

**Rama Judicial del Poder Público**  
**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL**

Bogotá D.C., veintiséis (26) de octubre de dos mil veintitrés (2023)

**11001 4003 001 2022 00690 00**

Agotado el trámite propio de esta instancia, el despacho procede a proferir sentencia dentro del proceso ejecutivo de menor cuantía adelantado por EDIFICIO CENTRO COMERCIAL Y PARQUEADEROS INTERCENTRO PROPIEDAD HORIZONTAL contra GINA RESTREPO MORELLI y VERONICA SOLORZANO RESTREPO.

**ANTECEDENTES**

Por intermedio de mandataria judicial la demandante solicitó se librara a su favor y en contra de la parte ejecutada mandamiento de pago como consecuencia de los cánones de administración dejados de pagar por las demandadas como propietarias del local 162, inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliario 50C-1145116 sometido al régimen de propiedad horizontal. Cuotas de administración que corresponden las causadas desde el mes de septiembre de 2021 al mes de junio de 2022 más los correspondientes intereses moratorios.

La demanda fue presentada el 13 de julio de 2022 y una vez reunidos los requisitos de ley, se libró mandamiento de pago ejecutivo de menor cuantía el día 05 de agosto de 2022 por las sumas de \$8'415.900; \$8'415.900; \$8'415.900; \$8'415.900; \$9'263.400; \$9'263.400; \$9'263.400; \$9'263.400; \$9'263.400; \$9'263.400 por concepto de cuotas ordinarias de administración causadas entre los meses de septiembre de 2021 a junio de 2022, y por los intereses moratorios correspondientes desde la fecha de exigibilidad de cada una de ellas y hasta el pago total de la obligación, así mismo, por las cuotas de administración ordinarias debidamente certificadas que se siguieran causando en el curso del proceso y hasta la sentencia o el auto que ordenara seguir adelante la ejecución y que no fueran sufragadas por la parte ejecutada, junto con los intereses respectivos, liquidados mensualmente a la tasa máxima legal certificada por la Superintendencia Financiera, desde la fecha de exigibilidad de cada cuota y hasta el pago total de la obligación.

**NOTIFICACIÓN**

La demandada GINA RESTREPO MORELLI se notificó de manera personal el 07 de marzo de 2023 a través de su apoderado quien dentro del término de ley contestó la demanda y propuso la excepción por el denominada como "*LA SUMA PRETENDIDA NO ES LA ADEUDADA*", argumentando que la parte demandante pretende cobrar las cuotas de administración en su valor total sin tener en cuenta que hasta el mes de mayo del 2022, se otorgaron descuentos del 10% y del 5% al valor de la cuota de administración, sin que dicho descuento estuviera sometido al pago oportuno de la cuota, por lo que solo adeuda la suma de \$84.403.380=. Indicando además que ello se sustenta en la página 39 y 48 del acta No. 40 de la Asamblea General del Centro Comercial Intercentro, y la página 7 del acta No. 41 de la Asamblea General del mismo Centro Comercial, así mismo, señaló que la parte demandante no especificó el valor ordinario de la cuota de administración y que para el cobro de los intereses moratorios debió aportar la certificación respectiva expedida por la Superintendencia Financiera, también que la mora no se causa al día siguiente a la causación sino al vencimiento del plazo para el pago.

La demandada VERONICA SOLORZANO RESTREPO se notificó por medio de conducta concluyente en los términos del artículo 301 del C. G. del P., y según lo dispuesto en auto del 30 de marzo de 2023, mismo en que se reconoció personería para actuar a su apoderada ANGIE PAOLA MORENO.

