

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO OCHENTA Y DOS CIVIL MUNICIPAL

*(Transitoriamente Juzgado 64 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá -
Acuerdo PCSJA-18-11127 del 12 de octubre de 2018 del C.S.J)*

Carrera 10 No.14-30, Piso 9, Telefax. 2838645 Edificio Jaramillo Montoya

Email: cmpl82bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., doce (12) de enero de dos mil veinticuatro (2024).

Rad. 110014003082-2021-00827 00

Procede el despacho a proferir sentencia anticipada dentro del proceso de la referencia.

I. PRETENSIONES

1.1.- La propiedad horizontal demandante a través de apoderado judicial promovió demanda ejecutiva singular en contra de la señora Ana Yadira Ladino Rivera, con el fin de obtener el pago de las siguientes sumas de dinero:

i). Por la suma de \$10'381.252.00 m/cte., por concepto de 48 cuotas ordinarias de administración causadas y no pagadas desde julio de 2017 hasta julio de 2021, las cuales se encuentran discriminadas en la certificación expedida por la administración del edificio demandante.

ii). Por los intereses de mora sobre cuotas indicadas en el anterior liquidados a la tasa máxima variable certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia para cada período desde el día 1º de cada mes y hasta cuando se verifique el pago total de las mismas.

iii). Por la suma de \$185.450.00 m/cte., por concepto de cuota extraordinaria de administración del mes de febrero de 2020.

iv) Por las cuotas de administración y demás expensas que se causen en lo sucesivo a partir de la presentación de la demanda siempre y cuando se encuentren debidamente certificadas y hasta cuando se realice el pago total de la obligación, más los intereses de mora liquidados a la tasa máxima variable certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia para cada período (C.G.P. art. 88).

v). Finalmente se solicitó condenar a la demandada al pago de las costas y agencias en derecho que se causen como consecuencia de la presente acción.

II. FUNDAMENTOS DE HECHO

Se afirmó que la señora Ana Yadira Ladino Rivera en su condición de propietarios del apartamento 402 del interior 6 e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-864859, el cual hace parte del Conjunto Residencial los Ángeles P.H., está obligada a contribuir con el pago de las expensas en las proporciones acorde con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal y en tal condición adeudan las sumas por las cuales se solicitó mandamiento de pago.

III. ACTUACIÓN PROCESAL

a). La demandada se notificó por aviso de conformidad con lo dispuesto en el artículo 292 del C.G.P., quien dentro del término de traslado contestó la demanda y formuló las excepciones de mérito que denominó:

i) Pago total de la obligación, fundada en que las sumas de dinero contenidas en la certificación de la deuda aportada como soporte del recaudo ejecutivo, no se adeudan, ya que dichas erogaciones fueron pagadas, conforme a la relación de pagos indicada en la contestación aportada así:

FECHA DEL PAGO	VALOR
16/11/2018	\$ 188.000
17/12/2018	\$ 188.000
09/01/2019	\$ 188.000
15/02/2019	\$ 188.000
15/03/2019	\$ 188.000
02/04/2019	\$ 1.585.600
02/04/2019	\$ 498.000
17/05/2019	\$ 200.000
29/06/2019	\$ 235.000
16/09/2019	\$ 200.000
16/10/2019	\$ 200.000
15/11/2019	\$ 200.000
16/12/2019	\$ 200.000
16/01/2020	\$ 200.000
17/02/2020	\$ 200.000
17/04/2020	\$ 200.000
16/07/2021	\$ 222.000
17/08/2021	\$ 222.000
16/11/2021	\$ 222.000
16/03/2022	\$ 4.204.000

Sumas que, según la demandada, no fueron tenidas en cuenta al momento de presentar la presente acción ejecutiva, máxime, cuando la copropiedad demandante, tampoco tuvo en cuenta los descuentos por pronto pago que debía realizar, como consecuencia de los pagos efectuados de manera anticipada.

