



**JUZGADO TREINTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y  
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ, D. C.**

Bogotá, D. C, treinta de noviembre de dos mil veintidós

**Radicado: 110014189036-2021-01268-00**

Mediante providencia de fecha 2 de septiembre de 2021, se libró orden de pago dentro de la presente actuación a favor de Armando Fabian Chamorro Daza contra José Raúl Sierra Pinzón por las sumas de dinero allí indicadas.

El demandado se notificó conforme lo preceptuado en inciso 3º del artículo 8 del Decreto 806 de 2020, como se desprende de la certificación obrante en el expediente, sin que dentro del término de ley propusiera medio exceptivo alguno o acreditará el pago de la obligación que aquí se ejecuta.

Así las cosas, como quiera que no existe vicio ni causal de nulidad capaz de invalidar lo actuado, se encuentran cumplidos a cabalidad los presupuestos procesales y no existe excepción por resolver, es del caso proceder conforme a lo ordenado por el artículo 440 *ibidem* y, en consecuencia:

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** Seguir adelante con la ejecución contra José Raúl Sierra Pinzón, tal como se dispuso en el mandamiento de pago.

**SEGUNDO:** Ordenar la liquidación del crédito teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 446 de la obra procesal.

**TERCERO:** Ordenar el avalúo y remate de los bienes embargados y de

los que posteriormente se embarguen.

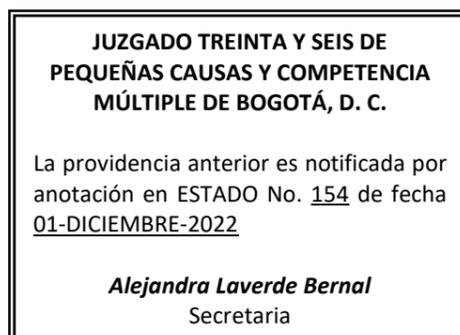
**CUARTO:** Condenar en costas al ejecutado. Señálese como agencias en derecho \$312.000.

Notifíquese,

**ANA MARÍA SOSA**

**Juez**

(3)



Firmado Por:

Ana María Sosa

Juez Municipal

Juzgado Pequeñas Causas

Juzgado 36 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: **e62a1d71597bfd64d536f7e8b4338964cc69b011287f95029791a45934c7da66**

Documento generado en 30/11/2022 07:12:37 AM

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



**JUZGADO TREINTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y  
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ, D. C.**

Bogotá, D. C, treinta de noviembre de dos mil veintidós

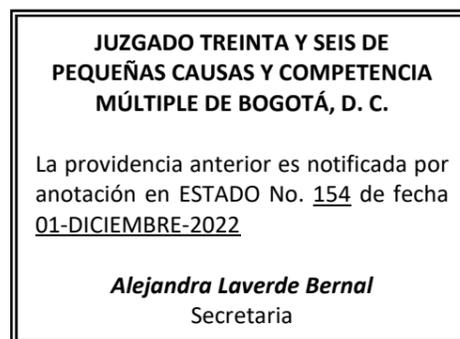
**Radicado: 110014189036-2021-00893-00**

De las excepciones de fondo propuestas, **córrase** traslado a la demandante por el término de diez (10) días (numeral 1, artículo 443 del C. G. del P.).

Notifíquese,

**ANA MARÍA SOSA**

**Juez**



Firmado Por:

Ana María Sosa

Juez Municipal

Juzgado Pequeñas Causas

Juzgado 36 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: **e8550cea5e8b8f2739af3708c77d95147c8185917699306fd5728b635b8f8edd**

Documento generado en 30/11/2022 07:12:38 AM

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



**JUZGADO TREINTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y  
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ, D. C.**

Bogotá, D. C, treinta de noviembre de dos mil veintidós

**Radicado: 110014189036-2021-01268-00**

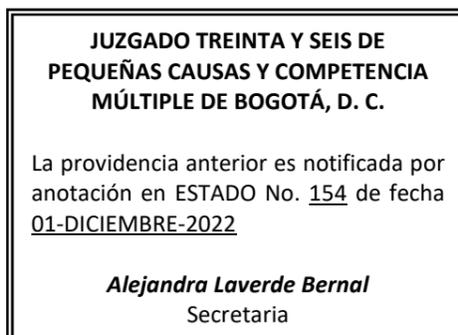
Como quiera que en el asunto la parte interesada ha acreditado la remisión del recurso de reposición a los demás intervinientes, el despacho, en aplicación a lo reglado en el parágrafo del artículo 9, Ley 2213 de 2022, prescinde del traslado por secretaría.

