

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CINCUENTA CIVIL MUNICIPAL  
Bogotá D.C., trece (13) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

REF.: EXP. No. 1100140030502017-01051-00  
DEMANDANTE: CORPORACIÓN DE COMERCIANTES PLAZA DE  
MERCADO DE PALOQUEMAO - COMERPAL  
DEMANDADO: JAIRO GÁMEZ VACCA  
NATURALEZA: EJECUTIVO DE MÍNIMA CUANTÍA

**SENTENCIA No. 027.**

Procede el Despacho a proferir sentencia de única instancia, ya que concurren los presupuestos procesales de rigor y no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado.

**ANTECEDENTES**

*1.- De la demanda:*

1.1.- La Corporación de Comerciantes Plaza de Mercado de Palóquemao - COMERPAL, por intermedio de apoderado judicial debidamente constituido, solicitó que se librara mandamiento de pago por las pretensiones visibles a folios 33 a 35.

1.2.- Como título de recudo ejecutivo se aportó una certificación de deuda, expedida por el administrador y representante legal de la corporación demandante.

*2.- De la contestación de la demanda:*

2.1.- El demandado Jairo Gámez Vacca, dio contestación a la demanda impetrada en su contra, y frente a los hechos dijo a unos ser ciertos y otro no serlos, oponiéndose a cada una de las pretensiones de la demanda y proponiendo como excepciones de mérito las denominadas "cobro de lo no debido", "mala fe" y "abuso del derecho".

2.2.- Funda sus excepciones en los siguientes hechos que en síntesis son:

2.2.1.- La parte demandante está cobrando valores que no se ajustan a la realidad, ya que el valor de las cuotas de administración no corresponde al plasmado en la certificación base de la ejecución.

2.2.2.- Así mismo aduce, que, como cuota de administración, se está incluyendo un ítem, de cánones de arrendamiento, cuando no ostenta la calidad de arrendador, por no haber celebrado contrato de arrendamiento con la entidad demandante.

2.2.3.- Señala que se cobran valores por concepto de otros emolumentos, los cuales indica, son inexistentes porque no se han causado, incurriendo el demandante en una adulteración del título valor y a su vez, del título ejecutivo.

2.2.4.- Que la corporación demandante no es propiedad horizontal, sino que es un centro de acopio de alimentos y que la corporación está regida por otros emolumentos.

### 3.- *Del traslado de las excepciones de mérito:*

3.1.- El apoderado de la parte demandante, describió el traslado de las excepciones de mérito aduciendo en síntesis que:

3.1.1.- El demandado pretende desconocer las obligaciones adeudadas a la entidad demandante, incluidas en la certificación de deuda por esta expedida, la cual comprende las diversas acreencias que en contra el demandado tiene el demandante, y que no se circunscriben únicamente a las cuotas de administración. Desconociendo con esto, una obligación clara, expresa y actualmente exigible, la cual consta en un documento que le es oponible.

### 4.- *Del trámite procesal:*

4.1.- Por auto de fecha diecinueve (19) de enero de dos mil dieciocho (2018), se libró mandamiento de pago por las siguientes sumas de dinero:

- 1). \$1.852.635,00 correspondiente al valor de las cuotas ordinarias de administración causadas durante el período comprendido entre los meses de octubre a diciembre de 2015, cada uno por valor de \$617.545,00.
- 2). \$659.349,00 correspondiente al valor de la cuota de administración causada durante el mes de enero de 2016.
- 3). \$659.861,00 correspondiente al valor de la cuota de administración causada durante el mes de febrero de 2016.
- 4). \$659.349,00 correspondiente al valor de la cuota de administración causada durante el mes de marzo de 2016.
- 5). \$663.375,00 correspondiente al valor de la cuota de administración causada durante el mes de abril de 2016.
- 6). \$1.978.047,00 correspondiente al valor de las cuotas ordinarias de administración causadas durante el período comprendido entre los meses de mayo a julio de 2016, cada uno por valor de \$659.349,00.
- 7). \$3.296.690,00 correspondiente al valor de las cuotas ordinarias de administración causadas durante el período comprendido entre los meses de agosto a diciembre de 2016, cada uno por valor de \$659.338,00.

8). \$4.547.081,00 correspondiente al valor de las cuotas ordinarias de administración causadas durante el período comprendido entre los meses de enero a julio de 2017, cada uno por valor de \$ 649.583,00.

9) \$183.144,00 correspondiente al valor de la multa para el año 2017.

10). Por las cuotas ordinarias y extraordinarias que se sigan causando y hasta el momento en que se dicte sentencia, junto con sus intereses moratorios desde el día siguiente al mes de su causación y hasta que se verifique el pago de los mismos.

4.2.- El señor Jairo Gámez Vacca se notificó personalmente el día 06 de julio de 2018 del mandamiento de pago, quien dentro del término legal otorgado por la ley procesal procedió a contestar la demanda impetrada en su contra.