En la oportunidad procesal correspondiente tal gestora judicial interpuso recurso de reposición en contra del mandamiento de pago, para lo cual sostuvo que, el certificado de deuda expedido por el representante legal del EDIFICIO COMERCIAL Y PARQUEADEROS INTERCENTRO PH no cuenta con calidad de título ejecutivo, en tanto que, carece de los requisitos de ser claro, expreso y exigible pues desconoce las actas de asamblea ordinarias y extraordinarias de la propiedad horizontal, donde se fijan las cuotas de administración pretendidas. Ello toda vez que, mediante acta No. 40 de fecha 17 de abril de 2021 se aprobó un descuento del 10% sobre la cuota de administración por pandemia sin ninguna condición y/o limitación, descuento que estuvo vigente de mayo a noviembre de 2021. En igual sentido, en acta No. 41 del 27 de noviembre de 2022 se disminuyó el descuento por pandemia y se aprobó que el mismo sería del 5% recordando que se aplica “independientemente si se paga después del vencimiento”, descuento vigente del diciembre de 2021 a mayo de 2022. Posteriormente, mediante acta No. 42 del 7 de mayo de 2022 se eliminó el descuento por pandemia aplicable a partir de junio de 2022, sucesos que a su criterio permiten evidenciar que el demandante pretende cobrar sumas no exigibles a través del certificado de deuda desconociendo los descuentos otorgados por la asamblea.

A su turno y frente al recurso de reposición planteado, la parte demandante señaló que para hacerse acreedor a los alivios alegados se tenían que cumplir unas condiciones y además había una fecha límite de pago, circunstancia que menciona no fue cumplida por las demandadas, quienes están en mora en el pago de la obligación desde el mes de septiembre de 2021 y no tienen acuerdo de pago vigente. Además que los alivios de pago otorgados por las asambleas de los años 2021 y 2022 tenían como fecha de vencimiento el 31 de marzo de 2022 y 31 de mayo de 2022 conforme se plasmó en las actas No. 41 y 42.

Tal recurso se revolvió mediante providencia del 11 de mayo de 2023, que dispuso mantener incólume el mandamiento de pago proferido.

Posteriormente, la VERONICA SOLORZANO RESTREPO contestó la demanda y propuso la excepción por ella denominada como “*FALTA DE CALIDAD DE TÍTULO EJECUTIVO DEL CERTIFICADO DE LA DEUDA*”, ello bajo los mismos argumentos alegados en el recurso de reposición, es decir, que el certificado de deuda presentado como título ejecutivo no cumple con los requisitos de ser claro, expreso y exigible, toda vez que desconoce las actas de la Asamblea Ordinaria de la propiedad horizontal en las cuales se fijaron las cuotas de administración que se pretenden cobrar, así mismo, sostuvo que se pretenden cobrar sumas no exigibles, señalando que se pretende cobrar las cuotas de administración en su valor total sin tener en cuenta que hasta el mes de mayo del 2022, se otorgaron descuentos del 10% y 5% al valor de la cuota de administración, producto ello de la pandemia derivada del covid-19, sin que dicho descuento estuviera sometido al pago oportuno de la cuota, razón por la cual lo que se adeuda es solamente la suma de \$84.403.380=, y que ello se sustenta en la página 39 y 48 del acta No. 40 de la Asamblea General del Centro Comercial Intercentro, y la página 7 del acta No. 41 de la Asamblea General del Centro Comercial Intercentro, así mismo, señaló que la parte demandante no especificó el valor ordinario de la cuota de administración y que para el cobro de los intereses moratorios no estableció la tasa de interés, también que la mora no se causa al día siguiente a la causación sino al vencimiento del plazo para el pago.

### **TRASLADO**

Efectuado el correspondiente traslado de las excepciones de merito, la parte actora señaló:

Frente a la excepción planteada por el apoderado de GINA RESTREPO MORELLI, denominada “*LA SUMA PRETENDIDA NO ES LA ADEUDADA*”, que la misma no está llamada a prosperar, porque el mismo apoderado está reconociendo que el descuento tenía una fecha límite, el cual aplicó sólo hasta el 31 de marzo de 2022, tal y como lo decidió la asamblea en reunión