Notifíquese,

**ANA MARÍA SOSA**

**Juez**

(3)



Firmado Por:

Ana Maria Sosa

Juez Municipal

Juzgado Pequeñas Causas

Juzgado 36 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: **4fcfd55fb51464dea2cac99065876354831b43be0fb63fb3b2a538f622962647**

Documento generado en 30/11/2022 07:12:35 AM

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



**JUZGADO TREINTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y  
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ, D. C.**

Bogotá, D. C, treinta de noviembre de dos mil veintidós

**Radicado: 110014189036-2021-01268-00**

La decisión objeto de la censura no se modificará, por las razones que a continuación se plasman.

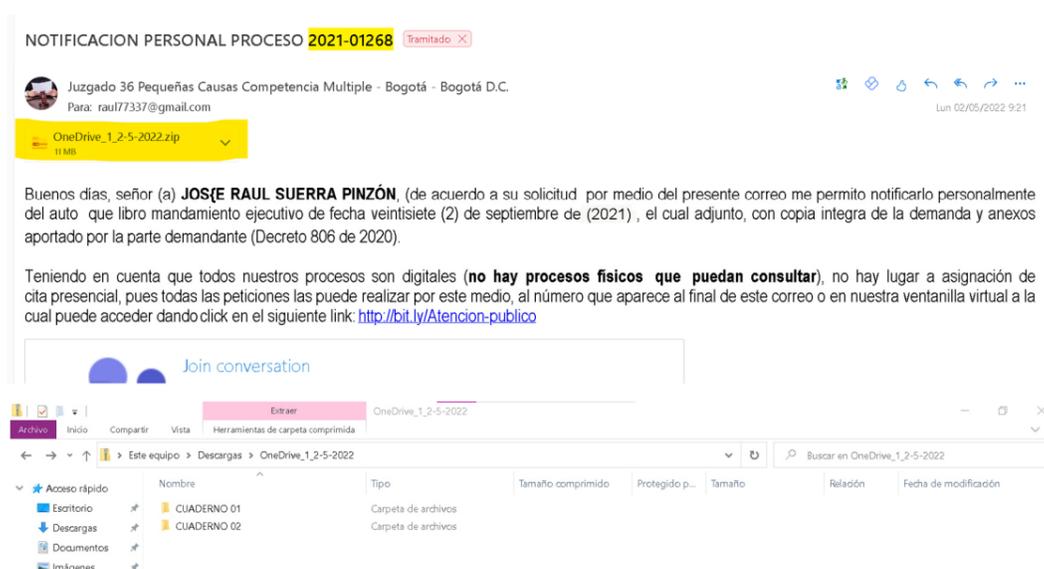
El artículo 8 del Decreto Legislativo 806 de 2020 (ahora Ley 2213 de 2022) prevé la posibilidad que las notificaciones que deben realizarse de forma personal ahora sean efectuadas mediante comunicación electrónica, para cuyo propósito impone el envío del proveído objeto de notificación a la dirección electrónica suministrada por el interesado, mismo medio a emplear para la remisión de los traslados.

A su turno, en el inciso 3º señala: *“La notificación personal se entenderá realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje y los términos empezarán a correr a partir del día siguiente al de la notificación”*.

Bajo este entendido, para que la comunicación remitida a la dirección electrónica del notificado surta efectos de notificación es necesario que junto con ella se remita la providencia a notificar y los anexos de la demanda, ello en el evento de no haber sido enviados de forma simultánea a la presentación del líbelo ante la jurisdicción.

De esta manera, revisada la comunicación generada por la secretaría, esta cumple en cabalidad con los requisitos dispuestos en la citada disposición, por cuanto, da a conocer la existencia del mandamiento ejecutivo proferido el 2 de septiembre de 2021 y remite la totalidad de los archivos que

conforman la demanda, como se puede evidenciarse a continuación.