ii) “Temeridad y mala fé de la parte demandante”, argumentada en que el extremo activo del litigio, a pesar de tener

conocimiento de cada uno de los pagos realizados por la deudora, no los tuvo en cuenta, y decidió presentar la presente acción ejecutiva, a pesar de que la demandada no tenía ninguna deuda con la copropiedad.

b). Por auto del 4 de octubre de 2022, se corrió traslado de la contestación de la demanda y por auto del 8 de febrero de 2023, se decretaron las pruebas solicitadas por cada una de las partes, las cuales se practicaron y recaudaron en su oportunidad procesal pertinente, una vez se llevó a cabo la audiencia inicial de que tratan los artículos 372 y 443 del C.G.P.

c) En audiencia del 11 de mayo de 2023, se celebró la audiencia de conciliación de que trata el numeral 6° del artículo 372 del C.G.P., así mismo, se recepcionó el interrogatorio de la representante legal de la Propiedad demandante y a la demandada Ana Yadira Ladino Rivera.

Igualmente, en esa oportunidad se absolvió el interrogatorio de parte al perito designado como consecuencia de la sustentación del dictamen pericial allegado, y se tuvo en cuenta como prueba sobreviniente la copia del acta suscrita entre las partes el 24 de abril de 2023, a través de la cual, se realizó un estudio de los pagos y/o abonos realizados por la demandada referentes al estado de cuenta del apartamento 402, documentos que se allegaron por la parte demandada dentro del término otorgado y los cuales fueron puestos en conocimiento de la contraparte en dicha audiencia, quien se pronunció oportunamente sobre las mismas.

En esta misma audiencia, se efectuó el control de legalidad previsto en los artículos 132 y 372 del C.G.P., y finalmente se fijó el litigio, estableciéndose como el objeto del mismo, determinar, si por la demandada se incurrió en mora en el pago de las obligaciones a su cargo por concepto de cuotas de administración causadas para el

apartamento 402 y en virtud de lo anterior, concretar el valor de la acreencia realmente adeudada para la fecha en que se presentó la demanda.

d). Tramitado entonces el proceso en cada una de sus etapas propias y no advirtiéndose causal de nulidad que pueda afectar lo actuado, y estando cumplidos los presupuestos procesales que son requisitos necesarios, es del caso proferir sentencia escrita en los términos del numeral 2° del artículo 278 del C. G. del P.

IV. CONSIDERACIONES

4.1. PROBLEMA JURÍDICO

Determinar i) Si el monto de la obligación objeto de cobro en este asunto era el realmente la adeudado por la demandada para la fecha de la presentación de la demanda, en vista a que la señora Ana Yadira Ladino Rivera realizó varios pagos y consignaciones bancarias con anterioridad a la presentación de la demanda y durante el transcurso de la presente actuación; y, ii) Si en virtud de los pagos realizados, se canceló en su totalidad las acreencia aquí solicitada.

4.2. PRESUPUESTOS PROCESALES:

Sea lo primero, advertir la presencia de los presupuestos procesales necesarios para considerar válidamente trabada la relación jurídico-procesal. En efecto, le asiste competencia a este Juez para conocer del proceso; las personas enfrentadas en la Litis ostentan capacidad para ser parte, dada su condición de personas naturales y jurídicas en ejercicio de sus derechos; por último, la demanda reúne los requisitos mínimos de ley. Por lo demás, no se vislumbra vicio de nulidad que afecte la tramitación, que por no haberse saneado haga

perentoria su declaratoria, supuestos estos que permiten decidir de mérito.

La legitimación en la causa, tanto activa como pasiva se encuentra acreditada con la documental acompañada con la demanda, particularmente la certificación de la deuda allegada al expediente, en la medida en que, aparece como acreedor la copropiedad demandante –Conjunto Residencial los Ángeles P.H-, y deudora la señora Ana Yadira Ladino Rivera, quien a su vez aparece registrada como propietaria del Apartamento 402, el cual, hace parte de la citada propiedad horizontal y se identifica con el folio de matrícula No. 50N-864859.

