidad de título valor de las facturas.

3. LA ACCIÓN CAMBIARIA.

La acción cambiaria surge en el momento en que el tenedor legítimo de un título valor no obtiene en forma voluntaria el pago de los derechos allí incorporados. Se espera que, llegado el vencimiento, el directamente obligado y a falta de este los demás obligados cancelen voluntariamente los derechos incorporados en el título. Sin embargo, cuando esto no sucede, puede el tenedor legítimo dirigirse ante el órgano jurisdiccional competente para obtener coactivamente el cumplimiento de los derechos.

La acción cambiaria procede conforme con el artículo 780 del Código de Comercio, en los siguientes casos: ***(i)*** por falta de aceptación o aceptación parcial; ***(ii)*** por falta de pago; ***(iii)*** por liquidación obligatoria del girador o aceptante.

Así, la acción cambiaria tiene como pretensión el logro del pago de las obligaciones consignadas en el título y por ello el artículo 793 del Código de Comercio establece que *"El cobro de un título-valor dará lugar al procedimiento ejecutivo, sin necesidad de reconocimiento de firmas"*, actuación jurisdiccional que en nuestro ordenamiento procesal.

4. EL NEGOCIO JURÍDICO CAUSAL.

El negocio causal es aquel contrato, verbal o escrito, que celebraron las partes y que dio lugar a la suscripción del título o títulos valores, negocio que tiene mayor relevancia cuando la acción cambiaria es ejercida por quien fue parte en éste o por quien no es tenedor de buena fe, porque en esos

eventos el demandado podrá formular excepciones relacionadas con ese negocio subyacente; así lo establece claramente el artículo 784 numeral 12 del Código de Comercio al disponer como posibilidad de excepciones frente a la acción cambiaria *"Las derivadas del negocio jurídico que dio origen a la creación o transferencia del título, contra el demandante que haya sido parte en el respectivo negocio o contra cualquier otro demandante que no sea tenedor de buena fe exenta de culpa".*

Sobre este tema resulta muy ilustrativa la sentencia T 310 de 2009, donde la Corte Constitucional analiza una demanda de tutela contra providencia judicial; allí esa Corporación, aludiendo a también a providencias de la Corte Suprema de Justicia, estudia el tópico de la literalidad de los títulos valores y su eventual afectación cuando se ataca el negocio jurídico subyacente y expuso:

> La literalidad, en cambio, está relacionada con la condición que tiene el título valor para enmarcar el contenido y alcance del derecho de crédito en él incorporado. Por ende, serán esas condiciones literales las que definan el contenido crediticio del título valor, sin que resulten oponibles aquellas declaraciones extracartulares, que no consten en el cuerpo del mismo. Esta característica responde a la índole negociable que el ordenamiento jurídico mercantil confiere a los títulos valores. Así, lo que pretende la normatividad es que esos títulos, en sí mismos considerados, expresen a plenitud el derecho de crédito en ellos incorporados, de forma tal que en condiciones de seguridad y certeza jurídica, sirvan de instrumentos para transferir tales obligaciones, con absoluta prescindencia de otros documentos o convenciones distintos al título mismo. En consonancia con esta afirmación, el artículo 626 del Código de Comercio sostiene que el *"suscriptor de un título quedará obligado conforme al tenor literal del mismo, a menos que firme con salvedades compatibles con su esencia".* Ello implica que el contenido de la obligación crediticia corresponde a la delimitación que de la misma haya previsto el título valor que la incorpora.
>
> **Esto implica que las características y condiciones del negocio subyacente no afectan el contenido del derecho de crédito incorporado al título valor. Ello, por supuesto, sin perjuicio de la posibilidad de que entre el titular del mismo y el deudor –y solamente entre esas partes, lo que excluye a los demás tenedores de buena fe– puedan alegarse las excepciones personales o derivadas del negocio causal**. Empero, esto no conlleva que las consideraciones propias de ese tipo de contratos o convenciones incidan en la literalidad del crédito que contiene el título valor. A este respecto, la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, intérprete judicial autorizado de las normas legales del derecho mercantil, enseña que "[l]a literalidad, en particular, determina la dimensión de los derechos y las obligaciones contenidas en el título valor, permitiéndole al tenedor atenerse a los términos del documento, sin que, por regla general, puedan oponérsele excepciones distintas a las que de él surjan. Es de ver, con todo, que por cuanto la consagración de la literalidad es una garantía para quien desconoce los

motivos que indujeron la creación o la emisión del título, o ignora los convenios extracartulares entre quienes tomaron parte antes que él en su circulación, es obvio que ella está consagrada exclusivamente en beneficio de los terceros tenedores de buena fe, pues este principio no pretende propiciar el fraude en las relaciones cambiarias."

La legitimación es una característica propia del título valor, según la cual el tenedor del mismo se encuentra jurídicamente habilitado para exigir, judicial o extrajudicialmente, el cumplimiento de la obligación crediticia contenida en el documento, conforme a las condiciones de literalidad e incorporación antes descritas. Por lo tanto, cuando el tenedor exhibe el título valor al deudor cambiario y, además, ha cumplido con la ley de circulación predicable del mismo, queda revestido de todas las facultades destinadas al cobro del derecho de crédito correspondiente.

En consonancia con lo expuesto, la Sala de Casación Civil ha establecido que "... el poseedor del título, amparado por la apariencia de titularidad que le proporciona la circunstancia de ser su tenedor en debida forma, está facultado, frente a la persona que se obligó a través de la suscripción, para exigirle el cumplimiento de lo debido." Apoyada en doctrina especializada sobre el tópico, la misma corporación consideró que "la legitimación es la situación en que, con un grado mayor o menor de fuerza el derecho objetivo atribuye a una persona, con cierta verosimilitud, el trato de acreedor y ello no sólo a efectos de prueba, sino de efectiva realización del derecho. La legitimación consiste, pues, en la posibilidad de que se ejercite el derecho por el tenedor, aun cuando no sea en realidad el titular jurídico del derecho conforme a las normas del derecho común; equivale, por consiguiente, a un abandono de cualquier investigación que pudiera realizarse sobre la pertenencia del derecho."

