

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.**

Bogotá D. C., treinta (30) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

Radicación No. 2019-00320

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del trámite ejecutivo de mínima cuantía adelantado por el Conjunto Residencial el Bosque P.H., en contra de Diana Vanessa Díaz Cortes, Alexander y Claudia Patricia Gómez Cortes.

ANTECEDENTES

1. Con demanda radicada el 5 de marzo de 2019 (pdf. 01cuaderno1. Pág. 24), pidió la accionante que se librara orden de apremio a su favor y en contra de los demandados por las siguientes sumas representadas en cuotas de administración:

	Periodo – fecha de vencimiento			Monto
1.	Agosto (saldo)	2018	31	\$ 78876
2.	Septiembre	2018	30	\$ 691.000
3.	Octubre	2018	31	\$ 691.000
4.	Noviembre	2018	30	\$ 691.000
5.	Diciembre	2018	31	\$ 691.000
6.	Enero	2019	31	\$ 732.000
7.	Febrero	2019	28	\$ 732.000

Asimismo, imploró condena por intereses moratorios a la tasa más alta permitida por la ley a partir de la exigibilidad de cada una de las cuotas y hasta su pago efectivo (ibid. Págs. 20-22).

2. Como soporte fáctico adujo que la parte demandada es propietaria del apartamento 128, bloque 1 de la copropiedad, con matrícula 50N-996692, quien “se ha sustraído del pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, cuyo pago se pretende a través de esta demanda”, pese a que “se le ha requerido en varias oportunidades” para cancelarlas, “sin obtener respuesta”.

La certificación expedida por el administrador “comporta una obligación clara, expresa y actualmente exigible a cargo de la parte demandada” (ibid. Pág. 22).

3. Mediante auto del 3 de abril de 2019 se libró orden de apremio tal como se solicitó en el libelo petitorio (ibid. Págs. 27-28), de la que se notificó personalmente Alexander Gómez Cortes el 6 de agosto de ese año (ibid. Pág. 30); y los restantes por conducta concluyente, quienes manifestaron que los \$4.306.876 objeto de recaudo “fueron pagados de manera oportuna, mediante transferencia bancaria” (ibid. Págs. 55-63).

4. Por auto del 25 de septiembre siguiente se corrió traslado de las excepciones a la parte demandante (ibid. Pág. 65), quien manifestó que no se presentó este medio defensivo, por cuanto “el abono a que hace referencia se hizo con fecha posterior a la presentación de la demanda que nos ocupa, esto es 03 de marzo de 2019” y “a la fecha hay cuotas de administración e intereses a cargo de la demandada, los cuales deben ser certificados por representante legal de la copropiedad” (ibid. Págs. 81-91).

5. El 3 de febrero de 2020 se decretó como pruebas las documentales arrimadas por las partes y dispuso dictar sentencia anticipada (ibid. Pág. 95). No obstante, el 2 de diciembre siguiente se decretó como prueba de oficio que el representante legal certifique la fecha y la forma como se realizaron los pagos a los que aluden los correos electrónicos vistos a folios del 39 al 45 c. 1.

CONSIDERACIONES

1. Por no estructurarse una causal de nulidad que invalide lo actuado, la decisión será de fondo y revocatoria de la orden de apremio que se impartió mediante auto del 3 de abril de 2019.

2. En efecto, obra en el expediente la “certificación de deuda” de la administradora del Conjunto Residencial el Bosque P.H., del 1° de marzo de 2019, cuyo carácter de título ejecutivo deriva que la legislación colombiana no solo se limita a establecer en el artículo 422 del CGP “las condiciones que debe reunir el documento y la obligación en el documentada para prestar mérito ejecutivo”, también “admite la presencia de los títulos ejecutivos definidos directamente por la ley”¹, entre estos últimos se encuentra dicho certificado por estar regulado en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, que habilita al administrador de una copropiedad para expedirlo con miras al cobro ejecutivo de “multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses”.

De ahí que, examinados los requisitos generales del título ejecutivo se evidencia que el certificado exhibido en esta ejecución cumple con todos sus elementos, pues se tiene claridad sobre la acreedora (demandante), los deudores (demandados), el capital de cada una de las cuotas de administración debidas y las fechas para cancelarlas (entre el 31 de agosto de 2018 al 28 de febrero de 2019), por lo que, en principio, se debería seguir adelante con la ejecución.

No obstante, la parte accionada propuso la excepción de pago orientada a enervar las pretensiones, por lo que se pasa a estudiarla.

3. En efecto, el pago, como toda excepción de mérito, “es una herramienta defensiva con que cuenta el demandado para desmerecer el derecho que en principio le cabe al demandante; su función es cercenarle sus efectos”².