4.3.- Descorrido el traslado de las excepciones de mérito, por auto de fecha 27 de noviembre de 2020, se abrió a pruebas el proceso y para su práctica se convocó a las partes y a sus apoderados a la audiencia de la cual trata el artículo 392 del Código General del Proceso, advirtiéndole a las partes de las consecuencias de su inasistencia y en ella se evacuaron todas las etapas respectivas, por lo que le incumbe al despacho proferir la sentencia que en derecho corresponda.

### **CONSIDERACIONES**

#### *1.- Del proceso ejecutivo y del título ejecutivo:*

El proceso ejecutivo, encuentra su fundamento en la garantía que tiene una persona llamada acreedor, en exigir a otra persona llamada deudor, el cumplimiento forzado de una obligación clara expresa y exigible, motivo por el cual para iniciar una ejecución es necesario entrar a revisar el título ejecutivo.

Dispone el artículo 488 del Código de Procedimiento Civil, norma vigente para cuando se presentó la demanda, que son ejecutables, las obligaciones que cumplan unas condiciones tanto formales, como sustanciales.

Las primeras miran, a que se trate de documento o documentos que conformen una unidad jurídica; que emanen de actos o contratos del deudor o de su causante (títulos contractuales), o de una sentencia de condena proferida por el juez (títulos judiciales).

Las segundas condiciones, de fondo, atañen a que de ese o esos documentos, con alguno de los orígenes indicados, aparezca a favor del ejecutante y a cargo del ejecutado, una obligación clara, expresa y exigible y además líquida o liquidable por simple operación aritmética, si se trata de pagar una suma de dinero.

La claridad, hace referencia a que existe certeza sobre su cuantía, aparece plenamente inteligible, pues su contenido es lógico y racional;

de él se desprende el objeto de la obligación, los sujetos que intervinieron y su contenido no es contradictorio ni ambiguo. La obligación es expresa, por cuanto se encuentra contenida en dichos documentos y finalmente, la exigibilidad se encuentra determinada por la fecha y forma de vencimiento de dicha obligación.

## 2.- *Del problema jurídico:*

Revisada la contestación de la demanda, se advierte que el problema jurídico a resolver consiste en determinar si en el caso que nos ocupa, el demandado se encuentra obligado al pago de las cuotas de administración cobradas en este proceso ejecutivo y en la cuantía allí solicitada.

## 3.- *Análisis normativo aplicable al caso:*

En Colombia existen varias personas jurídicas, que se distinguen entre unas de otras, tanto por su conformación como por los objetivos y fines perseguidos.

La corporación se suele entender como una organización empresarial, pero se trata de una organización que, si bien puede ser empresarial, se caracteriza porque es sin ánimo de lucro. La corporación está formada por una reunión de individuos y tiene por objeto el bienestar de los asociados, sea físico, intelectual y moral, que no persigue fines de lucro y se encuentra regulada esencialmente por el Código Civil.

Así, el Artículo 641 del Código Civil, dispone:

"Los estatutos de una corporación tiene fuerza obligatoria sobre ella, y sus miembros están obligados a obedecerlos bajo las penas que los mismos estatutos impongan."

## 4.- *De los medios de prueba:*

Para resolver el problema jurídico, debe decirse que conforme a los artículos 1757 de la ley sustancial civil y 167 del Código General del Proceso, incumbe a las partes probar sus pretensiones y/o excepciones de manera idónea, en tal sentido la carga de la prueba recae esencialmente en la parte ejecutada por ser ésta quien pretende desvirtuar parcialmente la acreencia que se le persigue.

Es así, que fueron recaudados los siguientes medios de prueba:

- Documentales:
  - Certificación de deuda por cuotas de administración y demás emolumentos del local No. 81727, expedida por el administrador (fl. 3 y 4).
  - Certificación de existencia y representación legal de la copropiedad demandante (fl. 29 a 32 y vuelto).

- Copia estatutos entidad demandante (fl. 11 a 28 y vuelto).
- Respuestas de varios derechos de petición (fl. 72 a 83).
- Copia simple del pagaré No. 0147 suscrito por el demandado Jairo Gámez Vacca (fl. 133 y vuelto).
- Copia simple de acta No. 059 A (fl. 134 a 136).
- Interrogatorios de parte al representante legal y administrador de la corporación ejecutante y al demandado Jairo Gámez Vacca.

5.- *Análisis probatorio y resolución del caso:*

Analizadas las pruebas recaudadas de acuerdo con las reglas de la sana crítica, ha de decirse, que la demandante es una entidad sin ánimo de lucro creada como corporación para velar por los intereses gremiales, comerciales, sociales colectivos y del medio ambiente de todos los comerciantes que trabajan en la Plaza de Mercado de Paloquemao, que, de acuerdo con la descripción y el relato hecho por su representante legal, se conformó para operar la plaza de mercado de Paloquemao y adquirió el lote donde funciona el mismo, a los Ferrocarriles Nacionales de Colombia y sus asociados tienen una participación porcentual en común y proindiviso sobre la plaza, aclarando que no existe desenglobes de terreno y que todos los comerciantes de la plaza de mercado se encuentran afiliados a dicha corporación.