Por último, el principio de autonomía versa sobre el ejercicio independiente del derecho incorporado en el título valor, por parte de su tenedor legítimo. Ello implica (i) la posibilidad de transmitir el título a través del mecanismo de endoso; y (ii) el carácter autónomo del derecho que recibe el endosatario por parte de ese tenedor. Sobre la materia, la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil prevé que "...[e]n definitiva, las dos notas características y esenciales de los títulos en sus distintas formas son: el título sirve para transferir el crédito incorporado, es decir para hacer adquirir el derecho del 'tradens' al 'accipiens' con eficacia respecto a los terceros y particularmente respecto al deudor. En los títulos se sustituye la notificación propia de la cesión ordinaria por la tradición del documento – sola o acompañada del endoso o de la inscripción –, y el título tiene la particular de hacer adquirir al accipiens de buena fe el derecho incorporado, aunque no perteneciese al cedente. Este segundo carácter se suele expresar con la fórmula de atribución "al poseedor de un derecho autónomo frente al emitente". En el conflicto de intereses entre el deudor o emitente y el adquirente de buena fe, la ley favorece a este último con base en el principio de derecho: 'quien emite un título forma un aparato que genera la apariencia de su obligación; las exigencia de la circulación determinan que el riesgo de esta conducta pese sobre sus hombros."

A su vez, estas consideraciones resultan armónicas con lo preceptuado por el artículo 627 del Código de Comercio, el cual dispone que "Todo suscriptor de un título valor se obligará autónomamente. Las circunstancias que invaliden la obligación de alguno o algunos de los signatarios, no afectarán las obligaciones de los demás".

16. Los principios anotados tienen incidencia directa en las particularidades propias de los procesos judiciales de ejecución. En efecto, estos procedimientos parten de la exhibición ante la jurisdicción civil de un título ejecutivo, esto es, la obligación clara, expresa y exigible, contenida en documentos que provengan del deudor o de su causante, y que constituyan plena prueba contra él (Art. 488 C. de P.C.). Por ende, los títulos valores, revestidos de las condiciones de incorporación, literalidad, legitimación y autonomía, constituyen títulos ejecutivos por antonomasia, en tanto contienen obligaciones cartulares, que en sí mismas consideradas conforman prueba suficiente de la existencia del derecho de crédito y, en consecuencia, de la exigibilidad judicial del mismo.

Bajo está lógica el artículo 782 del Código de Comercio reconoce la titularidad de la acción cambiaria a favor del tenedor legítimo del título valor, para que pueda reclamar el pago del importe del título, los intereses moratorios desde el día del vencimiento, los gastos de cobranza y la prima y gastos de transferencia de una plaza a otra, si a ello hubiera lugar. A su vez, habida consideración de las características particulares de los títulos valores, la normatividad mercantil establece un listado taxativo de excepciones que pueda oponer el demandado al ejercicio de la acción cambiaria, contenido en el artículo 784 ejusdem.

Para el asunto de la referencia, **es importante recabar en la causal de oposición a la acción cambiaria derivada del negocio jurídico que dio origen a la creación o transferencia del título. Este mecanismo de defensa del deudor cambiario se aplica de forma excepcional, puesto que afecta las condiciones de literalidad, incorporación y autonomía del título valor, basada en la existencia de convenciones extracartulares entre el titular y el deudor, las cuales enervan la posibilidad de exigir la obligación, en los términos del artículo 782 del Código de Comercio**.

Es evidente que la prosperidad de la excepción fundada en el negocio causal o subyacente tiene efectos directos en la distribución de la carga probatoria en el proceso ejecutivo: si el deudor opta por hacer oponibles asuntos propios del negocio subyacente, le corresponderá probar (i) las características particulares del mismo; y (ii) las consecuencias jurídicas que, en razón a su grado de importancia, tienen el estatus suficiente para afectar el carácter autónomo y la exigibilidad propia del derecho de crédito incorporado en un título valor. Como se indicó en el fundamento jurídico 15 de esta decisión, los principios de los títulos valores están dirigidos a garantizar la seguridad jurídica, la certeza sobre la existencia y exigibilidad de la obligación y la posibilidad que el crédito incorporado sea susceptible de tráfico mercantil con la simple entrega material del título y el cumplimiento de la ley de circulación. En consecuencia, si el deudor pretende negar la exigibilidad de la obligación cambiaria, deberá demostrar fehacientemente que la literalidad del título se ve afectada por las particularidades del negocio subyacente. Así, toda la carga de la prueba se impone exclusivamente al deudor, al ejecutado que propone la excepción. (Resaltado intencional).

III. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO

Antes de abordar el caso concreto, es preciso recordar que los artículos 320 y 328 del Código General del Proceso consagran los fines de la apelación y

la competencia del superior, que se condiciona al estudio de la providencia de primera instancia en lo que es materia de reparo concreto, según la manifestación y argumentación del recurrente, debiendo quedar lo demás incólume.

En el asunto bajo examen, como se reseñó en el aparte de antecedentes de esta providencia, el juez de primera instancia decidió cesar la ejecución, considerando, en esencia, que los títulos valores base de recaudo no fueron aceptados por la parte ejecutada porque el material probatorio recaudado evidencia la objeción de éstos, misma que le comunicó la demandada a la ejecutante; además, que no existió contrato entre las partes que diera lugar a la emisión de las facturas y que la ejecutante facturó servicios que no prestó a la ejecutada.

