



República de Colombia

Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO CINCUENTA Y NUEVE DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ
(ACUERDO PCSJA18-11127 octubre 12 de 2018)

Bogotá D.C., veinte (20) de enero de dos mil veintiuno (2021)

ASUNTO: PROCESO EJECUTIVO del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE PRIMAVERA P.H contra ROSARIO PATIÑO USECHE. RADICADO N° 11001400307720190221100.

Por cumplirse los presupuestos consagrados en el numeral 2º, inciso 2º del artículo 278 del C.G del P., procede el despacho a proferir sentencia dentro del proceso del epígrafe.

ANTECEDENTES

1. El CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE PRIMAVERA P.H por conducto de apoderado judicial, formuló demanda ejecutiva contra ROSARIO PATIÑO USECHE con el fin de obtener el recaudo judicial de: **1) \$177.300** por concepto de tres (3) cuotas de administración de los meses de **enero a marzo de 2012** cada una a razón de \$59.100 pesos; **2) \$1.471.200** por concepto de veinticuatro (24) cuotas de administración de los meses de **abril de 2012 a marzo de 2014** cada una a razón de \$61.300 pesos; **3) \$630.900** por concepto de nueve (9) cuotas de administración de los meses de **abril a diciembre de 2014** cada una a razón de \$70.100 pesos; **4) \$183.900** por concepto de tres (3) cuotas de administración de los meses de **enero a marzo de 2015** cada una a razón de \$61.300 pesos; **5) \$884.400** por concepto de doce (12) cuotas de administración de los meses de **abril de 2015 a marzo de 2016** cada una a razón de \$73.700 pesos; **6) \$944.400** por concepto de doce (12) cuotas de administración de los meses de **abril de 2016 a marzo de 2017** cada una a razón de \$78.700 pesos; **7) \$1.010.400** por concepto de doce (12) cuotas de administración de los meses de **abril de 2017 a marzo de 2018** cada una a razón de \$84.200 pesos; **8) \$789.300** por concepto de nueve (9) cuotas de administración de los meses de **abril de 2012 a diciembre de 2018** cada una a razón de \$87.700 pesos; **9) \$930.000** por concepto de diez (10) cuotas de administración de los meses de **enero a octubre de 2019** cada una a razón de \$93.000 pesos; **10)** Por los intereses moratorios sobre cada una de las anteriores cuotas, liquidados desde el día de su exigibilidad y hasta que se verifique su pago, a la tasa máxima permitida por la Superintendencia Financiera; **11) \$70.100** correspondiente a sanción por inasistencia del mes de **abril de 2014**; **12)** De conformidad con lo dispuesto en el inciso 2º del artículo 88 del C. G. del P., se libró mandamiento de pago por las expensas que se llegaren a causar entre la presentación de la demanda y hasta el cumplimiento de la sentencia definitiva, junto con los intereses moratorios desde su exigibilidad, hasta que se verifique su

pago a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera (siempre y cuando se acrediten); y, 7) Por las costas procesales.

2. Mediante auto adiado 14 de enero de 2020¹, se libró orden de pago en la forma solicitada, decisión que fue notificada al extremo demandado por aviso acorde se apuntó en auto de fecha 1º de septiembre de 2020, quien dentro del término legal alegó hechos que configuraron excepciones de mérito, de las cuales se surtió traslado a la parte actora por auto de 15 de octubre pasado, del que hizo uso dicho extremo procesal.

No obstante, por cumplirse los requisitos del artículo 278 del C. G del P., se proferirá sentencia anticipada que resolverá de fondo el asunto.

CONSIDERACIONES

1. Concurren a cabalidad los presupuestos procesales como son la competencia, capacidad para ser parte, capacidad para comparecer al proceso y demanda en forma. Aunado, no se evidencia irregularidad alguna invalide lo actuado, por lo que es viable emitir decisión de fondo.

2. Sabido es que los enjuiciamientos de este linaje, tienen por bandera la satisfacción o cumplimiento de obligaciones de dar, hacer o no hacer a favor del acreedor demandante y a cargo del deudor demandado.

