



Rama Judicial del Poder Público
Juzgado Ochenta y Cuatro Civil Municipal de Bogotá D.C.
Transformado transitoriamente en
Juzgado 66 de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Bogotá

Bogotá D.C., veinte (20) de abril de dos mil veintitrés (2023)¹.

Radicación: 11001-41-89-066-2020-00436-00²
Proceso: Ejecutivo Singular
Demandante: CENTRO EMPRESARIAL Y DE NEGOCIOS
EL PORTON DE LA ESTRADA P.H.
Demandado: JORGE ENRIQUE SARMIENTO SEGURA
Providencia: Sentencia

Teniendo en cuenta que, en el presente asunto se cumple la hipótesis contemplada en el numeral 2º del artículo 278 del Código General del Proceso, procede el Despacho a emitir sentencia escrita anticipada dentro del proceso adelantado por CENTRO EMPRESARIAL Y DE NEGOCIOS EL PORTON DE LA ESTRADA P.H. contra JORGE ENRIQUE SARMIENTO SEGURA.

ANTECEDENTES

1. Las pretensiones:

El demandante actuando por intermedio de apoderado judicial, promovió demanda ejecutiva singular de mínima cuantía tendiente a obtener el pago de los siguientes conceptos y/o sumas de dinero:

- a) \$1'713.889, oo M/cte, por concepto de 12 cuotas de administración, causados de marzo a diciembre 2019 y enero a febrero de 2020, la primera de marzo corresponde a un saldo de \$30.889,oo M/cte y las siguientes por \$153.000,oo M/cte, cada una.

¹ Incluido en el Estado N.º 50, publicado el 21 de abril de 2023.

b) El pago de intereses moratorios sobre las sumas de capital descrito, desde el día siguiente a la fecha de exigibilidad de cada cuota hasta cuando su pago se verifique, liquidados a la tasa legal fluctuante certificada por la Superintendencia Financiera.

c) Por las cuotas de administración y demás expensas que se causen hacia el futuro, a partir de la presentación de la demanda, y hasta cuando se pague la totalidad de la obligación, con fundamento en el inciso segundo del art. 431 del C.G.P., en la medida que se certifiquen.

d) Por los intereses de mora sobre las sumas determinadas en el numeral anterior, correspondiente a las cuotas de capital vencidas e impagas, a la tasa legal fluctuante certificada por la Superintendencia Financiera, desde el día siguiente al último de cada mes en el que se generó cada expensa y hasta que se efectúe el pago total de la obligación.

2. Hechos que anteceden la demanda:

A fin de sustentar sus súplicas, la parte demandante indicó, que mediante escritura pública No. 4897 de 21 de septiembre de 2004, el CENTRO EMPRESARIAL Y DE NEGOCIOS EL PORTON DE LA ESTRADA P.H., ubicado en la carrera 70 No. 65 A-71, se constituyó como un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal.

Expuso que en el inmueble objeto de litigio se ubica el local 119 de propiedad del señor JORGE ENRIQUE SARMIENTO SEGURA de conformidad a lo acreditado con el certificado de tradición y libertad F.M. I. No. 50C-1192691.

Refirió que la parte demandada le adeuda el saldo de cuota de administración de marzo de 2019 y las cuotas de administración desde abril de 2019 hasta febrero 2020.

3. Trámite procesal:

Mediante providencia calendada 30 de julio de 2020, se libró mandamiento de pago, del cual se denota que se incurrió en un yerro mecanográfico que debe ser corregido, como quiera que para las cuotas de octubre a diciembre de 2019, en vez de indicar que correspondían a esa anualidad, se plasmó año 2018, y de las cuotas de enero y febrero, se colocó que correspondían al año 2019, cuando verdad, según el certificado de la obligación y la pretensión del escrito

de demanda son del año 2020. También se dispuso notificar a la parte demandada. (ver archivo 01.6).