La anterior decisión fue recurrida por la parte demandante exponiendo inconformidad con la conclusión de objeción de las facturas, porque considera que el juez de primera instancia omitió valorar las diferentes devoluciones aportadas que dan cuenta que fueron extemporáneas y, que incluso, dos facturas no tienen prueba escrita de objeción; también reprocha porque los servicios sí fueron efectivamente prestados, señalando que la parte demandada no negó la prestación del servicio; alega que sí existió un contrato verbal entre las partes, lo que dice se comprueba con el documento obrante a folio 251 del cuaderno principal el que, a su parecer, contiene una oferta que fue aceptada de forma tácita y, finalmente reclama porque el *a quo* asimiló las copropiedades a sociedades comerciales desconociendo las diferencias sustanciales que existen entre éstas.

Analizados los anteriores reproches, encuentra la Sala que los mismos envuelven dos alegaciones fundamentales que deben ser abordadas en esta instancia, en primer lugar, el tópico de la aceptación y objeción de las facturas base de recaudo y, en segundo lugar, el tema del negocio causal o subyacente, esto, de cara a establecer si existió el mismo y si la demandante facturó servicios no prestados.

1. En cuanto a la aceptación y objeción de las facturas aportadas como base de la ejecución, evidencia esta Sala que el juez de primera instancia erró al concluir que todas habían sido rechazadas por la parte ejecutada, pues analizó de forma genérica y sin el detalle necesario las pruebas sobre la devolución y objeción de los títulos, desconociendo que la objeción debe ser presentada dentro de un término muy corto y preciso establecido en el artículo 773 del Código de Comercio modificado por la Ley 1676 de 2013, norma que dispone que la reclamación frente a la factura debe ser realizada mediante reclamo escrito dirigido al emisor o tenedor, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la recepción, pues, en caso de no hacerse así, se entiende que fue irrevocablemente aceptada, esto es, acaece la aceptación tácita en caso de no existir reclamación en el término referido. Dicha norma, con la modificación en cuanto a la disminución del término para reclamar que fue introducida por la Ley 1676 de 2013, resulta aplicable al presente asunto porque la factura más antigua que aquí se aportó data de abril de 2014 y, como se señaló en las consideraciones generales de la presente providencia, la entrada en vigencia de la referida ley aconteció el día 20 de agosto de 2013.

Examinadas una a una las facturas arrimadas al plenario y contrastada la fecha de recibido en la propiedad horizontal demandada con la fecha de devolución realizada por ésta a la demandante y emisora, se advierte que la ejecutada solo demostró haber objetado oportunamente una de todas las facturas, esto es, la N° 52663 que fue recibida en la propiedad horizontal el 9 de octubre de 2015 mediante guía N° 999022255728 (folios 44, 45, 46 y 105 numeración en rojo a mano alzada y folios 52,53,54 y 116 foliatura del PDF 01CuadernoPrincipalFolios1a270 cuaderno de primera instancia) y objetada mediante comunicación remitida a la demandada el 15 de octubre de 2015 (folios 216 a 220 numeración en rojo a mano alzada y folios 184 a 189 foliatura del PDF 01CuadernoPrincipalFolios1a270 cuaderno de primera instancia), comunicación que, contrario a lo afirmado por la recurrente, sí fue oportuna porque el 9 de octubre de 2015 fue viernes y, por ende, el término de tres (3) días hábiles inició el día hábil siguiente, martes 13 de octubre de 2015 y venció el 15 de octubre de 2015, debido a que el sábado 10, el domingo 11 y el lunes festivo

12 (día de la raza), no eran días hábiles, siendo entonces procedente cesar la ejecución por esta factura por falta de aceptación.

También debió cesar la ejecución el juez de primera instancia, de entrada y sin necesidad de realizar análisis sobre la aceptación y mucho menos sobre el negocio jurídico causal, frente a las facturas N° 47547 y No 48110, pues la revisión palmaria de las mismas evidencia que se señaló como deudor a la misma ejecutante, ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S. (folios 15 y 18 numeración en rojo a mano alzada y 23 y 26 foliatura del PDF 01CuadernoPrincipalFolios1a270 cuaderno de primera instancia), lo que implica que la aquí ejecutada no es la allí obligada. No se entiende como el juez de primera instancia no advirtió esa irregularidad al momento de librar mandamiento de pago y también fue pasada por alto en la sentencia.

Respecto a las demás facturas base de esta ejecución, o no se demostró reclamación oportuna por no haberse aportado prueba contundente en tal sentido o se acreditó que la objeción fue extemporánea, lo que implicaba que la aceptación tácita sí se hubiera probado, no siendo adecuado que el fallador de primera instancia hubiese dado como demostrada la reclamación oportuna con sustento en los testimonios, porque los mismos solo daban cuenta de la existencia de reproche pero no de su temporalidad, para lo cual era necesario consultar los documentos aportados por la parte ejecutada, los que, como se anticipó, dan cuenta de la inexistencia de objeción en algunos casos y de objeción extemporánea en otros, como se pasa a detallar:

(i) factura No 47170 fue entregada en la propiedad horizontal demandada el 2 de mayo de 2014 (folios 20 a 22 foliatura del PDF 01CuadernoPrincipalFolios1a270 cuaderno de primera instancia); el término para objetarla vencía el 7 de mayo del mismo año, solo se aportó comunicación de reclamación fechada del 10 de septiembre de 2014 pero no guía de envío de ésta (folios 215 a 218 foliatura del PDF 01CuadernoPrincipalFolios1a270 cuaderno de primera instancia).

(ii) factura No. 47547. La obligada es la misma ejecutante como se anteló.

(iii) factura No 48110. La obligada es la misma ejecutante como se anteló.