extraordinaria según Acta No. 41 de noviembre 27 de 2021, en el punto 4 del orden del día, página 62 del memorial de subsanación de la demanda, que pasada esta fecha ya no aplicaba dicho descuento, por lo que a la fecha la demandada debe pagar la totalidad de la obligación. Que la certificación de deuda como título ejecutivo base de la acción cumple con lo preceptuado en el Art. 48 de la Ley 675 de 2001, y que en cuanto al interés de mora, se solicitó el ordenado por la Ley 675 de 2001 en su artículo 30, y que obra en los anexos de demanda el certificado de intereses de mora expedido por la Superfinanciera. páginas 11 y 12 de la demanda a continuación del certificado de tradición del inmueble. Señalando que el artículo 180 del C. G. del P. preceptúa que, *“Todos los indicadores económicos nacionales se consideran hechos notorios”*. En cuanto a la causación de los intereses de mora sobre las cuotas mensuales de administración, indicó que estos se causan de manera independiente para cada cuota mensual, dado que cada cuota de administración es individual e independiente para su cobro, y que en tal virtud, cada cuota mensual vence al final del mes y los intereses de mora comienzan a causarse al día siguiente, esto es, el día primero de cada mes y así sucesivamente.

Frente a la excepción planteada por la apoderada de la demanda VERONICA SOLORZANO RESTREPO denominada *“FALTA DE CALIDAD DE TÍTULO EJECUTIVO DEL CERTIFICADO DE LA DEUDA”*, indicó que para hacerse acreedor a los alivios aprobados por la Asamblea General, se tenían que cumplir unas condiciones, además de tener una fecha límite de pago, y que así se observa en las páginas 6 y 7 del acta de Asamblea Ordinaria No. 41 de fecha 27 de noviembre de 2021, en las que aparecen registradas las condiciones de los descuentos, esto es, por pronto pago y por pandemia, y aplicaban únicamente para quienes estuvieran al día. Así mismo, se indica la fecha de vigencia de los descuentos, esto es, hasta el 31 de marzo de 2022. Que igualmente, en la página 36 del acta de Asamblea Ordinaria No 42 de fecha 7 de mayo de 2022, se indican nuevamente las condiciones para los alivios en el pago de administración, cuales son, encontrarse al día en el pago de la administración o para quienes tuvieran acuerdo de pago vigente, y que se dispuso en esta misma, la vigencia del descuento por pandemia hasta el 31 de mayo de 2022. Que de esta forma las propietarias del inmueble objeto del cobro no se hicieron acreedoras a estos alivios por no encontrarse al día en el pago de la administración, pues están en mora desde el mes de septiembre del año 2021, y por no tener acuerdo de pago vigente, y que de esta forma, la certificación de deuda título ejecutivo base de la acción, cumple con lo preceptuado en el artículo 422 del C. G. del P., en concordancia con lo establecido en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001.

## **INSTRUCCIÓN**

Por auto de fecha 13 de julio de 2023, se decretaron las pruebas solicitadas teniendo como tales las documentales aportadas por la parte demandante con el escrito de demanda y con los escritos a través de los cuales se recorrió el traslado de las excepciones, y las documentales aportadas por el extremo demandado con sus respectivas contestaciones. Mediante dicha providencia se procedió a correr traslado a las partes para que presentaran los alegatos de conclusión por escrito teniendo en cuenta lo dispuesto en el numeral 2° del artículo 278, pues no existen pruebas que practicar, determinando así la procedencia para dictar la presente sentencia anticipada por escrito.

El extremo demandante dentro del término legal para presentar alegatos de conclusión sostuvo que el extremo demandado no probó en su oportunidad las excepciones de mérito planteadas por lo que las mismas carecen de fundamentos de hecho y de derecho, por lo demás reiteró los argumentos esbozados en la demanda y al descorrer el traslado de las excepciones planteadas, y concluyó señalando que la certificación de deuda presentada como título ejecutivo no fue desvirtuado, esto, aportando recibos de pago o paz y salvo en los que conste que las cuotas reclamadas junto con los intereses moratorios ya fueron pagadas, ni acreditaron las demandadas ser beneficiarias

de los alivios a las cuotas de administración, es decir, estar al día en los pagos o tener acuerdo de pago vigente.

A su turno el apoderado judicial de GINA RESTREPO MORELI reiteró los argumentos planteados en la contestación de la demanda, y precisó que es cierto que su poderdante adeuda parte de las sumas señaladas, pero que a estas no se aplicaron los descuentos que ampliamente alegó.

