



SENTENCIA

PROCESO No. 110014003066-2021-00358-00

EJECUTIVO DE ÚNICA INSTANCIA

Demandante: **CONJUNTO CERRADO RESIDENCIAL LADERAS DE POTOVERDE
PROPIEDAD HORIZONTAL**

Demandados: **JOSE ARMANDO PEREZ NIETO y ELIANA PATRICIA PEREZ NIETO**

Bogotá, D.C., Treinta (30) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

Procede el Despacho a tomar la decisión que corresponda en el presente proceso en virtud de no observarse causal de nulidad que invalide lo actuado y a su vez al encontrarse facultado el Juzgado para emitir sentencia anticipada como lo consagra el artículo 278 del C.G.P.

I. ANTECEDENTES

1. Mediante escrito sometido a reparto el 08 de abril de 2021 el CONJUNTO CERRADO RESIDENCIAL LADERAS DE POTOVERDE PROPIEDAD HORIZONTAL, por conducto de apoderado instauró demanda ejecutiva de mínima cuantía en contra de JOSE ARMANDO PEREZ NIETO y ELIANA PATRICIA PEREZ NIETO solicitando se libre mandamiento de pago por \$12.675.000 M/cte. que corresponde a la sumatoria de las cuotas de administración del 01 de marzo de 2014 al 01 de diciembre de 2020; por \$9.558.968 M/cte. que corresponde a los intereses moratorios del 01 de marzo de 2014 al 01 de diciembre de 2020; por \$871.000 M/cte. que corresponde a la cuota extraordinaria del 31 de agosto de 2015 al 01 de marzo de 2020; por \$88.400 M/cte. que corresponde al retroactivo del 01 de mayo de 2016 al 01 de abril de 2019; por \$281.100 M/cte. que corresponde a la sanción de inasistencia del 01 de marzo de 2015 al 01 de octubre de 2017, desde el día siguiente de la fecha de exigibilidad de cada una de ellas, hasta que se realice el pago total, liquidados a la tasa fluctuante que certifique la Superintendencia Financiera de Colombia.

Por las cuotas de expensas comunes (ordinarias, extraordinarias, multas y demás) que se causen durante el proceso previa comprobación de las mismas a través de la certificación que expida el administrador de la copropiedad e intereses moratorios sobre tales cuotas liquidados a la tasa fluctuante que certifique la Superintendencia Financiera de Colombia.

2. La demanda se sustentó en los siguientes supuestos facticos:

2.1. El Conjunto Cerrado Residencial Laderas de Potoverde Propiedad Horizontal,

Residencial Bosques de la Alameda Etapa II Propiedad Horizontal, se constituyó en propiedad horizontal mediante reglamento elevado a Escritura Pública No. 0396 del 06 de febrero de 2008 de la Notaría 20 del Círculo de Bogotá.

2.2. Los señores JOSE ARMANDO PEREZ NIETO y ELIANA PATRICIA PEREZ NIETO quienes son los actuales deudores y propietarios inscritos del Lote 1 Manzana A URB/El Triángulo hoy Laderas de Potoverde P.H. Calle 4 No. 10 – 320, inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal sobre el cual se han causado las expensas comunes, adeuda a la parte demandante las sumas de dinero relacionadas en las pretensiones y certificadas por la administración de la copropiedad mediante documento que adjunta a la demanda.

Se ha requerido en mora a la parte ejecutada para el pago, pero se ha negado a efectuarlo bajo razones injustificadas.

II. ACTUACIÓN PROCESAL

1. A través de proveído del 10 de junio de 2021 fijado en estado del 11 del mismo mes y año (08LibraMandamiento, C01Principal) se libró mandamiento de pago, decisión notificada a la parte ejecutada por conducta concluyente, (14TienePorNotificado, C01Principal), quien dentro del término de traslado por medio de apoderado contestó la demanda y presentó las excepciones:

a) *"Cobro de lo no debido"*

2. La parte ejecutante no se pronunció acerca del medio exceptivo que propuso la parte demandada.

III. CONSIDERACIONES

Presupuestos procesales:

Se verifican cumplidos a cabalidad los presupuestos procesales o requisitos necesarios para la regular formación de la relación jurídico procesal, esto es, la capacidad para ser parte y para comparecer al proceso, la competencia del Juez y finalmente, la idoneidad del introductorio, toda vez que tanto el demandante como el demandado en este asunto son capaces; atendiendo los diversos factores que integran la competencia el proceso estuvo correctamente radicado ante este Despacho y el libelo cumplió de manera satisfactoria con los requisitos de forma exigidos por la ley procesal.

De otro lado, al proceso se le imprimió el trámite de ley y no se observa la presencia de causales de nulidad que tengan la virtualidad de invalidar lo actuado.

Legitimidad de las partes:

En procura de los derechos incorporados, la parte demandante en calidad de acreedora y tenedora legítima del documento presentado como título ejecutivo, ejercitó la acción ejecutiva, desprendiéndose la legitimidad por activa, en contra de quien ostenta la calidad de deudor, de donde deviene la legitimidad por pasiva para soportar las incidencias del proceso.

La obligación cobrada:

Para que pueda cobrarse una obligación por medio de la acción coercitiva, debe estar contenida en un documento que constituya título ejecutivo, que provenga del deudor o de su causante y constituya plena prueba contra él.