(iv) factura No 48393. Fue entregada en la propiedad horizontal demandada el 16 de agosto de 2014 (folios 29, 30 y 31 foliatura del PDF 01CuadernoPrincipalFolios1a270 cuaderno de primera instancia); el término para objetarla vencía el 14 de agosto del mismo año, solo se aportó comunicación de reclamación fechada del 10 de septiembre de 2014 pero no guía de envío de ésta (folios 215 a 218 foliatura del PDF 01CuadernoPrincipalFolios1a270 cuaderno de primera instancia).

(v) factura No 49979. Fue entregada en la propiedad horizontal demandada el 6 de febrero de 2015 (folios 32, 33 y 34 foliatura del PDF 01CuadernoPrincipalFolios1a270 cuaderno de primera instancia); el término para objetarla vencía el 11 de febrero de 2015, pero solo se objetó el 12 de marzo de 2015 (folios 210 a 214 foliatura del PDF 01CuadernoPrincipalFolios1a270 cuaderno de primera instancia).

(vi) factura No 50350. Fue entregada en la propiedad horizontal demandada el 6 de marzo de 2015 (folios 35, 36, 37 foliatura del PDF 01CuadernoPrincipalFolios1a270 cuaderno de primera instancia); el término para objetarla vencía el 11 de marzo de 2015, pero solo se objetó el 29 de abril de 2015 (folios 205 a 209 foliatura del PDF 01CuadernoPrincipalFolios1a270 cuaderno de primera instancia).

(vii) factura No. 51002. Fue entregada en la propiedad horizontal demandada el 5 de mayo de 2015 (folios 38, 40 y 41 foliatura del PDF 01CuadernoPrincipalFolios1a270 cuaderno de primera instancia); el término para objetarla vencía el 8 de mayo de 2015, pero solo se objetó el 12 de mayo de 2015 (folios 200 a 204 foliatura del PDF 01CuadernoPrincipalFolios1a270 cuaderno de primera instancia).

(viii) factura No. 50723. Fue entregada en la propiedad horizontal demandada el 5 de mayo de 2015 (folios 39, 40 y 41 foliatura del PDF 01CuadernoPrincipalFolios1a270 cuaderno de primera instancia) el término para

objetarla vencía el 8 de mayo de 2015, pero solo se objetó el 12 de mayo de 2015 (folios 200 a 204 foliatura del PDF 01CuadernoPrincipalFolios1a270 cuaderno de primera instancia).

(ix) factura No. 51461. Fue entregada en la propiedad horizontal demandada el 13 de junio de 2015 (folios 42, 43 y 44 foliatura del PDF 01CuadernoPrincipalFolios1a270 cuaderno de primera instancia); el término para objetarla vencía el 18 de junio de 2015, pero solo se objetó el 3 de septiembre de 2015 (folios 195 a 199 foliatura del PDF 01CuadernoPrincipalFolios1a270 cuaderno de primera instancia).

(x) factura No. 52151. Fue entregada en la propiedad horizontal demandada el 25 de agosto de 2015 (folios 45, 47 y 48 foliatura del PDF 01CuadernoPrincipalFolios1a270 cuaderno de primera instancia); el término para objetarla vencía el 28 de agosto de 2015, pero solo se objetó el 3 de septiembre de 2015 (folios 190 a 194 foliatura del PDF 01CuadernoPrincipalFolios1a270 cuaderno de primera instancia).

(xi) factura No. 52150. Fue entregada en la propiedad horizontal demandada el 25 de agosto de 2015 (folios 46, 47 y 48 foliatura del PDF 01CuadernoPrincipalFolios1a270 cuaderno de primera instancia); el término para objetarla vencía el 28 de agosto de 2015, pero solo se objetó el 3 de septiembre de 2015 (folios 190 a 194 foliatura del PDF 01CuadernoPrincipalFolios1a270 cuaderno de primera instancia).

(xii) factura No. 52466. Fue entregada en la propiedad horizontal demandada el 17 de septiembre de 2015 (folios 49, 50 y 51 foliatura del PDF 01CuadernoPrincipalFolios1a270 cuaderno de primera instancia); el término para objetarla vencía el 22 de septiembre de 2015, pero solo se objetó el 8 de octubre de 2015 (folios 179 a 183 foliatura del PDF 01CuadernoPrincipalFolios1a270 cuaderno de primera instancia).

(xiii) factura No. 52663. Única objetada oportunamente como se anteló.

(xiv) factura No. 53189. Fue entregada en la propiedad horizontal demandada el 10 de diciembre de 2015 (folios 55, 57 y 58 foliatura del PDF 01CuadernoPrincipalFolios1a270 cuaderno de primera instancia); el término para objetarla vencía el 15 de diciembre de 20158, pero solo se objetó el 2 de marzo de 2016 (folios 174 a 178 foliatura del PDF 01CuadernoPrincipalFolios1a270 cuaderno de primera instancia).

(xv) factura No. 53190. Fue entregada en la propiedad horizontal demandada el 10 de diciembre de 2015 (folios 56, 57 y 58 foliatura del PDF 01CuadernoPrincipalFolios1a270 cuaderno de primera instancia); el término para objetarla vencía el 15 de diciembre de 2015, pero solo se objetó el 2 de marzo de 2016 (folios 174 a 178 foliatura del PDF 01CuadernoPrincipalFolios1a270 cuaderno de primera instancia).

(xvi) factura No. 53825. Fue entregada en la propiedad horizontal demandada el 16 de febrero de 2016 (folios 58, 60, 61 foliatura del PDF 01CuadernoPrincipalFolios1a270 cuaderno de primera instancia); el término para objetarla vencía el 19 de febrero de 2016, pero solo se objetó el 29 de abril de 2016 (folios 169 a 173 foliatura del PDF 01CuadernoPrincipalFolios1a270 cuaderno de primera instancia).