Posteriormente, por auto de fecha 1 de marzo de 2022, se tuvo por notificado al demandado por conducta concluyente en los términos del inciso 2º, artículo 301 del Código General del Proceso (ver archivo 1.19), quien contestó la demanda en tiempo, y formuló las excepciones de mérito que denominó “cobro de lo no debido”, “abuso del derecho” y “principio de buena fe”.

Por auto del 6 de junio de 2022, se corrió traslado de las excepciones de mérito a la apoderada de la parte actora por el término de diez (10) días de conformidad a lo establecido en el numeral primero del artículo 443 del G.G.P. (ver archivo 1.21)., quien se opuso a su prosperidad de los medios defensivos, aduciendo que carecen de respaldo legal y fáctico.

Por auto adiado 1º de septiembre de 2022 se abrió el proceso a pruebas, decretándose las documentales solicitadas por los extremos en litigio. (ver archivo 2.24)

En vista de que las pruebas decretadas no ameritaban práctica, se dispuso ingresar el expediente al Despacho a efectos de emitir sentencia anticipada.

CONSIDERACIONES

1. Frente a los denominados presupuestos procesales necesarios para emitir sentencia, el Despacho los encuentra satisfechos, pues además de que la demanda se formuló en debida forma y los extremos procesales cuentan con la capacidad jurídico legal necesaria para hacerse parte en el presente litigio, concurriendo en este estrado judicial la competencia legal para definir este asunto, una vez agotada la ritualidad procesal pertinente, procede el despacho a emitir las consideraciones que habrán de fundar la decisión con la que se ponga fin a la presente instancia.

2. En torno a la sentencia anticipada, establece el artículo 278 del Código General del Proceso, que los jueces están en la obligación de emitirla, cuando se presente cualquiera de las hipótesis allí contempladas.

La primera de ellas hace relación a la solicitud que las partes eleven de manera conjunta, sin importar que ésta obedezca a iniciativa propia o por sugerencia del juez. La segunda implica una

verificación por parte del operador judicial del expediente y en caso de que advierta que en el litigio no hay pruebas que practicar, deberá proceder a la emisión de la sentencia respectiva. La última de las hipótesis contempladas en la norma, impone al juzgador la emisión de la providencia anticipada cuando se establezca la prosperidad de la excepción de cosa juzgada, caducidad, transacción, prescripción, extinción o carencia de legitimación en la causa.

En el presente caso, se configura la segunda de las hipótesis estudiadas, pues del auto que dio apertura a la etapa probatoria en este cause judicial, emitido el 1 de septiembre de 2022, se desprende que como medios de convicción a valorar fueron decretados los documentos aportados con el libelo demandatorio y el escrito de defensa, los cuales claramente no ameritan práctica adicional, pues se encuentran incorporados en el legajo.

3. Hechas las anteriores precisiones, en el caso *sub examine*, se advierte, que con el libelo introductorio se allegó el respectivo documento soporte de la acción incoada, el cual reúne todas y cada una de las exigencias previstas en el artículo 422 del Código General del Proceso, en concordancia con el artículo 48 de la Ley 675 de 2001. Así, se adosó certificación de existencia y representación legal de la entidad demandante CENTRO EMPRESARIAL Y DE NEGOCIOS EL PORTON DE LA ESTRADA – PROPIEDAD HORIZONTAL, expedido por la Alcaldía Local de Engativá, como la certificación de la obligación que constituye el título ejecutivo base de la ejecución, por concepto de doce (12) cuotas de administración, causados de marzo a diciembre 2019 y enero y febrero de 2020, la primera por un saldo de \$30.889, oo M/cte y las siguientes, cada una por \$153.000, oo M/cte

Igualmente, certificado de libertad y tradición con folio de matrícula inmobiliaria 50 C-1192691 del predio urbano ubicado en la avenida carrera 70 # 65 A 71 local 119, cuyo propietario inscrito es el señor JORGE ENRIQUE SARMIENTO SEGURA.

