



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., veintinueve (29) de enero de dos mil veintiuno (2021)

**ASUNTO: PROCESO EJECUTIVO del EDIFICIO UCONAL P.H
contra JORGE MILTON GALINDO ALVARADO. RADICADO N°
11001400307720190141300.**

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 EDIFICIO UCONAL P.H por conducto de apoderado judicial, formuló demanda ejecutiva contra JORGE MILTON GALINDO ALVARADO y JORGE EDISON CARO CANCELADO con el fin de obtener el recaudo judicial de: **1) \$4.410.000** por concepto de seis (6) cuotas de administración de los meses de **julio a diciembre de 2017**, cada una a razón de \$735.000 pesos; **2) \$11.670.000** por concepto de quince (15) cuotas de administración de los meses de **enero de 2018 a marzo de 2019**, cada una a razón de \$778.000 pesos; **3)** 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; **4)** 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)** las costas procesales.

2. Mediante auto adiado 4 de septiembre de 2019¹, se libró orden de pago en la forma solicitada. El demandado Jorge Milton Galindo Alvarado se notificó personalmente acorde se acredita en acta militante a folio 23 del plenario, quien dentro del término legal contestó la demanda y formuló la excepción de mérito que denominó «**COBRO DE LO NO DEBIDO**». No

¹ Folio 10 c.1.

obstante, por auto adiado 4 de agosto de 2020 se reformó la demanda, decisión que fue revocada y corregida el 15 de septiembre siguiente para excluir la ejecución contra el demandado Jorge Edison Caro Cancelado y continuar únicamente el proceso contra el señor Galindo Alvarado.

De esa excepción, se surtió traslado a la parte actora por auto de 13 de octubre de 2020, 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 - iudice* 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.

² Folios 2 y 3 c.1.

4. Atendiendo esas circunstancias, se hace necesario analizar el enervante propuesto por la pasiva.

El extremo demandado fincó su excepción de «*COBRO DE LO NO DEBIDO*» en que el capital vencido y los intereses que se persiguen no corresponden a la realidad, toda vez que, la parte demandante no tuvo en cuenta los pagos realizados por el señor Jorge Edison Caro Cancelado, aunado a que no se encuentra obligado a cancelar las expensas que se ejecutan, en virtud, al contrato de arrendamiento suscrito entre él y el señor Caro Cancelado, pues al momento de la firma del convenio el arrendatario aceptó el pago de dichos instalamentos.

Desde esta perspectiva, y con el propósito de desatar lo que es materia de debate, vale la pena empezar por memorar que la legitimación en la causa es un fenómeno sustancial que consiste en la identidad del demandante con el sujeto a quién la ley confiere el derecho que pretende en la demanda, y en la identidad del sujeto pasivo de la relación procesal, con quien se puede exigir la relación correlativa. Así, la legitimación observa la pretensión y no a las circunstancias atinentes a la conformación y desarrollo del proceso y, por ende, la ausencia de legitimación por activa o por pasiva conlleva a una sentencia desestimatoria, pues no puede condenarse a un sujeto de derechos quien no es titular de la obligación correlativa; ni tampoco, por quien carece de la titularidad de la pretensión demandada.

Así lo ha reconocido la doctrina al enfatizar que: «*En lo que respecta al demandante, la legitimación en la causa es la titularidad del interés materia del litigio y que debe ser objeto de sentencia (procesos contenciosos), o del interés por declarar o satisfacer mediante el requisito de la sentencia (procesos voluntarios). Y por lo que al demandado se refiere, consiste en la titularidad del interés en litigio, por ser la persona llamada a contradecir la pretensión del demandante o frente a la cual permite la ley que se declare la relación jurídica material objeto de la demanda*»³.