(xvii) factura No. 53824. Fue entregada en la propiedad horizontal demandada el 16 de febrero de 2016 (folios 59, 60 y 61 foliatura del PDF 01CuadernoPrincipalFolios1a270 cuaderno de primera instancia) el término para objetarla vencía el 19 de febrero de 2016, pero solo se objetó el 29 de abril de 2016 (folios 169 a 173 foliatura del PDF 01CuadernoPrincipalFolios1a270 cuaderno de primera instancia).

(xviii) factura No. 54456. Fue entregada en la propiedad horizontal demandada el 16 de abril de 2016 (folios 63, 64 y 65 foliatura del PDF 01CuadernoPrincipalFolios1a270 cuaderno de primera instancia); el término para objetarla vencía el 20 de abril de 2016, pero solo se objetó el 29 de abril de 2016 (folios 164 a 168 foliatura del PDF 01CuadernoPrincipalFolios1a270 cuaderno de primera instancia).

(xix) factura No. 54818 (66, 67 y 68 foliatura del PDF 01CuadernoPrincipalFolios1a270 cuaderno de primera instancia) Fue entregada en la propiedad horizontal demandada el 18 de mayo de 2016 y no se aportó prueba sobre su objeción y la fecha de ésta.

(xx) factura No. 55431. Fue entregada en la propiedad horizontal demandada el 18 de mayo de 2016 (folios 69, 70 y 71 foliatura del PDF 01CuadernoPrincipalFolios1a270 cuaderno de primera instancia) y no se aportó prueba sobre su objeción y la fecha de ésta.

Lo anterior implica entonces que, como la parte demandada no logró demostrar la reclamación oportuna respecto la mayoría de las facturas base de recaudo, como se detalló, necesario se hacía continuar con el estudio de las otras defensas que planteó, las cuales estaban encaminadas a atacar el negocio causal, estudio que también fue realizado por el juez de primera instancia, solo que de forma confusa lo mezcló con el análisis de la aceptación de los títulos restando claridad a lo analizado.

2. Sobre el tópico del negocio jurídico subyacente o causal, el *a quo* consideró que el material probatorio recaudado daba cuenta de la inexistencia de contrato entre las partes y de la facturación de servicios no prestados y, la parte recurrente reprocha porque considera que sí existió contrato entre las partes y que los servicios facturados si fueron prestados.

Como se explicó en las consideraciones generales de esta providencia, cuando en el proceso ejecutivo iniciado con sustento en un título valor se presenta identidad entre quienes obran como ejecutante y ejecutado con quienes obraron como emisor y obligado en el título, es posible plantear como defensa excepciones relacionadas con el negocio jurídico subyacente, lo que incluye la inexistencia de éste, defensa para cuya prosperidad es necesario que la parte ejecutada demuestre plenamente los hechos en que funda su excepción.

En este proceso, contrario a lo afirmado por la recurrente, el material probatorio recaudado da cuenta cierta y contundente que, entre la ejecutante ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S. y la URBANIZACIÓN AMANECERES VIS PH, no existió acuerdo, pacto, contrato o negocio jurídico alguno que diera lugar a la emisión de las facturas arrimadas como soporte de la ejecución, habiéndose demostrado que la emisión de éstas fue decidida de forma unilateral por la ejecutante y contra la voluntad de la ejecutada, así se desprende de los testimonios recaudados, como se pormenorizará.

El señor **MAURICIO EDUARDO TIQUE GONZÁLEZ** quien dijo trabajar en gerencia de proyectos con la ejecutante desde 2007, señaló que fue Gerente del proyecto en el cual se construyó la Urbanización Amaneceres; contó como antecedentes que en el año 2007 la ejecutante tenía unas tierras donde desarrolló varios proyectos entre ellos Amaneceres y tenían un plan que los facultaba a desarrollar proyectos de apartamentos; que el proyecto se empezó a vender en 2010-2011; que cuando empezaron a desarrollar el proyecto solicitaron disponibilidad de servicios públicos y en junio de 2010 EPM se las otorgó supeditado al desarrollo que se realizara del plan parcial; disponibilidad que periódicamente consultaban con EPM; que en el año 2011 EPM advirtió que la capacidad aprobada en el plan parcial para suministrar acueducto estaba copada y les informó que debían realizar un refuerzo, esto es, construir una red paralela para aumentar el suministro de agua y que como en el plan parcial habían otras entidades desarrollando proyectos, una de ellas iba a construir el refuerzo y luego les pasaban la cuenta; que tenían proyectado entregar en enero de 2013, por lo cual, en noviembre de 2012, cuando habían realizado las redes internas del proyecto, solicitaron a EPM el nombramiento de un interventor y EPM responde en diciembre de 2012 diciendo que está aprobado el diseño y el refuerzo pero que no estaba construido el refuerzo; que en enero de 2013 solicitaran les informara fecha de entrega del refuerzo y EPM les dice en febrero de 2013 que no pueden aprobar la conexión de acueducto del edificio; que lo anterior los llevó a decidir entregar los inmuebles con acueducto provisional que se hace en algunos proyectos por periodos cortos de tiempo mientras se legaliza con EPM, pero la construcción del refuerzo tuvo muchas dificultades y solamente