4. A las pretensiones, se opuso la pasiva, formulando las excepciones de mérito que denominó “cobro de lo no debido”, “abuso del derecho” y “buena fe”, las que hizo consistir en similares argumentos fácticos, por ende serán analizadas de manera conjunta. Señaló que el CENTRO EMPRESARIAL Y DE NEGOCIOS EL PORTON DE LA ESTRADA P.H., le otorgó plazo hasta el 31 de agosto de 2021 para cancelar lo adeudado, compromiso que cumplió pues para la fecha de notificación de la demanda ya había pagado cinco (5) cuotas, cada una por \$500.000,oo, para un total de \$2.500.000,oo (ver archivo 1.13).

Para acreditar sus dichos, aportó al plenario una respuesta dada por la entidad demandante, fechada 30 de julio de 2021, en la que le indicó:

Le informamos que entendiendo la dificultad de salud por la que atravesó y dando alcance a la solicitud de extender el plazo por 45 días adicionales al término aprobado en asamblea que era hasta el 30 de junio de 2021, para pagar la totalidad de la deuda de administración y los honorarios de la abogada, la solicitud es aprobada y extendida hasta el día 31 de agosto de 2021, entiendo que la respuesta se demoró un poco debido a que el caso se expuso en reunión de consejo de administración. Por dicha razón necesitamos que nos allegue a la oficina de administración la carta del acuerdo de pago formalmente y firmada para que en el momento que nos allegue los soportes de pago poder descontar dichos intereses en su totalidad, **hay que tener en cuenta que al no realizarse el pago total de la deuda en dichos plazos ya no se condonarán dichos intereses.** (Subrayado del Juzgado).

También allegó cinco (5) constancias de consignaciones realizadas en el Banco AV Villas, a favor del Centro Empresarial y de Negocios el Portón de la Estrada, cada uno por valor de QUINIENTOS MIL PESOS M CTE. (\$500. 000.00), realizados los días 6, 10, 20, 27 y 30 de agosto del 2021, que según su literalidad informan que corresponden a un acuerdo de pago respecto de la oficina 119.

Adicionalmente, antes de finiquitar el término para excepcionar, el abogado de la pasiva, aportó la cuenta de cobro n° 3.887, expedida por la entidad demandante el 1° de enero de 2022, a nombre de Jorge Enrique Sarmiento Segura, que da cuenta que el saldo pendiente por pagar corresponde al mes de enero de dicha anualidad, es de \$158.400,00 (PDF 1.18).

El demandante, al descorrer el traslado de las excepciones, reconoció los abonos realizados por el demandado, pero adujo que él se acogió a un acuerdo de pago el cual no cumplió, por cuanto en asamblea de 27 de marzo de 2021 la copropiedad demandante otorgó amnistía a los propietarios de los locales que se encontrasen en mora y que pagasen la totalidad de lo adeudado, así como "*el capital, gastos de demanda y honorarios de abogado*", lo cual no cumplió. Por lo cual, el actor no autorizó imputación diferente a capital, lo que implica que los pagos realizados no purgaron la mora y por ende deberán ser imputados primero a interese moratorios y luego a capital (PDF 1.22). Pero omitió referirse al documentos anteriormente referido, denominado cuenta de cobro.

5. En cuanto al modo de extinguirse las obligaciones, establece el artículo 1625 del Código Civil, que puede ocurrir, entre otras, con su “solución o pago efectivo”. Al paso de lo anterior, el artículo 1627 de la misma codificación, establece que éste, es decir el pago “se hará bajo todos respectos en conformidad al tenor de la obligación”.

Quiere decir lo anterior, que, ante la existencia de una obligación, tanto el beneficiario de ésta, como el encargado de su satisfacción, están vinculados de manera literal a los términos y condiciones en que ésta fue pactada, luego, su solución, no puede contravenir los términos de la negociación.