Por eso, el proceso ejecutivo exige como requisito indispensable e insustituible, que el demandante allegue junto con la demanda un título contentivo de una o más obligaciones claras, expresas y exigibles, constituidas a favor del promotor y a cargo del extremo convocado. La presencia de dicho instrumento debe ser verificada por el juzgador desde el inicio, pues en su ausencia, no puede librar el auto de apremio solicitado.

3. En el *Sub – judice* se aportó como base de la ejecución certificado emanado por la administradora de la persona jurídica demandante², documento que goza de total idoneidad para pretender el reclamo de las prestaciones en él incorporadas, toda vez que se ajusta a las especificaciones que, para el cobro de expensas ordinarias y extraordinarias reguló el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, que en su parte pertinente enseña: *«(...) 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»*.

De allí, que la «CERTIFICACIÓN» que elaboró la administradora de la copropiedad preste mérito ejecutivo, en la medida en que en ésta se indicó que el concepto de lo adeudado corresponde a los guarismos que se discriminan en la orden de pago proferida dentro del presente trámite.

¹ Folio 21 c.1.

² Folios 4 a 8 c.1.

4. Atendiendo esas circunstancias, se hace necesario analizar los enervantes propuestos por la convocada.

Señaló que llegó a un acuerdo de pago con el señor Leonardo Castro Villarraga por un valor de \$9.313.276 quién era encargado de la parte jurídica de la copropiedad en los años 2012 y 2013. Que solicitó un crédito de libranza en el Banco Davivienda para liberar la hipoteca con el Fondo Nacional del Ahorro y cancelar la suma acordada. Así mismo, advirtió que de conformidad con el contrato que suscribió con la Inmobiliaria Milenium Colombia aquella es la encargada de realizar los pagos a la copropiedad, los cuales se han hecho de forma continua e ininterrumpida, motivo por el cual no tiene fundamento la ejecución.

A efectos de resolver, es útil destacar que el pago ha sido definido como la prestación de lo que se debe (C.C., art. 1626). Siendo necesario que se haga bajo todos los aspectos acorde con el tenor de la obligación, sin que pueda obligarse al acreedor a recibir otra cosa diferente a lo que se le debe. Entonces, para que se extinga la obligación, es menester agotarla o cumplirla en su totalidad. En tales condiciones, el deudor no podrá ser compelido, ni el acreedor obligado, a dar o recibir cosa distinta de lo pactado (C.C., art. 1627).

Igualmente, el pago ha de hacerse, en principio, al acreedor, es decir, al titular actual del crédito, siempre que tenga la capacidad necesaria. Y para que se repunte válido, entre otras circunstancias, es necesario que éste se realice al acreedor, a la persona que la ley o el juez autoricen a recibir por él.

En tema de la carga de prueba es útil señalar que, como lo tiene averiguado la Doctrina y la Jurisprudencia, el pago debe demostrarlo quien lo invoca, pues la negación de que se hizo es de carácter indefinida por ser indeterminada en tiempo y espacio, exonerando de prueba (artículo 167 del C.G del P); por ende, en ese caso la carga se traslada a quién pretende desvirtuar esa negación.

En este asunto, la parte demandante pretende ejecutar las sumas incorporadas en la Certificación de deuda de cuotas de administración que se aportó como base de la ejecución, en el que además se evidencia una obligación por parte del extremo demandado que es clara, expresa y exigible, por tanto, y en armonía con lo antes anunciado era deber probar que la obligación exigida se extinguió según la regla contenida en el artículo 1757 del Código Civil.

Empero, la parte demandada incumplió la carga probatoria impuesta pues no se demostró en qué consistía el acuerdo señalado (*conceptos, valores, forma de pago, etc*), menos que el señor Leonardo Castro Villarraga haya sido la persona delegada o autorizada para recibir el pago que aludió, aunado a que los documentos que mencionó en el escrito de contestación no se anexaron pese a habersele requerido³, entonces, como dicha parte se desinteresa en probar su dicho, por regla general, la decisión ha de ser adversa a sus intereses.