en julio de 2016 se pudo hacer la conexión definitiva; que en todo ese proceso se reunieron con la administradora provisional de la copropiedad demandada y con el consejo de administración socializando la situación y, en marzo de 2014, viendo que habían entregado entre 90% a 95% de inmuebles con acueducto provisional, le solicitaron a la copropiedad que hiciera un reconocimiento de ese gasto de acueducto y que cada inmueble entregado pagara $20.000 que era la mitad del cargo fijo en la zona, esto, para que la Constructora no tuviera que seguir asumiendo todo ese pago y para concientizar a los copropietarios en el uso del agua; que ***"El Consejo y con las personas con que nos sentamos nunca aceptaron el tema, ellos decían que no, que eso no era problema de ellos, que era problema de nosotros, entonces nosotros les decíamos, es que el tema no es si el problema es suyo, es nuestro o el problema es de EPM, es un tema de justicia y de equidad, nosotros lo único que les estamos diciendo es señores reconózcanos esos veinte mil pesos por apartamento mensuales independientemente si había un viviente o habían diez vivientes, veinte mil pesos, y para poder seguir con eso para generar un grado de responsabilidad dentro de la copropiedad pero no fue posible…"***; que esa misma propuesta se la hicieron a otras dos Urbanizaciones que habían construido en el sector, las que aceptaron pagar veinte mil pesos; que ***"al ver que no llegábamos a un acuerdo con amaneceres para el pago de los veinte mil pesos, les propusimos también: muéstrenos su presupuesto de administración, cuánto tienen de servicios de acueducto para zonas comunes, ochocientos mil pesos, un millón de pesos, entonces les dijimos listo, no fuimos capaz con eso, entonces reconózcanos ese ochocientos mil pesos o un millón de pesos que paguen de acueducto de zonas comunes, tampoco quisieron, ellos aducían que no se podía hacer, que como le cobraban eso a la gente(…)"***; que no demandaron a EPM pero si pusieron quejas en la Superintendencia y acciones de tutela porque EPM los dejó solos con el tema; que al no llegar a un acuerdo ***"les informamos a la copropiedad: no se ha podido hacer ningún acuerdo, nosotros si vamos a cuantificar y vamos a poner unos medidores de acueducto en la copropiedad, instalamos tres medidores de acueducto…";*** que un medidor era para zonas privadas otro para zonas comunes y un macro medidor que verificaba la suma de los dos; que ***"al hacer eso les dijimos que nosotros íbamos a cobrarles ese suministro de agua que nosotros ya habíamos pagado y que solicitábamos el reembolso, yo mismo me encargué junto con la obra que instaláramos esos medidores y cada vez se tomaba foto de los medidores y hacíamos el cálculo de cuantos metros cúbicos se habían consumido tanto en la parte privada como en la***

parte de zonas comunes, que hice yo, me fui para la página de EPM saqué las tarifas de EPM que aparecen mes ames en el servicio de acueducto y lo que hicimos fue colocar la tarifa residencial y eso fue lo que entre comillas les cobramos como reembolso a la copropiedad…"**;** que lo hacían mes a mes y se lo mandaban a la administradora aportando el soporte de la factura que ellos ya habían pagado a EPM; que ***"lo único que nosotros les estábamos diciendo es: por favor, de estos cuatro millones de pesos cinco millones de pesos que nosotros le estamos pagando a EPM mensualmente, por favor reconózcanos esto que son dos millones de pesos dos millones y medio de pesos, lastimosamente no se tuvo eco y la administradora me llamó cuando se hizo el primer cobro de estas facturas, que el consejo no aceptaba eso y que devolvía las facturas, nosotros sin embargo, a pesar de que nos devolvían las facturas, nosotros mes a mes hacíamos eso tal cual hasta llegar a julio de 2016…"***; que no se separó el consumo de zonas privadas y el de zonas comunes en la factura, pero en el cuadro anexo que aportaban si lo hicieron; que el servicio de zonas privadas no se envió a los copropietarios porque pretendían que la administración lo cobrara como otros valores en la cuota de administración para que fuera más expedito y porque así lo hicieron con las otras urbanizaciones para ayudarse mutuamente; que los contadores individuales los debía suministrar e instalar la constructora pero para ello requerían autorización de EPM; que la administración les enviaba un comunicado diciéndoles que no se podía hacer el cobro y otros aspectos legales que no conoce, pero no sabe si esa reclamación la hicieron por todas las facturas; que el argumento de la Copropiedad para no pagar era que no la demandante no eran empresa prestadora de servicios públicos y que solo EPM podía hacer cobros; además, que según una norma eso no se podía hacer; que le facturaban a la copropiedad el consumo tanto de áreas privadas y comunes porque la copropiedad podía reclamar esos dineros en las cuotas de administración; cuando el apoderado de la parte demandante le preguntó: ***¿Es cierto o no que Arquitectura y Concreto reconoció inicialmente que ellos asumirían esa prestación del servicio de agua hasta que se solucionara el tema?*** dijo ***"Si, lo que pasa es que, vuelvo e insisto, las entregas se hicieron a partir de marzo de 2013 y cuando nosotros empezamos a solicitar el reconocimiento fue en marzo de 2014 un año después, la copropiedad estuvo un año sin ni siquiera nosotros hacer una solicitud de recobro (…)"*** y la copropiedad estuvo tres años sin legalización de servicios públicos domiciliarios; al preguntarle ***¿Manifiéstele al despacho, usted***

como gerente del proyecto, si la administración o los copropietarios le firmaron algún documento a Arquitectura y Concreto para responsabilizarse por el consumo del agua que finalmente se cobró? respondió ***"No señor"*** (Video 24AudienciaParteUno 1:00: 00 en adelante).

La señora **MARÍA VICTORIA GONZÁLEZ VALENCIA** ingeniera civil, quien fue coordinadora del proyecto en el proceso de construcción y en las entregas, dijo que el cobro se hacía tanto de zonas comunes como zonas privadas; que instalaron un medidor para zonas comunes y otro para zonas privadas y que era posible diferenciar el consumo de zonas comunes y zonas privadas en los medidores que ellos instalaron; que no sabe por qué se facturaban ambos conceptos en un mismo documento conjuntamente porque esos temas son gerenciales y hacía parte del área técnica del proyecto; reseñó como se hace el tema de instalación de acueducto y construcción de redes; dijo que hay una práctica a la que acuden cuando se ven obligados y que es darle a los copropietarios servicios de los provisionales de la obra, pero en este caso la situación se alargó y por ello fue necesario hacer cobro; que eso que hicieron era la única forma de entregar porque sin servicios públicos no podrían entregar (Video 25AudienciaParteDos Minuto 07:30 hasta 30:00).