La citada certificación precisa que, para corte de febrero de 2019, la deuda de los demandados ascendía a la suma de \$4.306.876 (pdf.

¹ RAMÍREZ GÓMEZ, José Fernando. La prueba documental. Teoría general. 4ª edición. Medellín. Librería Señal Editora. 1991. Pág. 204.

² CSJ. SC. Sentencia de casación del 11 de junio de 2001. Exp. 6343. MP. Manuel Isidro Ardila Velásquez.

01cuaderno1. Pág. 9); mientras la parte demandada allegó constancias de haber transferido a su contraparte por concepto de cuota de administración **\$5.038.876** (confirmación 233) el 14 de marzo de 2019, \$942.000 (confirmación 5571), **\$732.000** (confirmación 5570), **\$732.000** (confirmación 5569), **\$732.000** (confirmación 5568), **\$732.000** (confirmación 5567) y **\$732.000** (confirmación 5566) el 31 de julio de ese año (ibid. Págs. 45-52)

Sumas que, a su vez, la parte demandante reconoció haber recibido, puesto que en el pronunciamiento sobre la excepción de pago manifestó que es solo un “abono”, pues “se hizo con fecha posterior a la presentación de la demanda que nos ocupa, esto es 03 de marzo de 2019” (ibid. Pág. 85).

A su turno, aportó los valores adeudados para el 1 de marzo de 2019 era de \$5.038.876 y para el 31 de marzo de ese año era de \$14.962.607 (ibid. Págs. 77-79).

Mediante certificación de Carlos Alberto Cuellar Salinas, como administrador de la demandante, reiteró el reconocimiento de los abonos realizados por su contraparte (pdf. 05allegaprueba. Pág. 2), manifestando que “el abono visible a folio 43 realizado el día 14 de marzo de 2019 por valor de \$5.038.876 dejó satisfechas las siguientes obligaciones”: **intereses de mora**: septiembre (\$1798), octubre (\$17.399), noviembre (\$33.016), diciembre de 2018 (\$236.387), enero (\$63.396), febrero (\$79.005) y marzo de 2019 (\$95.182).

A su turno, canceló las cuotas de administración de agosto (\$78.876), septiembre (\$691.000), octubre (\$691.000), noviembre (\$691.000), diciembre de 2018 (\$691.000), enero (\$732.000), febrero (\$732.000) y marzo de 2019 (\$205.817) (ibid. Pág. 2).

No obstante, como dice la doctrina “por mandato del inciso segundo del artículo 431 del Código General del Proceso, cuando se trate de alimentos o de otra prestación periódica, la orden de pago debe comprender, además de las sumas vencidas, las que en lo sucesivo se causen y disponer que estas se paguen dentro de los cinco días siguientes al respectivo vencimiento. De modo que no hay que formular una

demanda cada vez, sino pedir en la pretensión que el mandamiento de pago contenga la orden por los vencimientos futuros”³.

A su turno, otro autor resalta que “si se trata de prestaciones periódicas como las mesadas por alimentos, el mandamiento de pago debe incluir las sumas vencidas y las que se causen en lo sucesivo, de manera que se paguen dentro de los cinco días siguientes a sus respectivos vencimientos (CGP, art. 431-2)”⁴; norma explicada por otro pensador al decir que “al hablar la disposición de vencimiento se entiende que se refiere al momento en que se hace exigible la obligación de pagar la cuota. Entonces, si, por ejemplo, la cuota se debe pagar por adelantado y dentro de los diez días primeros días de cada mes, solo vencidos estos la obligación es exigible y, por ende, empieza a contarse los cinco día establecidos por la norma para que el deudor efectúe el pago voluntario”⁵

De esta manera se colige que las cuotas de administración, junto con sus intereses, por las que se libró mandamiento de pago, comprendidas entre agosto de 2018 y febrero de 2019, fueron totalmente canceladas por la parte demandada el 14 de marzo de ese año, fecha posterior a la presentación de la demanda que se hizo el día 5 de ese mes (pdf. 01cuaderno1. Pág. 24).

4. No obstante, no solo por la normatividad y doctrina sobre cuotas periódicas (artículo 431 -inciso 2- del CGP), sino también porque el numeral 3° del auto del 3 de abril de 2019 libró mandamiento de pago por “las cuotas ordinarias y extraordinarias que se causen en lo sucesivo, previniendo a la ejecutada que debe pagarlas dentro de los 5 días siguientes a su respectivo vencimiento”, “so pena de incurrir en el pago de intereses moratorios, que se liquidarán cuota a cuota a la tasa máxima legalmente establecida, al tenor de lo dispuesto en el artículo 884 del C. de Co.” (ibid. 27), denota que la parte demandada debió cancelar las cuotas de administración causadas durante el transcurso del proceso.