Por su parte la apoderada de VERONICA SOLORZANO RESTREPO, planteó nuevamente los señalamientos aducidos en la contestación de la demanda concluyendo que: i. en el Acta No. 40 de la Asamblea General Ordinaria de la Propiedad Horizontal de fecha 17 abril de 2021 se aprobó un descuento del 10% sobre la cuota de administración por pandemia, sin ninguna condición y/o limitación. (páginas 48 y 50 del acta). ii. Que dicho descuento estuvo vigente desde mayo de 2021 hasta noviembre de 2021. iii. Que en Acta No. 41 de la Asamblea General Extraordinaria de la Propiedad Horizontal de fecha 27 de noviembre de 2022, se disminuyó el descuento por pandemia y se aprobó que el mismo sería del 5%, recordando que el mismo se aplica “independientemente si se paga después del vencimiento” (páginas 7 y 9 del acta). iv. Que dicho descuento estuvo vigente desde diciembre de 2021 hasta mayo de 2022 y que, v. En acta No. 42 de Asamblea General Ordinaria del 7 de mayo de 2022 se señaló la eliminación del descuento por pandemia, aplicable a partir de junio de 2022. (página 36)

## **CONSIDERACIONES**

### **PRESUPUESTOS PROCESALES.**

Estima el Juzgado que se satisfacen los presupuestos procesales requeridos por la ley para la conformación del litigio ya que se cuenta con una demanda correctamente formulada; con la capacidad de las partes para obligarse por sí mismas y comparecer al proceso, ostentando el Despacho la competencia para dirimir el asunto; tampoco se observa vicio alguno que derive la nulidad de lo actuado y que deba ser decretado previamente.

### **CASO CONCRETO.**

Corresponde determinar si es procedente o no continuar con la ejecución conforme al mandamiento de pago de la demanda y/o si prosperan las excepciones de mérito propuestas por cada una de las demandadas denominadas: “*LA SUMA PRETENDIDA NO ES LA ADEUDADA*” y “*FALTA DE CALIDAD DE TÍTULO EJECUTIVO DEL CERTIFICADO DE LA DEUDA.*”

Los procesos ejecutivos no buscan la declaratoria de un derecho sustancial que se encuentra en incertidumbre, sino que, tienen por objeto hacer efectivos los derechos que están reconocidos por actos o en documentos que por sí mismos hacen plena prueba en contra del deudor, de ahí que, los procesos de esta naturaleza deben apoyarse en un documento que provenga del deudor o de su causante y que constituya plena prueba en su contra, o de que aquellos que la ley permita dicha calidad y que además contengan una obligación expresa, clara y exigible.

Dando paso al estudio de las excepciones de mérito alegadas, en síntesis sostiene el extremo demandado como apoyo a cada una de las excepciones planteadas que, en el cobro de las cuotas de administración no se están teniendo en cuenta los descuentos establecidos en las Asambleas Generales de la Propiedad Horizontal (demandante), ello mediante Acta No. 40 de fecha 17 de abril de 2021 en la cual aprobó un descuento del 10% sobre la cuota de administración por pandemia sin ninguna condición y/o limitación, descuento que estuvo vigente de mayo a noviembre de 2021, y mediante Acta No. 41 del 27 de noviembre de 2022 en la que se disminuyó el descuento por pandemia y se aprobó el mismo por el 5%, que se aplicada independientemente de si se paga la cuota después del vencimiento, precisa que este último descuento

estuvo vigente de diciembre de 2021 a mayo de 2022, y que posteriormente, mediante Acta No. 42 del 7 de mayo de 2022 se eliminó el descuento por pandemia, lo cual se aplicó a partir de junio de 2022. A dicha circunstancia cada uno de los apoderados de las demandadas asignan efectos diferentes, para el apoderado de GINA RESTREPO MORELI ello deviene en el cobro de una suma no debida, aduciendo que en todo caso sí se adeudan las sumas plateadas por la parte actora, pero que a estas no se le aplicaron los descuentos que alega. Por su parte la apoderada de VERONICA SOLORZANO RESTREPO señala que lo anterior, provoca que el certificado de deuda presentado como título ejecutivo no tenga la calidad de tal, por dicha omisión de descuento.