Obra además el acuse de recibido emitido por el receptor:



**Se completó la entrega a estos destinatarios o grupos, pero el servidor de destino no envió información de notificación de entrega:**

[raul77337@gmail.com](mailto:raul77337@gmail.com) ([raul77337@gmail.com](mailto:raul77337@gmail.com))

Asunto: NOTIFICACION PERSONAL PROCESO 2021-01268

Así las cosas, indiscutiblemente la secretaría del despacho realizó el trámite de notificación en debida forma y conforme con el acuse de recibo puede establecerse que la notificación se surtió el 5 de mayo de los cursantes, esto es, transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje.

En estas condiciones, no puede ahora pretender el demandado desconocer tal acto para habilitar plazos que, en su caso, vencieron sin que ejercitara las herramientas jurídicas previstas para la defensa de sus intereses.

Corolario, no hay lugar a alterar la decisión impugnada.

Por lo brevemente expuesto, el despacho **resuelve:**

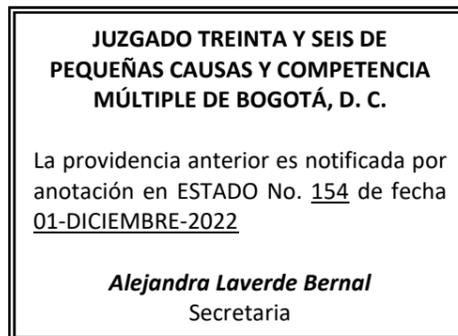
**PRIMERO: No reponer** el auto adiado 2 de septiembre de 2022.

Notifíquese,

**ANA MARÍA SOSA**

**Juez**

(3)



Firmado Por:

Ana María Sosa

Juez Municipal

Juzgado Pequeñas Causas

Juzgado 36 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: **c7022b34ac720799e1b284cec30af09c18b81ecb52c1125717614dea10ed3670**

Documento generado en 30/11/2022 07:12:36 AM

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



**JUZGADO TREINTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y  
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ, D. C.**

Bogotá, D. C, treinta de noviembre de dos mil veintidós

**Radicación:** 110014189036-2021-01106-00

**Proceso:** Ejecutivo de mínima cuantía

**Demandante:** Conjunto Residencial Las Orquídeas P.H.

**Demandado:** Rubby Julieta Moreno Coronado y Fernando Aurelio Parra Rodríguez

**Decisión:** Sentencia

Se decide de mérito el asunto de referencia,

**I. ANTECEDENTES**

**1. Conjunto Residencial Las orquídeas P.H.** promovió proceso ejecutivo de mínima cuantía contra **Rubby Julieta Moreno Coronado y Fernando Aurelio Parra Rodríguez** a efectos de obtener el pago de las cuotas ordinarias, extraordinarias e intereses moratorios, al amparo del certificado de deuda traído como base del recaudo.

Como sustento de sus pretensiones, adujo, básicamente, que los demandados son propietarios del apartamento 516 interior 2, ubicado en la Calle 161 No. 12 B - 30 de esta ciudad. A la fecha, adeudan a la copropiedad la suma de \$12.535.052 por concepto de cuotas de administración.

**2.** El 29 de julio de 2021 se libró la orden de pago deprecada y ordenó la notificación a los demandados, acto que se surtió de conformidad con lo reglado en el inciso 3° del artículo 8 del Decreto Legislativo 806 de 2020 y artículo 301 del Código General del Proceso (auto adiado 10 de febrero de 2022), quienes formularon como *excepciones* “*Inexistencia de obligación clara, expresa y exigible*”, “*Falta de legitimación en la causa por pasiva*”, “*Pago de lo no debido*” y “*Pago*”.

La defensa se edifica, en síntesis, en el hecho que los demandados ya no son propietarios del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50N-20328533, por cuanto, el contrato de compraventa contenido en la escritura pública No. 3417 del 13 de noviembre de 2015, fue resuelto mediante declaración judicial, sentencia emitida el 8 de septiembre de 2017 por el Juzgado Veintitrés Civil del Circuito de Oralidad de esta ciudad.