En el presente caso el Despacho observa que la defensa que formuló frente a no ser el llamado a cancelar las obligaciones que en el epígrafe se ejecutan, en atención al contrato de arrendamiento que suscribió sobre el inmueble Oficina Local 2 localizado en el primer piso del Edificio Uconal P.H, no está llamada a prosperar, porque en este evento, el demandado Jorge Milton Galindo Alvarado es el actual propietario del inmueble del cual se deben las cuotas de administración, según la anotación No. 013 del Certificado de Tradición del F.M.I. 50C-623525, surgiendo con ello la obligación de cancelar el valor de las expensas comunes que adeuda a la Copropiedad demandante; por lo que su obligación como legítimo dueño, es contribuir al pago de las expensas comunes que produzca dicho bien.

³ Devis Echandía, Compendio de Derecho Procesal- Teoría General del Proceso, Tomo I, Décimo Tercera Edición, Biblioteca Jurídica DIKE, Bogotá-Colombia, 1993.

Lo anterior se acompasa con lo establecido por el artículo 29 de la Ley 675 de 2001, según el cual «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....». (Resaltado por el Despacho).

Sobre el alcance del anterior mandato, la Corte Constitucional, en Sentencia C-376 de 2004, puntualizó que: «...No debe olvidarse en efecto que dichas expensas están establecidas para garantizar el buen funcionamiento de la copropiedad y que su pago oportuno hace parte de los presupuestos de convivencia, cooperación y de solidaridad social que orientan la propiedad horizontal y que el legislador en armonía con los mandatos constitucionales (arts. 2, 13, 51 y 58 C.P.) estableció en el artículo 2 de la Ley 675 de 2001».

Por lo tanto, según la norma en mención, no es posible aceptar que por el hecho de haber suscrito contrato de arrendamiento con el señor Caro Cancelado, se impida que se consolide la obligación en cabeza del ejecutado, pues conforme lo expresa la ley en cita, la misma se da por ostentar el derecho de dominio del bien inmueble antes señalado.

Ahora, si bien en la cláusula décima del contrato se estableció que **“SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS: Estarán a cargo del ARRENDATARIO los siguientes servicios: ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y ASEO, ENERGIA ELECTRICA y la ADMINISTRACIÓN”**, lo cierto es que, en virtud del principio de relatividad de los contratos, lo convenido por el arrendador y arrendatario, no debería afectar la relación que se tiene con frente a la copropiedad frente al pago de las expensas comunes, sin perjuicio, claro está, de las acciones que tiene el arrendador para reclamar frente al arrendatario por el incumplimiento de las prestaciones contenidas en el contrato de arrendamiento.

De otra parte, relativo a que los valores que se ejecutan no corresponden a la realidad, por cuanto, la copropiedad no tuvo en cuenta los pagos realizados por el señor Jorge Edison Caro Cancelado tampoco tendrá acogida conforme a los siguientes argumentos.

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, debe hacerse al acreedor, es decir, al titular actual del crédito, siempre que tenga la capacidad necesaria. Y para que se repute

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 en todo o en parte, según la regla contenida en el artículo 1757 del código civil.

Empero, la parte demandada incumplió la carga probatoria impuesta pues no se demostró los pagos que aludió realizó el señor Caro Cancelado, luego, como dicha parte se desintereso en probar su dicho, la decisión ha de ser adversa a sus intereses. Recuérdese que, como tantas veces lo ha sostenido la jurisprudencia de la 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.

Sin mayores consideraciones, deviene de lo anterior que la excepción formulada no se abre paso, contrario a ello, lo que sí quedó establecido fue que el extremo demandado no ha cancelado las obligaciones a la que estaba forzada a cumplir para con la copropiedad demandante, siendo entonces idónea la ejecución.

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:**

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”.

PRIMERO: DECLARAR INFUNDADA la excepción de «**COBRO DE LO NO DEBIDO**», propuesta por el extremo demandado.

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 \$800.000,00 M/Cte., como agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE⁵

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:

59b5cd10750a6b992019a59257765c2bda34f61f339addb7ad751a1bf33b7efb

Documento generado en 29/01/2021 10:19:20 AM

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

⁵Decisión anotada en estado N°007 de 1 de febrero de 2021.