Es así, como se tiene que de acuerdo a la ley 675 de 2001 *“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.”*, por ello, en el presente asunto no se discute que las demandadas sean propietarias del local 162 identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1145116, circunstancia de la cual se genera la obligación de pago de las cuotas de administración para con el EDIFICIO CENTRO COMERCIAL Y PARQUEADEROS INTERCENTRO PROPIEDAD HORIZONTAL.

Dicho esto, al analizar las actas No. 40 de fecha 17 de abril de 2021, No. 41 del 27 de noviembre de 2022 y No. 42 del 7 de mayo de 2022, que obran en el expediente se extrae lo siguiente:

1. El acta 40 en primer lugar señala como antecedente que, desde el año 2020 se vienen aplicando unos descuentos denominados: *“Descuentos por pandemia del 10 % y posteriormente del 15%”*. En el punto número 10 de tal acta, identificado con el título **“Presentación y aprobación del presupuesto vigencia del año 2021”**, subdividido en **a. Extensión de alivios a la cuota de administración** y **b. Consideraciones para acceder a los alivios a la cuota de administración**. En este apartado se indican unos descuentos identificados así: **“10 % por pronto pago al 15 % - 10% apoyo pandemia”**

Adicionalmente señala que, se viene manejando **descuento del 15% por pronto pago y del 10% por pandemia, y que quedaría aplicando el 10% de descuento por pronto pago hasta el día 15, y el 10 % de descuento por pandemia, con el compromiso de los propietarios de mantenerse al día y no condonación de intereses de mora desde la fecha.** *Páginas 33 y 34 del acta.*

Luego en la página 39 del acta, en cuadro que expresa los valores de las cuotas de administración aplicando los descuentos señalados, en cuanto al local 162 se indica que **la cuota es de \$8.415.900=**, que el **descuento del 10% por apoyo sería de \$841.600=** y que **el descuento del 10% por pandemia otros \$841.600=**, con los cuales **la cuota quedaría en \$6.732.700**

Después en la página 48 del acta, en la que se observa la votación, **se indica que quedó aprobado el descuento de 10 % más 10 % sin condonación de intereses.**

Luego en la página 50 del acta se habla de **que tales descuentos se aplican desde el mes de mayo (entiéndase de 2021)**

2. Respecto al acta 41 en la página 3, comienza señalando que se presenta la posibilidad de disminuir el descuento por pandemia al 5%.

Después a página 7 se observa la votación, en la que hay 2 ítems:

- a. *“Pronto pago 10% por pago hasta el 15 del mes, si el 15 cae en sábado, domingo o lunes festivo la fecha se corre al día siguiente hábil”*
- b. Descuento pandemia 5%, se aplica a la cuota, independientemente si se paga después del vencimiento.

Se indica que se aprueba esta propuesta, **a partir de diciembre de 2021 hasta marzo de 2022.**

Más adelante en la página 9, se observa cuadro con aplicación de los descuentos, que para el local 162 señala, que **la cuota es de \$8.415.900=**, que el **descuento del 5% sería de \$420.800=** y que **el descuento del 10% por pandemia otros \$841.600=**, con los cuales **la cuota quedaría en \$7.153.500.**

3. Finalmente el acta 42, **indica a página 25 que el descuento que comenzaría a aplicar sería del 10% solamente.** Luego a página 31 en el cuadro que indica la aplicación del descuento se señala, **que la cuota para el año 2022 del local 162 es \$9.263.400=, que el descuento del 10% sería \$926.300=, con lo cual la cuota quedaría en \$8.337.100=**

Por último, a página 36 se señala que, los alivios otorgados a las cuotas solo se aplican a quienes están al día, o quienes tuvieran acuerdo de pago vigente, y que a partir del 1 de Junio de 2022, solo se aplicara el descuento por pronto pago del 10% por pago antes del 15 del mes inclusive, y se vota positivamente ello.