Por lo anterior, afirma que las cuotas de administración y expensas causadas desde el 20 de abril de 2017 no son exigibles a los demandados, porque el título que sirvió de base al registro del dominio perdió vigencia en el sistema jurídico con efectos retroactivos. Refiere, además, que desde hace 2 años y medio actúan como poseedores sin justo título y han cancelado las cuotas de administración desde septiembre de 2019, conforme consta en el “paz y salvo”, expedido por la administración del Conjunto Las orquídeas el día 23 de noviembre de 2021.

**3.** Al descorrer el traslado, el extremo ejecutante solicita se continúe con la ejecución, resalta que el paz y salvo emitido por la administración contiene la salvedad que, al momento de su expedición, persiste una obligación en mora por valor de \$20.680.653. En cuanto a la decisión judicial, señala no le es oponible a la copropiedad quien es ajena al negocio jurídico y a la sentencia por cuanto no se ha cumplido con el principio de publicidad y retornar la tradición a su anterior propietaria.

Destaca, también, que los demandados aun ostentan la calidad de titulares del derecho de dominio, por tanto, son los llamados a resistir las pretensiones y, confiesan, ocupar el predio en calidad de poseedores, por tanto, no pueden relevarse del cumplimiento de la obligación de pago de las expensas reclamadas.

**4.** En este estado, y como no hay pruebas que practicar, al amparo de lo preceptuado en el numeral 2 del artículo 278 del Código General del Proceso, es del caso dictar sentencia anticipada.

## **II. CONSIDERACIONES**

**1.** Los presupuestos procesales se encuentran acreditados y no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado.

Liminar, incumbe analizar lo referente a la legitimación en la causa, como quiera que esta atañe a un presupuesto de la acción que, en caso de faltar, conllevaría a una sentencia inevitablemente adversa a las pretensiones del demandante.

Sobre el tema, debe recordarse que en Jurisprudencia reiterada de la Corte Suprema de Justicia, la legitimación en la causa atañe con *“la identidad de la persona del actor con la persona con la cual la ley concede la acción (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva)”* (Instituciones de Derecho Procesal Civil 1, 185” (G.J. CCXXXVII, v1 n° 02476, Pág. 486 En igual sentido, G.J. LXXXI, n° 2157–2158, Pág. 48, entre otras).

En tratándose de la contribución a las expensas comunes, el artículo 29 de la Ley 675 de 2001 es meridianamente claro al señalar *“Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.*

*Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. (...)”.*

A su turno, el artículo 79 *ibídem*, relativo a la ejecución de las obligaciones económicas, faculta a los Administradores de Unidades Inmobiliarias Cerradas a demandar la ejecución de las obligaciones económicas y de las sanciones pecuniarias impuestas **a propietarios y moradores**.

Bajo este contexto, fluye indiscutible que es el administrador de la propiedad horizontal en su condición de representante legal quien cuenta con la facultad legal para promover la acción ejecutiva tendiente al recaudo de las obligaciones pecuniarias a cargo de propietarios y/o residentes, con otras palabras, es quien ostenta la legitimación por activa para demandar la satisfacción de acreencias de esta naturaleza.

De otra parte, es aquel que detente la calidad de propietario y/o tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado que forme parte de la propiedad horizontal, los llamados de forma solidaria al pago de las expensas comunes generadas por la administración, por tanto, en caso de incumplimiento, serán ellos, al arbitrio del acreedor, quienes deban resistir las pretensiones ejecutivas y, por ende, en quienes recae la legitimación por pasiva, por lo que, la exceptiva que en este sentido se formula debe ser denegada.

**2.** Claro lo anterior, incumbe recordar, pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante y constituyan plena prueba contra él<sup>1</sup>, aunado a ello, existen otros a los cuales el legislador, por excepción y en normas especiales, ha revestido con calidad de títulos ejecutivos, como es el caso del denominado **certificado de deuda**.

Al respecto, el artículo 48 de la ley 675 de 2001 refiriéndose al trámite del proceso ejecutivo para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, prescribe “el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional”.