Recuérdese que, como tantas veces lo ha sostenido la jurisprudencia de la

³ Auto de 1º de septiembre de 2020.

Corte Suprema de Justicia, nadie tiene el privilegio de hacer prueba con su dicho⁴. Si ello no fuera así, no tendría razón de ser, ni el postulado que recoge el artículo 167 del C.G del P., ni los medios probatorios a que hace alusión el artículo 165, ib., pues al fin y al cabo, *«toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso»* (art. 164, íd.), todo lo cual reafirma la tesis de que, la simple invocación de los hechos y de las alegaciones procesales, no son suficientes para proporcionar al órgano jurisdiccional los instrumentos necesarios para emitir un fallo.

Tampoco puede ser de recibo el argumento relativo a la existencia de un contrato de administración de inmueble suscrito con la Inmobiliaria Milenium Colombia en virtud del cual aquella se comprometió a cancelar tales rubros, puesto que en su condición de propietaria de la unidad residencial, debe responder por el pago de las expensas comunes de la propiedad horizontal. Además, es útil recordar que uno de los principios que rige los contratos es el de la relatividad, conforme al cual, las estipulaciones contractuales ni benefician ni perjudican a terceros; luego lo convenido entre la entidad de Adminsitadora y la propietaria del bien es un aspecto que de modo alguno puede afectar el cobro de las expensas que aquí se pretenden, sin que ello implique un desconocimiento de las relaciones internas que entre ellos estén establecidas, de ahí que si en virtud del contrato de Administración es la inmobiliaria es la llamada a cubrir dichos rubros, con ocasión a la subrogación, podrá hacer efectiva la reclamación ante dicha sociedad o, sencillamente exigir el cumplimiento de la obligación contraída, máxime cuando, a pesar de que se indicó que dicha empresa cubrió tales expensas de esa manifestación no hay prueba alguna en el expediente.

En este orden de ideas, como la demandada no demostró los supuestos de la causal invocada y en cambio hizo ostensible la ausencia de razones jurídicamente valederas, se niega esta excepción.

Sin mayores consideraciones, deviene de lo anterior que los hechos alegados no se abren paso, contario a ello, lo que sí quedó establecido fue que la demandada no ha cancelado las obligaciones a la que estaba forzada a cumplir para con la copropiedad demandante, siendo entonces idónea la ejecución. En consecuencia, se ordenará seguir adelante la ejecución en la forma contenida en el mandamiento de pago, se decretará el avalúo y remate de los bienes que se llegaren a embargar y secuestrar a la demandada y que se practiquen las liquidaciones del crédito y costas.

DECISIÓN

En virtud de lo expuesto, el **Juzgado Cincuenta y Nueve 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 Infundados los hechos que configuran excepciones de mérito propuestos por el extremo ejecutado, conforme la parte motiva de esta providencia.

⁴ “Cas. civ. de 12 de febrero de 1980: “Es principio general de derecho probatorio y de profundo contenido lógico, que la parte no puede crearse a su favor su propia prueba”.

Segundo. Ordenar seguir adelante la ejecución en la forma decretada en el mandamiento de pago.

Tercero. Ordenar se practique la liquidación de crédito en la forma y términos previstos en el artículo 446 del C.G del P.

Cuarto. Decretar el avalúo y posterior remate de los bienes embargados y secuestrados, así como los en el futuro fueren objeto de cautela.

Quinto. Condenar a la parte demandada al pago de las costas causadas en el proceso. Por secretaría practíquese la liquidación incluyendo en ella la suma de \$355.000,00 M/Cte., como agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE (2)⁵,

Firmado Por:

**OSCAR GIAMPIERO POLO SERRANO
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 77 CIVIL MUNICIPAL BOGOTÁ**

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:

0fd795f521f9362d0379a53d8b2993efd986364dca462ad4c9dc4c9310eb63fd

Documento generado en 20/01/2021 01:35:09 PM

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

⁵Decisión anotada en el estado N°003 de 21 de enero de 2021.