³ PARRA BENÍTEZ, Jorge. Derecho procesal civil. 2ª edición. Bogotá. Temis. 2021. Págs. 653-654.

⁴ ROJAS GÓMEZ, Miguel Enrique. Lecciones de derecho procesal. Tomo 5. El proceso ejecutivo. Bogotá. Escuela de Actualización Jurídica (ESAJU). Bogotá. 2017. Págs. 151-152.

⁵ AZULA CAMACHO, Jaime. Manual de derecho procesal. Procesos ejecutivos. Tomo IV. 6ª edición. Bogotá. Temis. 2017. Pág. 52.

Adicionalmente, la certificación resaltó que, en abril, mayo y junio de ese año, los demandados no hicieron abonos, por lo que uno de julio 31 se imputó a intereses de abril (\$11.629), mayo (\$28.057), junio (\$44.381), julio (\$60.432) y agosto (\$76.683) de 2019; a la cuota de administración de marzo de 2019 \$364.418 y a gastos de cobranza \$146.400 (pdf. 05allegaprueba. Pág. 3).

Por su parte, otro de ese 31 de julio por \$732.000 se imputó a cuota de administración de marzo (\$161.765) y abril (\$423.835) y a gastos de cobranza (\$146.400); otro de ese 31 de julio por \$732.000, lo imputó a cuota de administración de mayo (\$454.561) y junio (\$131.035), así como a gastos de cobranza por \$146.400; finalmente otro del 31 de julio por \$732.000 se imputó a cuota de administración de junio por \$585.600 y \$146.400 a gastos de cobranza (ibid. Pág. 3).

De lo relatado por la propia parte demandada se concluye que la parte demandante hizo deducciones por concepto de gastos de cobranza para marzo, abril, mayo, junio de 2019 por una suma total de \$732.000 (5 cobros de \$146.400); no obstante, esta suma no será reconocida por lo establecido por la doctrina al decir que “hay dudas y discusiones acerca de quién debe pagar los honorarios de profesionales del abogado, que se contrata para la gestión del cobro, y si este se encuentra autorizado por aquel de los valores de los abonados por los deudores sus honorarios. Para resolver este cuestionamiento debemos partir del principio general de quien contrata el abogado está obligado a cancelar sus honorarios. Es decir, según esta premisa sería la propiedad horizontal la que debe cancelar los mismos, aunque la gran mayoría de los reglamentos de propiedad horizontal contiene o traslada dicha carga a nombre del deudor, que ante un cobro jurídico debe cancelar los honorarios de los profesionales de los abogados y costas judiciales (entendidas como los gastos en que incurre el demandante para poder presentar la acción, tales como cauciones, notificaciones emplazamientos, honorarios de auxiliares de la justicia, avalúos etc.), siendo esto totalmente viable y legal, por ser el reglamento contrato y ley para las partes, y por ende se ajusta a derecho, que los deudores estén obligados a cancelar dichos rublos

cuando son demandados por el no pago de obligaciones con la propiedad horizontal”⁶.

Así pues, no se reconocerá esta suma de dinero, por cuanto los gastos de cobranza le atañen asumirlos a la demandante; tampoco se acreditó que la copropiedad hubiera pagado esa suma a alguna entidad especializada en recaudo; ni se trajo el respectivo reglamento de propiedad horizontal donde habilitara para trasladarle ese rubro a los demandados.

No sirve para tal fin la certificación del administrador de la copropiedad, pues según el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 esta solo puede cobijar “el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses”, reiterado por la jurisprudencia en la Sentencia C 929 de 2007, donde la H. Corte Constitucional haciendo el análisis de exequibilidad de ese canon resaltó que “El correcto entendimiento de la norma, entonces, lleva a concluir que lo que se pretendió fue permitir que sólo el certificado expedido por el administrador constituyese título ejecutivo, lo que no implica que esa certificación pueda versar sobre hechos ajenos a la realidad, sino que responde al deseo del legislador de simplificar el procedimiento para efectuar el cobro ejecutivo de las multas y obligaciones derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, tal y como consta en los antecedentes legislativos de la norma acusada” (se subraya).

5. Por lo tanto, esos \$732.000 de gastos de cobranza se imputarán \$146.400 al saldo insoluto de la cuota de administración de junio de 2019 y los restantes \$585.600 a la cuota de julio siguiente.