Acorde con ello, el demandante cumplió, en principio, con la carga probatoria de la acreencia demandada mediante la presentación del certificado de deuda emitido por el administrador de la copropiedad, documento que da cuenta de la existencia de sanciones y contribuciones generadas con cargo a los titulares del apartamento 516, interior 2 bien privado que forma parte de la propiedad horizontal denominada Conjunto Residencial Las Orquídeas.

**3.** Establecida la existencia de un documento con fuerza de ejecutabilidad, entra el despacho a resolver las excepciones de mérito planteadas, dejando en claro desde ya, respecto de aquella atinente a la inexistencia de una obligación clara, expresa y exigible, tal alegato, al estar vinculado a los requisitos formales del título ejecutivo, solo podía invocarse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo, razón por la cual no resultan admisibles los argumentos esgrimidos por la excepcionante en su escrito de contestación, al tenor del artículo 430 del Código General del Proceso.

---

<sup>1</sup> Artículo 422 del Código General del Proceso, antes artículo 488 del Código de Procedimiento Civil

Ahora, si bien es cierto existe una sentencia judicial que declara la resolución del contrato de compraventa celebrado entre Johana Guevara Rodríguez como vendedora y Rubby Julieta Moreno Coronado y Fernando Aurelio Parra Rodríguez como compradores, lo cierto es que tal decisión no aparece inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble, por lo que, no le es oponible a terceros, entre otros, la copropiedad a la cual pertenece el predio afecto al negocio.

Siendo lo anterior así, y dado que los titulares inscritos continúan siendo los señores Rubby Julieta Moreno Coronado y Fernando Aurelio Parra Rodríguez, quienes además, confesaron ocupar el inmueble ya no en condición propietarios sino reputándose poseedores, la conclusión no podría ser otra diferente a afirmar que como residentes y/o moradores del predio, aun al margen de la calidad en que lo hagan (propietarios, tenedores o poseedores) están compelidos al pago de la expensas comunes que atañen al apartamento en cita.

Nótese, además, los demandados reputándose poseedores sin justo título han cancelado las cuotas de administración causadas desde septiembre de 2019, es decir, con posterioridad a la sentencia que determinó la resolución del contrato de compraventa, lo cual significa que reconocen que aún en tal condición están obligados a contribuir al mantenimiento y seguridad de los bienes comunes.

4. Atañadero a las excepciones de pago de lo no debido y pago, las cuales tienen como génesis el documento denominado “*paz y salvo*” expedido por la administración de la copropiedad ejecutante y que da cuenta de que los aquí demandados han cancelado las expensas correspondientes a administración y parqueadero causados a partir de septiembre de 2019 hasta la fecha (23 de noviembre de 2021), sin lugar a duda, tiene la virtualidad de enervar las pretensiones de la demanda en cuanto corresponde a las erogaciones causadas a partir de tal data.

En este sentido, incumbe traer al caso la sentencia proferida por la Corte Suprema de Justicia donde sostuvo “(...) *En punto del pago, es aquél que tiene la virtualidad de consolidar un hecho nuevo modificador del libelo, es decir, el que altera o trastoca las pretensiones. El abono, por su parte, carece de esas particularidades. En puridad, se cristalizan cuando ya se había*

*librado mandamiento. Sobre este aspecto, la Sala Civil del honorable Tribunal Superior de Bogotá, ha señalado “...las demás cancelaciones son posteriores y constituyen abonos, y no un verdadero hecho impeditivo que anule las aspiraciones del actor, ya que a contrario sensu en nada modifican las súplicas de la demanda...”<sup>2</sup>.*

Pues bien, examinado el acervo probatorio aquí recabado, no cabe duda que los ejecutados vienen realizando el pago de las cuotas de administración y parqueadero desde septiembre de 2019 hasta noviembre de 2021, concepto por el cual han cancelado la suma de \$5.093.600, pues así lo reconoció la copropiedad al emitir el paz y salvo aportado, por manera que, tales rubros no debieron ser incluidos en el certificado de deuda pues ello resulta contrario a la realidad.