Pues bien, identificados como se hizo, los acuerdos a los que se llegó en las actas precitadas, resulta concluir que como condición primaria los descuentos que aquí se alegan, suponían la existencia del pago de las cuotas de administración, para llegar a esta conclusión, basta tener en cuenta que en el acta 40, la asamblea manifestó su intención o voluntad de someter tales descuentos a unas condiciones, lo cual se extrae de que en el orden del día discutieron unas **consideraciones para acceder a esos alivios**, las cuales textualmente definieron a página 34 del acta como **“con el compromiso de los propietarios de mantenerse al día y no condonación de intereses de mora desde la fecha”**, siendo que la fecha del acta es **17 de abril de 2021.**

De esta forma, no le asiste razón al extremo demandado en su argumento primario, según el cual los descuentos sobre las expensas comunes, no estaban sometidos a ningún tipo de condición, como tampoco a que a página 39 del acta se están reconociendo tales descuentos, pues lo que ahí se hizo, fue señalar cuáles serían los valores de los descuentos a aplicar, entendidos esto como se dijo, bajo la condición del pago manteniéndose al día en sus obligaciones. Por el contrario, lo que sí se advierte aquí, es que el valor de la cuota para el año 2021 era de **\$8.415.900=, tal como se libró en el mandamiento de pago, por encontrarse así en el certificado de deuda que sirve como fuente de cobro ejecutivo.**

**Ahora, en el acta 41, si bien como se abordó, se indica que habría un descuento por pandemia del 5% que se aplicaría a la cuota independientemente si se paga después del vencimiento, la misma literalidad de tal acuerdo implica la existencia de pago, pago que ninguna de las dos demandadas acreditó pues en las oportunidades procesales correspondientes, al hacer uso de la defensa al alegar las excepciones de mérito, se limitaron a señalar que la deuda alegada por la parte actora no tenía aplicados los descuentos tan debatidos, pero no señaló ni acreditó haber realizado pago alguno, por el contrario sostuvieron que en efecto se adeuda tales rubros.**

Para reforzar todo lo anterior, en acta 42 de forma determinante se indicó que los alivios otorgados a las cuotas solo se aplican a quienes están al día, o quienes tuvieran acuerdo de pago vigente.

Por todo lo anterior, la excepción denominada **“LA SUMA PRETENDIDA NO ES LA ADEUDADA”**, no encuentra soporte fáctico ni jurídico alguno, pues lo cierto es que los alivios que alegan las demandadas, en efecto se encontraban sometidos a unos condiciones que aquellas no acreditaron haber cumplido, el más elemental de ellos, haber realizado el pago de las cuotas de administración, de alguna o de todas las que aquí se ejecutan, a efecto de dirimir si era el caso, cuáles cuotas se adeudaban y el valor de cada una de ellas.

En cuanto a la suficiencia del título ejecutivo base de esta acción, y en cuanto al cobro de intereses, se resalta que el artículo 48 de la ley 675 de 2001 precisa que, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior, circunstancia ésta que se cumplió, pues el título ejecutivo base para librar el mandamiento de pago fue la *CERTIFICACIÓN DE DEUDA LC 162 de fecha 01 de julio de 2022*, suscrita por MARIA CLARA PINZON RINCON, quien según certificación expedida por el Alcalde Local de Santafé, ostenta la calidad de Administradora y Representante Legal durante el periodo del 1 de junio de 2022 al 31 de mayo de 2023. Así mismo, fue aportada copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Financiera, que contiene los periodos cobijados por la orden de pago en lo que respecta a intereses moratorios, sin embargo tal requisito formal quedó superado con lo dispuesto en el artículo 180 del CGP, en tratándose de indicadores económicos, son hechos notarios.

Por lo anterior, la excepción denominada "*FALTA DE CALIDAD DE TÍTULO EJECUTIVO DEL CERTIFICADO DE LA DEUDA*", no está llamada a prosperar, pues en primer lugar las razones aducidas en cuanto a tal excepción hacer referencia también, a la aplicación de los descuento alegados, lo cual ya fue ampliamente abordado, y en segundo lugar, no desvirtuó la parte los requisitos para que el certificado de deuda presentado sea considerado como título ejecutivo, examen que de todas maneras efectuó este Despacho desde que fue librado el mandamiento de pago.