4.3. NATURALEZA DEL PROCESO EJECUTIVO:

Se ha definido por la doctrina y la jurisprudencia el proceso ejecutivo, como la actividad procesal jurídicamente regulada mediante la cual el acreedor, fundándose en la existencia de un título documental que hace plena prueba contra el deudor, demanda la tutela del órgano jurisdiccional del Estado, a fin de que éste coactivamente le obligue al cumplimiento de una obligación insatisfecha.

Por lo anterior y debido a su naturaleza, el título es presupuesto de la ejecución, del cual debe emerger una obligación a favor del acreedor y a cargo del deudor, es decir apoyarse inexorablemente no en cualquier clase de documento, sino en aquellos que efectivamente produzcan en el fallador un grado de certeza tal, que de su simple lectura quede acreditada una obligación indiscutible e insatisfecha, porque por las características de este juicio no es dable discutir el derecho reclamado sino el de obtener su cumplimiento coercitivamente.

De conformidad con lo previsto en el art. 422 del C.G del P:
“Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones **expresas, claras y exigibles** que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, **y los demás documentos que señale la ley**. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184” (Se resalta).

En tratándose de obligaciones pecuniarias generadas por concepto de multas, cuotas ordinarias y extraordinarias dentro de una propiedad horizontal, señala el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 que:
“En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, **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...” (Se resalta).

Carga que para el presente asunto se atendió, porque con la demanda se allegó Certificación expedida por el Administrador del Conjunto Residencial los Ángeles P.H., la cual cumple con los

requisitos de la norma a la que se vienen haciendo referencia y, consecuentemente, las exigencias del artículo 422 del Código General del Proceso.

Lo anterior es así en la medida en que, de ella se desprende la existencia de obligaciones claras, expresas y actualmente exigible a cargo de la demandada en su calidad de propietaria del apartamento 402, lo que hizo expedita la iniciación válida de la presente ejecución, circunstancia que permite afirmar que, en principio, el actor cumplió con su carga allegando un documento capaz de ser soporte de la ejecución.

4.4. CASO CONCRETO.

4.4.1. Puntualizado lo anterior y con relación a la excepción propuesta la demandada y denominada pago total de la obligación, la cual se soportó en que la obligación objeto de cobro en este asunto se encontraba totalmente cancelada para la fecha de la presentación de la demanda, teniendo en cuenta las consignación y/o comprobantes de pago realizados con anterioridad a la misma y las cuales se relacionaron en la contestación de la demanda y en los comprobantes que se allegaron como medio de prueba.

Para resolver la anterior réplica, recuérdese como el artículo 1626 del C.C., establece que son considerados como pagos -la prestación de lo que se debe-, **es decir son todos aquellos emolumentos que se cancelen al acreedor con anterioridad a la presentación de la demanda, ya que los realizados con posterioridad deberán ser considerados como abonos a la obligación al tenor del artículo 1653 Ibídem.**

Por otra parte, en el tema de la carga de prueba es útil recordar que, como lo tiene enseñado la doctrina y la jurisprudencia, el pago

debe ser demostrado por quien lo alegó (Art.167 C.G del P). Además, debe tenerse en cuenta que este es el modo por antonomasia para extinguir las obligaciones; sin embargo, revisando las pruebas adosadas y recaudados al interior del plenario, no está demostrado el pago total de las obligaciones como se alegó, pero sí se advierte que existe un pago parcial conforme se procede a explicar:

Del acervo probatorio, tenemos que:

i) La demandada a través de su apoderada judicial al momento de contestar la demanda, aportó varios comprobantes de pagos y de consignaciones realizadas a favor de la copropiedad acreedora, referente al pago de las cuotas de administración causadas para el apartamento 402, pagos realizados entre los meses de noviembre de 2018 a febrero de 2020, abril, julio, agosto y noviembre de 2021 y marzo de 2022.