En este punto, recuérdese, para que el pago se tenga en cuenta, debe remitirse en forma clara y específicamente a la obligación que se satisface; sobre el particular el artículo 1654 del Código Civil, expresa que: *“Si hay diferentes deudas, puede el deudor imputar el pago a la que elija, pero sin el consentimiento del acreedor no podrá preferir la deuda no devengada a la que lo está; y si el deudor no imputa el pago de ninguna en particular, el acreedor podrá hacer la imputación en la carta de pago, y si el deudor acepta, no le será lícito reclamar después”* y, como en este caso, el acreedor consintió que el pago se dirigiera específicamente a las cuotas causadas a partir de septiembre de 2019 así debieron imputarse.

Conforme con lo anterior, itérase, si la copropiedad aceptó que los deudores realizaran pagos dirigidos específicamente a las cuotas causadas a partir de septiembre de 2019 debían ser inmediatamente imputados a las obligaciones correspondientes; así las cosas, para el despacho es claro que los demandados pagaron cumplidamente los rubros correspondientes a tales cuotas de administración y, en tal sentido, deberá ser modificado el mandamiento proferido, lo que significa la prosperidad de estos enervantes.

En efecto, dado que lo realmente adeudado son 26 cuotas causadas entre julio de 2017 y agosto de 2019, el monto total de la obligación por concepto de cuotas ordinarias de administración asciende a **\$3.541.600**, así mismo,

---

<sup>2</sup> Sentencia de 1º de septiembre de 1997, M.P. Edgardo Villamil Portilla

deberá revocarse el numeral correspondiente a cuotas por parqueadero.

## DECISIÓN

Por lo expuesto, el **Juzgado Treinta y Seis de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple 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 mérito denominadas falta en legitimación en la causa por pasiva e inexistencia de obligación clara, expresa y exigible.

**SEGUNDO: Declarar** probadas las excepciones denominadas pago de lo no debido y pago, en cuanto se circunscribe a los rubros causados entre septiembre de 2019 y noviembre de 2021, conforme las razones plasmadas en esta motiva.

**TERCERO:** En consecuencia, se **modifica** el numeral 1 del mandamiento de pago, el cual quedará en los siguientes términos:

*“1. **\$3.541.600**, por concepto de capital de veintiséis (26) cuotas ordinarias de administración, causadas entre julio de 2017 y agosto de 2019, según los montos discriminados en el líbello introductor, con sustento en el certificado de deuda aportado como base de la acción.”.*

Asimismo, se **revoca** el numeral 4 relacionado con el cobro de parqueadero generado en mayo de 2021.

**CUARTO: Ordenar** seguir adelante la ejecución contra **Rubby Juliatt Moreno Coronado y Fernando Aurelio Parra Rodríguez**, tal como se dispuso en el mandamiento de pago, con las modificaciones aquí introducidas.

**QUINTO:** Ordenar la liquidación del crédito teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 446 de la obra procesal.

**SEXTO:** Ordenar el avalúo y remate de los bienes embargados y de los que

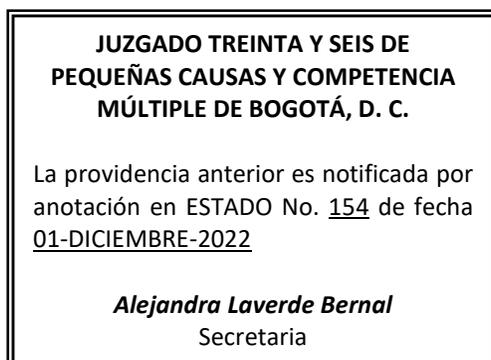
posteriormente se embarguen.

**SÉPTIMO:** Condenar en costas a los ejecutados en un 70%. Señálese como  
agencias en derecho \$490.000.

Notifíquese y Cúmplase,

**ANA MARÍA SOSA**

**Juez**



Firmado Por:

**Ana Maria Sosa**

**Juez Municipal**

**Juzgado Pequeñas Causas**

**Juzgado 36 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: **d20a90bb838d0483bfac8c10cc8a91aa4806441cd70dc937ccf24cf878ede155**

Documento generado en 30/11/2022 07:12:36 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**