Frente al pago, en sentencia emitida el 16 de octubre de 2008 la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá, con Ponencia del H. Magistrado José Alfonso Isaza Dávila, explicó:

“El pago, parcial o total, consagrado como forma de extinguir las obligaciones (art. 1625, numeral 1º del C.C.), es la prestación de lo que se debe y tiene que hacerse conforme “al tenor de la obligación” (ibídem, arts. 1626 y 1627), y su función, como ha dicho la Corte, es por excelencia “satisfacer al acreedor” (Cas. Civil de 23 de abril de 2003, exp. 7651)”.

Ahora bien, en providencia de 18 de septiembre de 2008, emitida por el mismo Magistrado dentro del proceso 110013103030-1996-08728-01, frente al mismo punto se advirtió:

“Adicionalmente, para que el pago sea tenido en cuenta debe remitirse clara y específicamente a la obligación, y por tanto, los documentos y demás pruebas para demostrarlo deben referirse a la deuda que se exige, porque de lo contrario se discutirían en el juicio situaciones no inherentes al mismo. Otra circunstancia es que debe ser anterior a la demanda, porque de lo contrario, aunque pueda modificar las pretensiones del demandante, se trata de un pago o abono posterior a la ejecución, que tiene efecto liberatorio total o parcial, pero que no da lugar a una excepción propiamente dicha. Es más, un pago posterior a la demanda, es un claro reconocimiento de la obligación y del fundamento del auto ejecutivo, si ya se conoce éste”.

Recuérdese que de acuerdo con la jurisprudencia citada², el punto de partida para establecer la diferencia entre un pago o un abono, es la fecha de la presentación de la demanda, pues todos aquellas consignaciones que se hagan con anterioridad a esa data lograrán la modificación del mandamiento de pago, mientras que las que se hagan con posterioridad habrán de tenerse en cuenta al momento de liquidarse el crédito, una vez se ha confirmado que el valor contenido en el mandamiento de pago obedece al valor que realmente se adeudaba al momento de ejercerse la acción ejecutiva.

6. Descendiendo al caso concreto, tenemos que la pasiva alega entre otras, el cobro de lo no debido, ya que aduce que la parte demandante le otorgó un plazo adicional para el cumplimiento de la obligación adeudada, hasta el 31 de agosto de 2021, y que honró tal

compromiso, procediendo a realizar las consignaciones correspondientes ante el Banco Av Villas a nombre de la copropiedad demandante los días 6, 10, 20, 27 y 30 de agosto del 2021, cada una por \$500.000,00, para un total de \$2.500.000,00. No obstante, no aportó al plenario el acuerdo de pago primigenio, que le permitiera a este servidor entender que se configuró una novación de la obligación, sino que solo aportó un documento que le extendía el plazo para pagar el saldo de capital, los gastos del proceso y los honorarios profesionales, hasta el mes de agosto de 2021.

Además, tampoco tiene en cuenta el demandado que la presente demanda fue radicada el 6 de julio de 2020, en cuyas pretensiones se reclama el pago del saldo de la cuota de administración del mes de marzo de 2019 por \$30.889,00 y las restantes, hasta febrero de 2020, cada una por valor de \$153.000,00, para un total de \$1.713.889, además, que el actor también reclamó las cuotas ordinaria y extraordinarias que se causaran con posterioridad a la radicación de la demanda, las que fueron decretadas en el auto de mandamiento de pago por expreso mandato del artículo 431 CGP como quiera que corresponde a prestaciones periódicas, previstas en la Ley 675 de 2001, lo que implica que para acreditar el cobro de lo no debido o pago de la obligación, debió el demandado demostrar no solo el cumplimiento de los rubros anteriormente indicados, sino, los que se causaron con posterioridad a la radicación de la demanda, y que hasta la fecha -abril de 2023- arroja un total de 33 cuotas adicionales, las cuáles no aparecen canceladas y acreditadas al plenario, pues aún dando alcance a la cuenta de cobro **n° 3.887, del 1° de enero de 2022**, que informa saldo pendiente por pagar al mes de enero de ese año por **\$158.400,00**, quedarían faltando los periodos subsiguientes.