De la revisión del expediente, se revela soportada la ejecución en un (1) título ejecutivo de la especie certificación de la deuda, el cual en su momento constituyó el título base de la acción, toda vez que se ajustaba a las previsiones del artículo 422 y s.s. del Código General del Proceso, al haberse denotado la presencia de una obligación, clara, expresa y exigible.

Jurisdicción y competencia:

En atención a la naturaleza del asunto y que el domicilio de los demandados es esta ciudad capital y la cuantía de las pretensiones, está correctamente radicado el asunto en este Despacho Judicial.

De las excepciones de fondo:

- "Cobro de lo no debido" argumentó que no está de acuerdo, no acepta ni reconoce el valor total estimado por la parte demandante.

De las pruebas recaudadas, obran como pruebas las siguientes:

Documental:

- Certificado de Existencia y Representación Legal que acredita la calidad de Yuliana Andrea Morales Puentes como administradora y representante legal del Conjunto Cerrado Residencial Laderas de Portoverde Propiedad Horizontal, expedida por la Alcaldía de Carmen de Apicalá
- Acta No. 48 Reunión extraordinaria del Consejo de Administración, que ratifica en el cargo de administradora y representante legal del Conjunto Cerrado Residencial Laderas de Portoverde Propiedad Horizontal a Yuliana Andrea Morales Puentes
- Certificado de Tradición y Libertad del Lote 1 Manzana A URB/El Triángulo hoy Laderas de Potoverde P.H. Calle 4 No. 10 – 320
- Certificado de la deuda, expedida por la administración del Conjunto Residencial Laderas de Potoverde Propiedad Horizontal

Es de resaltar y de tener en cuenta que la acción ejecutiva parte de la certeza de la existencia de una obligación con las características indicadas en el artículo 422 del Código General del Proceso, la cual se materializa en un título, el cual debe reunir condiciones formales y de fondo.

Las condiciones formales se concretan a que conste en un documento; mientras que las de fondo hacen relación a que la obligación cumpla las exigencias indicadas en el artículo 422 Ibídem, esto es, que debe ser expresa, clara y exigible.

En el presente caso, la ejecución se fincó en una certificación de la deuda expedida por la administradora de la copropiedad Conjunto Residencial Laderas de Potoverde Propiedad Horizontal en donde los aquí demandados ostentan la propiedad del Lote 1 Manzana A.

Corresponde entonces, según el contexto jurídico-procesal planteado en el litigio, entrar a decidir la disyuntiva presentadas por las partes conforme a las pruebas legales y oportunamente allegadas al proceso.

a).- Respecto a la excepción denominada “COBRO DE LO NO DEBIDO” está constituida por: (i) ausencia de deuda por parte de quien realizó el pago y (ii) el pago debe ser consecuencia de un error. En este caso, la demandada no probó en manera alguna que se configuraran alguno de los mencionados elementos.

La parte ejecutante como administradora de la copropiedad en donde los demandado son propietarios del Lote 1 Manzana A, está cobrando las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias como consta en el título ejecutivo (certificación de la deuda), y los intereses que está cobrando son los autorizados en la ley, en este caso, solamente los moratorios que certifique la Superintendencia Financiera de Colombia, que es la que por lo general se fija en las asambleas de las copropiedades tal y conforme lo prevé el artículo 30 de la Ley 675 de 2001:

“ARTÍCULO 30. INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE EXPENSAS. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior.”

La parte demandante no está cobrando intereses de plazo, sino los moratorios.

Con base en lo analizado, se establece que la pasiva no demostró que hubiera un cobro indebido, pues como ya se indicó, el ejecutante solo está cobrando las cuotas que se encuentran descritas en el título ejecutivo (certificación de la deuda).

En consecuencia, se decretará infundada y no probada esta excepción.

Se ordenará seguir adelante con la ejecución, como se dispuso en el mandamiento de pago.

Se condenará en costas a la pasiva.

IV. DECISIÓN

Corolario, EL JUZGADO SESENTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, D.C., TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE EN JUZGADO CUARENTA Y OCHO 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 INFUNDADA Y NO PROBADA LA EXCEPCIÓN DE MÉRITO denominada “*COBRO DE LO NO DEBIDO.*”

SEGUNDO: En consecuencia, ORDENAR seguir adelante la ejecución, en la forma ordenada en el mandamiento de pago.

TERCERO: DECRETAR el remate, previo avalúo de los bienes que se hubieren embargado y secuestrado y de los que posteriormente se llegaren a embargar.

CUARTO: ORDENAR a cualquiera de las partes que presente la liquidación del crédito de conformidad con el artículo 446 del Código General del Proceso.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Secretaría proceda a efectuar la liquidación respectiva, consultando lo reglado en el artículo 366 de idéntico compendio procesal y teniendo como agencias en derecho la suma de \$1.150.000.

NOTIFÍQUESE



MÓNICA VIVIANA MALDONADO SUÁREZ
JUEZ

Firmado Por:
Monica Viviana Maldonado Suarez
Juez
Juzgado Municipal
Civil 066
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: **6b28fa7ced1ad1247bd608528c82da1692d3cf4cd12e3da9b6f9eafaba281ec3**

Documento generado en 30/05/2023 09:54:48 AM

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