Finalmente en lo que respecta al valor de la cuota de administración, tal suma está ampliamente acreditada, no solo con la suficiencia ya predicada del certificado de deuda, sino también con las actas de asamblea presentadas como prueba, de las cuales se extrae que para el año 2021 el valor de la cuota ordinaria de administración era de 8.415.900=, y para el año 2022 de \$9.263.400=.

### **CONDUCTA PROCESAL DE LAS PARTES.**

Con relación a la conducta procesal de las partes, no se deducen indicios por cuanto cumplieron las cargas procesales respectivas.

### **CONCLUSIÓN.**

Con base en las consideraciones, se declarará no probadas la excepciones de mérito denominadas "*LA SUMA PRETENDIDA NO ES LA ADEUDADA*" y "*FALTA DE CALIDAD DE TÍTULO EJECUTIVO DEL CERTIFICADO DE LA DEUDA.*", pues no probaron las demandadas ser beneficiarias de los descuentos acordados en las actas No. 40 de fecha 17 de abril de 2021, No. 41 del 27 de noviembre de 2022 y No. 42 del 7 de mayo de 2022, al no probar haber realizado pago alguno de las cuotas de administración que aquí se ejecutan; encontrarse al día en el pago de sus obligaciones derivadas de las cuotas de administración; o tener acuerdo de pago vigente celebrado con la administración de la propiedad horizontal. Así como, al no haber probado la falta de requisitos formales para que el certificado de deuda sea tenido como fuente de cobro ejecutivo.

Así mismo, téngase en cuenta el certificado de deuda actualizado, presentado en fecha 24 de julio de 2023, a efectos de la orden contenida en el mandamiento de pago en lo que refiere a las cuotas de administración ordinarias que se hayan causado en el curso del proceso y hasta la presente sentencia.

En tal virtud, se ordena **CONTINUAR LA EJECUCIÓN**, en la forma consignada en el auto con el que libró mandamiento de pago.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, D. C., administrando justicia y en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

**RESUELVE.**

PRIMERO: **DECLARAR NO PROBADAS** las excepciones denominadas “*LA SUMA PRETENDIDA NO ES LA ADEUDADA*” y “*FALTA DE CALIDAD DE TÍTULO EJECUTIVO DEL CERTIFICADO DE LA DEUDA.*”, propuestas por la parte demandada.

SEGUNDO: En consecuencia, se ordena **CONTINUAR LA EJECUCIÓN**, en la forma consignada en el auto por medo del cual se libró mandamiento de pago.

TERCERO: **DECRETAR** el remate previo avalúo de los bienes embargados y secuestrados y de los que posteriormente se embarguen de propiedad de la parte demandada. Igualmente, si lo embargado fuere dinero, de acuerdo a lo consagrado en el artículo 447 del Código General del Proceso, una vez ejecutoriados los autos que aprueban las liquidaciones de crédito y costas se ordena la entrega de los títulos judiciales, si existieren dineros consignados para el presente proceso a la parte demandante hasta la concurrencia de las liquidaciones, solo si el crédito no se encuentra embargado. Oficiese y déjense las constancias del caso.

CUARTO: **CONDENAR** a la parte demandada al pago de las costas, incluyendo como agencias en derecho la suma de \$3.000.000= Por Secretaría practíquese la liquidación respectiva.

Notifíquese y Cúmplase

**EDUARDO ANDRES CABRALES ALARCON**

**Juez**

**11001 4003 001 2022 00690 00** JEV

La anterior providencia se notifica por anotación  
en estado de fecha 27 de octubre de 2023  
**ALEJANDRO CEPEDA RAMOS**  
**SECRETARIO**

Firmado Por:

**Eduardo Andres Cabrales Alarcon**

**Juez**

**Juzgado Municipal**

**Civil 001**

**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: **724b57c76aec8f66f5c583ccfb32f4d8de503529848ce0327675a4172d91cbbe**

Documento generado en 26/10/2023 05:40:18 PM

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

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