Y la señora **LUZ ELENA DE LA OSSA OVIEDO** quien ostentó la calidad de administradora provisional y, luego, definitiva de la Copropiedad demandada al momento de los hechos materia de discusión expresó que en el año 2013 inició como administradora provisional contratada por la entidad aquí demandante; que se dio inicio a la entrega de apartamentos y no se había realizado la conexión definitiva de acueducto y se contaba con acueducto provisional de obra; que a los dos o tres meses Arquitectura y Concreto le manifestó que habían tenido una dificultad porque EPM les dijo que debían construir otro tramo de acueducto para lo que debían ponerse de acuerdo con otras constructoras; que en ese momento Arquitectura y Concreto estaba asumiendo el 100% de acueducto para zonas comunes y privadas; que el problema se alargó y por ello la sociedad demandante expresó que estaban asumiendo un cobro muy alto y que iban a dar inicio al cobro de acueducto

para zonas comunes y privadas; que citó al consejo de administración a una reunión con los representantes de Arquitectura y Concreto, la cual fue salida de tono porque el consejo expresó que no era adecuado que le facturaran a la administración el consumo de áreas privadas porque la administración debe velar es por zonas comunes, entonces no se llegó a ningún acuerdo y la reunión se dio por terminada, luego de lo cual la constructora demandante procedió a enviar unas facturas; que ella recibía las facturas en su calidad de administradora; que en una sola factura cobraban acueducto de zonas privadas y comunes; que ella citó al consejo y dieron inicio a la devolución de las facturas y así fueron varios meses, pero no recuerda cuanto tiempo, solo que todas las devolvieron por correo certificado; que incluso algunas facturas llegaron a nombre de otro tercero y también se devolvieron; que la sociedad ejecutante luego instaló dos medidores, uno para zonas comunes y otro para zonas privadas; que a las facturas anexaban unas fotos y cuadros; que la copropiedad devolvía la factura con el argumento de que el administrador de una propiedad horizontal no puede facturar cobros que no estipule la Ley 675 a los copropietarios; que si ella como administradora procedía a facturar un cobro no establecido en la ley podría ser demandada por abuso de sus funciones; que nunca recibió una factura de EPM por cobro de zonas comunes de acueducto y que la demandante nunca arribó una donde se especificara que se cobraba el uso de zonas de comunes únicamente; que nunca rechazaron el servicio de acueducto y alcantarillado porque es un derecho fundamental y por ende no debían reprocharlo (Video 25AudienciaParteDos Minuto 31:30 en adelante).

Las anteriores declaraciones que tienen mucha relevancia porque provienen de las personas que participaron de forma directa por parte de la sociedad demandante y de la copropiedad demandada en los hechos relacionados con la entrega de la urbanización y la instalación y cobro de acueducto, dan cuenta que entre ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S y la URBANIZACIÓN AMANECERES VIS P.H. **nunca** se celebró un negocio, contrato o acuerdo, en cuya virtud la primera pudiera cobrar a la segunda por el servicio de acueducto; también, que las facturas base de recaudo fueron emitidas de forma unilateral, sin consentimiento previo o posterior de la ejecutada,

incluso, contra la voluntad de ésta y, que en las facturas se cobraba a la copropiedad, sin discriminación alguna, tanto el acueducto de zonas comunes como el de las unidades privadas.

La recurrente alega que sí existió una oferta que fue aceptada de forma tácita por la urbanización demandada, pero ello no es lo que se logra concluir de los testimonios reseñados en precedencia, ni del resto del material probatorio recaudado, como tampoco del documento que aduce como contentivo de dicha oferta, esto es, la comunicación de fecha 13 de marzo de 2014 (folio 251 de la foliatura roja a mano alzada del cuaderno principal y a folio 220 del PDF), pues la misma solo da cuenta que la constructora demandante le informó a la copropiedad demandada los inconvenientes presentados para la instalación del acueducto definitivo y que procedería a instalar unos medidores y a cobrar por el servicio, pero quedó probado que dicha propuesta fue rechazada de forma insistente por la demandada; además, el documento no contiene tampoco una propuesta inequívoca, precisa y completa, en tanto se trata simplemente de un anuncio de la conducta que realizaría la sociedad demandante sin que se señale ni siquiera la forma como se realizaría dicha facturación, esto es, cómo se calcularía cada cobro, calculo que también quedó acreditado fue realizado de forma unilateral por la demandante y uniendo en un mismo concepto consumos de zonas comunes y de las unidades inmobiliarias privadas.

Sobre el tema de la oferta, los requisitos para que tenga tal connotación y la necesaria aceptación del destinario para que surta efectos jurídicos, resulta pertinente traer a colación lo expuesto por nuestro máximo órgano de decisión civil en sentencia SC2775-2018[5], así:

> **1.-** "Como principio rector de los negocios las partes están obligadas a cumplir a lo que se comprometen, aún desde sus albores, tan es así que los artículos 845 al 863 del Código de Comercio desarrollan la figura de la oferta, consistente en la propuesta seria que una de ellas pone en conocimiento de otra u otras para su aceptación, con el propósito de sacar adelante un proyecto debidamente estructurado.
>
> Dicha etapa, a su vez, puede estar precedida de conversaciones encaminadas a su cristalización en las que los interesados delinean los puntos preliminares que le van dando vida pero sin que

[5] Radicado 11001-31-03-003-2008-00383-01 16 de julio de 2018. MP. OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

tengan la entidad suficiente para darla por configurada, puesto que esto solo se da cuando se han superado diferencias y vacíos que le restan peso, ya que como se precisó en CSJ SC11815-2016