Lo anterior explica, que la plaza de mercado no esté sometida al régimen de propiedad horizontal, pues la dueña de la plaza es la Corporación y sus asociados tienen derechos porcentuales sobre la misma.

Ahora bien, entre los derechos y deberes de los afiliados según sus estatutos, se encuentra en el literal d del Art. 39 el de "pagar a Comerpal las cuotas de administración, las cuotas ordinarias y extraordinarias que fije la Asamblea General y las multas que determine el consejo de Administración, de acuerdo con la reglamentación existente en Comerpal".

Así se tiene por probado también, que el demandado se encuentra afiliado a dicha Corporación desde sus inicios, esto hace más de 38 años, según su dicho y que no ha solicitado su retiro, por lo que, de acuerdo con ello, está obligado al pago de cuotas de administración fijadas por la Asamblea General de COMERPAL, sin que pueda sustraerse a dicho pago.

De otro lado, se advierte, que existe una controversia sobre el valor de la cuota de administración, aduciendo el demandado, que se está incluyendo como cuota de administración un valor que le han estado cobrando por concepto de arrendamiento cuando él no ha suscrito contrato alguno de arrendamiento con COMERPAL, situación que sustenta en unas facturas que le expide la Corporación, sin embargo, ha de señalarse que el título ejecutivo consiste en una certificación de deuda suscrita por el representante legal de la Corporación, en donde señala el

valor de las cuotas de administración y para desvirtuar la acreencia, el demandado debía haber allegado las actas de asamblea donde se aprueba dicho valor, por lo que no es posible determinar la veracidad de la afirmación.

No obstante, lo anterior, es menester señalar que por acta de asamblea No. 059 A se sometió a aprobación un incremento de cobro de arrendamiento únicamente para quienes tengan exceso de área, siendo aprobado por la mayoría con 65 votos en contra y aquí se observa una controversia entre demandante y demandado, pues el usufructúa un área aproximada de 22,70 mts<sup>2</sup> y de acuerdo con su porcentaje sólo tendría derecho al uso de 10,47 mts<sup>2</sup> aproximadamente, debiendo pagar arriendo por el resto del área, situación con la que el demandado no se encuentra de acuerdo, pero que no es el proceso ejecutivo el indicado para desvirtuar dicha situación, en tanto, no se allegó la Escritura Pública en la que se le otorgó el porcentaje ni mucho menos la medición de áreas que le corresponde a cada afiliado que fue sometida a la aprobación de la Asamblea General y que de acuerdo con el interrogatorio que absolviera, no ha impugnado decisiones o actos de asamblea, por lo que debe someterse a las decisiones aprobadas por la mayoría y él mismo reconoce que dejó de pagar dichas acreencias.

Es por todo lo anterior, que mal puede el demandado alegar un cobro de lo no debido, mala fe y abuso del derecho en tanto como miembro y afiliado de la corporación conoce que el cobro por conceptos de cuotas de administración, es un deber que tiene de acuerdo con los Estatutos y no porque la plaza esté sometida al régimen de propiedad horizontal, que no lo está por ser la dueña del inmueble donde funciona la plaza, que no logró demostrar el componente de la cuota de administración, pero que además, se aprobó también por mayorías, el cobro de cánones de arrendamiento para aquellos que usufructuaran un mayor área a la que tendrían derecho.

6.- Corolario de lo anterior, se declararán no probadas las excepciones de mérito propuestas, se ordenará seguir adelante con la ejecución y se condenará en costas a la parte demandada.

### III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CINCUENTA CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República y por Autoridad de la Ley,

#### RESUELVE:

**PRIMERO:** DECLARAR no probadas todas y cada una de las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada, por lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

**SEGUNDO:** ORDENAR seguir adelante con la ejecución, de conformidad con lo ordenado en el mandamiento de pago.

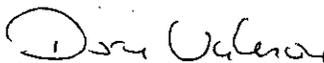
**TERCERO:** DECRETAR el avalúo y remate de los bienes embargados y secuestrados, así como de los que con posterioridad se embarguen y secuestren, si fuere del caso.

**CUARTO:** PRACTICAR la liquidación del crédito en los términos del artículo 446 del CGP, teniendo en cuenta para ello, todos y cada uno de los abonos realizados por la demandada y que se encuentran acreditados en el expediente y junto el monto deducible y sus intereses moratorios.

**QUINTO:** CONDENAR en costas a la parte demandada. Secretaría practique la liquidación de costas, teniendo en cuenta la suma de **\$870.000,00**, como agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

La Juez,

  
DORA ALEJANDRA VALENCIA TOVAR

JUZGADO CINCUENTA (50) CIVIL MUNICIPAL  
BOGOTÁ D.C.

De conformidad con el Artículo 295 del Código General del Proceso, la providencia anterior se notifica por publicación en el Estado No. 61 de hoy 14 SEP 2022 a las 8:00 a.m. \_\_\_\_\_ SECRETARIA.