6. No obstante, aunque hay un saldo restante por \$146.400, en el expediente obra prueba del pago de la cuota de administración por transferencia de la parte demandada a la demandante el 31 de julio por \$732.000 (pdf. 09comprobantesdepago. Pág. 8); **agosto**, el 31 de julio de 2019 por \$942.000 (ibíd. Pág. 8); **septiembre**, el 21 de septiembre de 2019 por \$762.000 (ibíd. Pág. 9); **octubre**, el 10 de octubre por \$732.000

⁶ MONSALVE CABALLERO, Luis Carlos. El régimen de la propiedad horizontal en Colombia. Bogotá. Grupo Editorial Ibáñez. 2019. Pág. 319.

(ibíd. Pág. 10); **noviembre**, 15 de noviembre 732.000 (ibíd. Pág. 11); **diciembre**, 6 de diciembre por \$732.000 (ibíd. Pág. 12); 2020: **enero**, 10 de enero por 692.000 (ibíd. Pág. 13); **febrero**, 26 de febrero por 712.000 (ibíd. Pág. 14); **marzo**, 10 de marzo por \$692.000 (ibíd. Pág. 15); **abril y mayo**, el 28 de julio por \$1.384.000 (ibíd. Pág. 16); **junio, julio y agosto**, el 25 de septiembre, tres transferencias, cada una por \$728.000, y un total de \$2.184.000; **septiembre y octubre**, el 6 de octubre dos transferencias: una por \$728.000 y la otra por \$692.000, para un total de \$1.420.000 (ibíd. Pág. 18); **noviembre y diciembre**, dos transferencias: la primera por \$728.000 y \$692.000, para un total de \$1.420.000 (ibíd. Pág. 19); 2021: **enero**, el 10 de enero transferencia por \$715.000 (ibíd. Pág. 20); **febrero**, el 16 de febrero por 753.000 (ibíd. Pág. 21); **marzo**, 9 de marzo por \$715.000 (ibíd. Pág. 22); **abril**, el 10 por \$692.000 (ibíd. Pág. 23); **mayo**, el 5 por \$692.000 (ibíd. Pág. 24); **junio**, el 9 por \$692.000 (ibíd. Pág. 25) y **julio**, el 6 por \$692.000 (ibíd. Pág. 26).

De lo anterior se colige que la parte demandada canceló la totalidad de las cuotas de administración cobradas con posterioridad a la presentación de la demandada, y las originadas en el devenir del proceso igualmente se sufragaron, por lo que procede cesar la ejecución con respecto a las cuotas de administración, pero se condenará en costas a la parte actora, por cuanto cuando se presentó la demanda existía justificación jurídica para hacerlo, ante la insatisfacción de la acreencia reclamada por sus deudores.

En consecuencia, el **JUZGADO CINCUENTA 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 impróspera la excepción de pago propuesta por la parte demandada, pues que las consignaciones que le sirve de soporte se realizaron con posterioridad a la presentación del libelo petitorio.

SEGUNDO: No obstante, **CESAR** la ejecución por las cuotas de administración objeto de recaudo, puesto que con los abonos que obran acreditados documentalmente en el expediente se satisfacen las

acreencias reclamadas (tanto las causadas antes del proceso como las certificadas en este).

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Tásense. Se fija como agencias en derecho la suma de \$700.000. Lo anterior con fundamento en que el pago alegado se presentó con posterioridad a la presentación de la demanda.

CUARTO: El despacho se abstiene de levantar las medidas cautelares de embargo y secuestro decretadas sobre el inmueble con matrícula 50N-996692, hasta tanto la parte demandada no cancele el valor total de las costas liquidadas en este proceso.

QUINTO: En firme la liquidación de costas practicada, conforme lo dispuesto en los artículos 8° y 12 del Acuerdo PSAA13-9984 del 5 de septiembre del 2013 de la Sala Administrativa del CSJ, y Acuerdo PCSJA17-10678 del 26 de mayo de 2017, por secretaría remítase la actuación de marras a los JUZGADOS DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPALES DE BOGOTÁ –Reparto-, para lo de su cargo en relación únicamente con las costas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



AROLDO ANTONIO GÓEZ MEDINA

JUEZ

JUZGADO 56° DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE
BOGOTÁ D.C.

La anterior providencia se notifica por estado N° 57 del 1° DE
OCTUBRE DEL 2021 en la Secretaría a las 8.00 am



JOSÉ REYNEL ORZCO CARVAJAL
Secretario

Firmado Por:

Calle 10 No. 14- 30 Piso 7, Edificio Jaramillo Montoya.

Aroldo Antonio Goez Medina
Juez
Juzgado Pequeñas Causas
Juzgados 056 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:
a40281e4dc9a2cf01b61f578d76b03ae6ff48931e59826bf69e34864e7a6d4d4

Documento generado en 29/09/2021 03:59:16 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>