(…) aquel acto jurídico unilateral -la oferta- ostenta unas características que la distinguen de tratativas, acuerdos prenegociales, invitaciones a negociar, etc. que forman parte de la etapa precontractual; y aún de la propaganda, la publicidad, las promociones dirigidas a personas indeterminadas, etc. en las que, con todo, en protección del consumidor, la ley torna vinculantes (artículo 29 de la ley 1480 de 2011 o Estatuto del Consumidor). En términos de la Corte, la oferta

"[p]ara su eficacia jurídica ha de ***ser firme, inequívoca, precisa, completa, acto voluntario del oferente, y estar dirigida al destinatario o destinatarios y llegar a su conocimiento*** -se resalta-*. Ello significa, entonces, que para que exista oferta se requiere voluntad firme y decidida para celebrar un contrato, lo que la distingue de los simples tratos preliminares, en los que de ordinario esa voluntad con tales características todavía está ausente; y, al propio tiempo, ha de ser tan definida la voluntad de contratar por quien lo hace, de manera tal que no ha de aparecer duda de ninguna índole de que allí se encuentra plasmado un proyecto de contrato revestido de tal seriedad que no pueda menos que tenerse la certeza de que podrá perfeccionarse como contrato, con el lleno de todos los requisitos legales, si ella es aceptada por aquel o aquellos a quienes va dirigida,* ***lo que necesariamente supone que en ella han de estar contenidos, cuando menos, los elementos esenciales del contrato propuesto*** *y que, además, ha de ser dirigida al destinatario o destinatarios y llegar a su conocimiento" (CSJ SC 029-1995 del 8 de marzo de 1995, rad.4473).*
(……)
[a]ceptada que sea la oferta por el destinatario, si el contrato a que ella se refiere es de aquellos que para su perfeccionamiento no requieren solemnidades, es decir, si es meramente consensual, surge desde entonces a la vida jurídica; lo que no ocurre si se trata de un contrato solemne, pues en este caso, la existencia de éste solo se inicia "desde que se cumple la formalidad externa que la ley exige para su perfección", conforme lo tiene por sentado la jurisprudencia desde antiguo (Sent. Cas. Civil, 11 de octubre de 1929, G.J. tomo XXXVII, pág.283), la que conserva todo su vigor. De manera pues que, si lo ofrecido y aceptado es la celebración futura de un contrato solemne, a la aceptación habrá de seguir la promesa de contrato con el lleno de los requisitos legales, si así lo quieren las partes, o, si lo prefieren, la celebración directa del contrato a que se refiere la oferta". (Resaltado intencional).

De modo pues que, a la luz de la anterior sentencia, palmario resulta que la comunicación referida párrafos atrás no contiene una oferta que realizara la demandante a la demandada y además, no existió aceptación de ese documento o de acuerdo similar relacionado con el cobro de acueducto.

Aunque no se desconoce que es una situación desafortunada el hecho de que, al parecer, EPM hubiera emitido autorización para la construcción bajo unos términos iniciales y que posteriormente exigiera otras obras adicionales que debían ser realizadas en conjunto con otras constructoras de la zona, lo que dificultó y demoró más la conexión de servicios públicos básicos, esa situación no facultaba a la demandante a emitir facturas de forma unilateral y sin acuerdo previo, como tampoco a proceder a su cobro mediante acción cambiaria, porque ante la falta de convenio para el cobro pretendido, la discusión sobre el tema, como bien señaló el juez de primer grado, debió

plantearse al interior de un proceso declarativo donde se reconociera la obligación, pero no en la forma como aquí se hizo; máxime que inicialmente la constructora demandante informó a la copropiedad y propietarios que asumiría por su cuenta la prestación del servicio de acueducto y posteriormente, en contravía de lo manifestado y sin que mediara acuerdo de la copropiedad, emitió facturas de cobro.

En conclusión, a pesar de que el ejecutante tenga en su poder unos títulos valores, al evidenciarse la ausencia de un negocio jurídico que causara la obligación documentada en las facturas base de recaudo, imperioso resulta coincidir con la decisión del *a quo* de cesar la ejecución.

Pertinente resulta advertir para finalizar que, la recurrente también reprochó porque en sus consideraciones el juez de primera instancia asimiló las copropiedades a las sociedades comerciales, pero dicha consideración, además de que finalmente no tiene relevancia en la conclusión de inexistencia del negocio causal, se trató simplemente de una analogía que el *a quo* utilizó para tratar de explicar que la sociedad como las propiedades horizontales, constituyen una persona jurídica independiente a los copropietarios, en el primer caso y, a los socios, en el segundo, sin que ese simple símil a manera de ilustración implique que se desconozcan las diferencias que evidentemente existen entre una sociedad comercial y una propiedad horizontal.

Los anteriores argumentos son suficientes para despachar desfavorablemente los reparos de la parte demandante y confirmar la sentencia de primera instancia, sin lugar a condenar en costas en esta instancia porque no se causaron, en tanto la parte ejecutada no se pronunció ni efectuó actuación alguna en esta sede.

En mérito de lo expuesto, la **SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida en audiencia celebrada el 26 de mayo de 2022 por el Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Medellín, por los argumentos expuestos en esta providencia.

SEGUNDO: NO CONDENAR en costas de esta instancia porque no se causaron.

TERCERO: DEVUÉLVASE el presente proceso al Juzgado de origen una vez esté en firme esta decisión.

Los Magistrados,

MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO
Magistrada
Firma escaneada exclusiva para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Civil Tribunal Superior de Medellín, conforme el artículo 105 del Código General del Proceso, en concordancia con las disposiciones de la Ley 2213 de 2022

JOSE GILDARDO RAMIREZ GIRALDO
Magistrado
(Firma escaneada exclusiva para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Tribunal Superior de Medellín, conforme el artículo 105 del Código General del Proceso, en concordancia con las disposiciones de la Ley 2213 de 2022)

GLORIA PATRICIA MONTOYA ARBELÁEZ
Magistrada