Significa lo anterior, que según dicho documento contable, para el mes de **enero de 2022** la parte demandada adeudaba a la copropiedad demandante la suma de **\$158.400,00**, junto con las cuotas que se causaron con posterioridad, las cuales aún no aparecen certificadas dentro del expediente y, tampoco acreditado su pago.

Así las cosas, y ante el reconocimiento del actor de los abonos realizados por el demandado que se relacionaron anteriormente, y de la cuenta de cobro de 1° de enero de 2022, que por demás, no fue desconocido, ni tachado de falso al momento de descorrer el traslado de las excepciones, debe ser tenido en cuenta al momento de liquidar el crédito conforme lo prevé el artículo 1653 del Código Civil.

7. En conclusión se declararán no probados los medios defensivos formulados por el demandado, pero se tendrán en cuenta los abonos realizados desde las mismas fechas de cada una de las consignaciones por un total de \$2.500.000,00, y partiendo de lo afirmado por el abogado en el escrito de contestación a las excepciones cuando afirmó que *“Desde ese concepto, la Asamblea General de Propietarios aprobó una condonación de intereses pero se reitera la rebaja del 100% de intereses moratorios se concedió si y solo si se*

*cancelaba la totalidad de: Capital adeudado, Gastos para proceso y Honorarios de abogado, y quienes cumplieran con el pago total de esos 3 conceptos se harían merecedores a la rebaja y como el demandado no está dentro este condicionamiento no puede predicarse que se acogió a dicha amnistía, salvo que hubiera a cancelado la totalidad de los 3 rubros liquidados a la fecha 30-ago-2021 y que hubiera enviado para dicha fecha los soportes al Centro, y/o a la suscrita apoderada y ello nunca sucedió", entonces se entenderá que para el 1° de enero de 2022, según la cuenta de cobro n° 3.887 el demandado tenía un saldo pendiente por pagar de **\$158.400,00**, junto con las cuotas causadas con posterioridad, según se autorizó en el auto de mandamiento de pago.*

DECISIÓN

Por lo expuesto, el Juzgado Ochenta y Cuatro Civil Municipal, transformado transitoriamente en Sesenta y Seis de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley, **RESUELVE:**

PRIMERO. - DECLARAR no probadas las excepciones de "cobro de lo no debido", "abuso del derecho" y "buena fe", por las razones expuestas en la parte motiva.

SEGUNDO. - ORDENAR seguir adelante la ejecución conforme se dispuso en el auto de mandamiento de pago del 30 de julio de 2020, debiendo imputar los 5 abonos realizados para un total DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$2.500. 000.00) a partir del día de la consignación de cada uno de ellos, liquidados conforme el artículo 1653 del C.C., teniendo en cuenta que para el 1° de enero de 2022, según la cuenta de cobro n° 3.887 el demandado tenía un saldo pendiente por pagar por **\$158.400,00**, junto con las cuotas causadas con posterioridad, según se autorizó en el auto de mandamiento de pago.

TERCERO. - ORDENAR practicar la liquidación del crédito conforme se dispuso en el numeral anterior.

CUARTO. - CONDENAR en costas del proceso a la parte demandada. Por secretaría efectúese la liquidación incluyendo como agencias en derecho la suma de **\$86.000,00** Líquidense. -

QUINTO. - ORDENAR el avalúo y posterior remate de los bienes embargados dentro del presente asunto.

SEXTO. - Realizado lo anterior remítase el expediente al Juez Civiles Municipales de Ejecución de Sentencias, que corresponda por reparto.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE³

JOHN JELVER GÓMEZ PIÑA
JUEZ

Firmado Por:
John Jelver Gomez Pina
Juez
Juzgado Pequeñas Causas
Juzgado 066 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **4ecbc7707815cbe807ea26ca94b2aa7ca270322cef43dfd0ed034bb61c9aead0**

Documento generado en 20/04/2023 06:24:26 PM

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

³ Incluido en el Estado N.º 50, publicado el 21 de abril de 2023.