ii) Se allegó copia del acta que contiene los resultados de la reunión celebrada el día 20 de febrero de 2021 entre el Consejo de Administración del Conjunto Residencial los Ángeles P.H., y la señora Yadira Ladino el día 20 de febrero de 2021, la cual conllevó a la verificación de los pagos realizados por la demandada desde mayo de 2015 a diciembre de 2018 y de enero de 2019 a abril de 2020, los cuales se discriminaron y se reconocieron por ambas partes en la relación de pagos anexa al acta.

iii) El demandante allegó copia del acta de reunión celebrada por la señora Yadira Ladino y la administración del Conjunto residencial demandante el día 12 de septiembre de 2020, en la cual, se consignó, en resumen, que por parte de la administración se debía realizar una aplicación al estado de cuenta a cargo del apartamento 402 de dos (2) consignaciones realizadas en abril de 2018 y julio de

2017, por valor de \$168.000m/cte., cada una, y por otro, un reverso de intereses para los años 2019 y 2020 de \$702.000m/cte.

A su vez, se consignó que en esa oportunidad se celebró un acuerdo de pago entre las partes, estipulándose como valor a consignar la suma de \$4´606.259m/cte., saldo de la obligación para esa fecha, pactándose un plan de pagos el cual daría inicio el mes de octubre de 2020; sin embargo, se evidenció por parte del Juzgado que ese acuerdo de pago fue incumplido por la demandada, circunstancia que, se ratificó en el momento en que la deudora absolvió el interrogatorio absuelto en la audiencia llevada a cabo el día 11 de mayo de 2023, oportunidad en la que manifestó no haber realizado todos los pagos acordados, pero si efectuó varias consignaciones desde el año 2020 en adelante (min: 1:21:14).

iv) Se allegó la experticia rendida por el auxiliar de la justicia Oscar Orlando Castro Barrera, la cual hace una relación detallada y discriminada de: i) la cuotas de administración e intereses de mora causados para el apartamento 402 desde el mes de noviembre de 2019 hasta el mes de septiembre de 2021 –fecha de la presentación de la demanda-. , ii) Cada uno de los pagos contabilizados por la copropiedad y realizados por la demandada entre el mes de enero de 2019 al mes de agosto de 2021, iii) junto con la manera y forma en que fue imputado cada pago, precisando la expensa de administración a la que se imputó cada erogación realizada por la deudora (capital e intereses, según el caso), lo anterior, según el programa contable vigente de la propiedad y a las hojas de cálculo en Excel a las que tuvo acceso el perito dignado.

v) Como conclusión de la experticia realizada, se indicó que para la fecha en que se presentó la demanda –septiembre de 2021-, el apartamento 402 adeudaba la suma total de \$13´694.762m/cte, correspondiente a \$9´829.352m/cte., por concepto de cuotas de

administración, más las suma de \$3´623.960m/cte., por intereses de mora, \$185.450m/cte., cuotas extraordinarias y \$56.000m/cte., de retroactivos.

vii) Como anexos del dictamen, se allegaron copias del Libro Auxiliar por cuenta del Apto. 6-402. Hoja de Cálculo Excel: EXTRACTO CTA AP 6-402, el cual, hace una relación de las expensas de administración causadas para el apartamento 402 desde el año 2014, relación que permite evidenciar que, la cartera por concepto de administración para dicho inmueble comenzó a generar saldos en mora desde el mes de noviembre de 2014, por cuanto, las cuotas de administración no eran canceladas de manera completa y se presentaban interrupciones en el pago mensual.

viii) La demandada allegó copia del acta de auditoría realizada entre ambas partes el día 24 de abril de 2023, a través de la cual, se avaló por la contadora de la propiedad horizontal demandante algunos de los pagos exhibidos por la deudora. Además realizó una relación de las consignaciones efectuadas para los meses de mayo a junio de 2019, septiembre de 2019 a febrero de 2020, abril de 2020, mayo a agosto de 2021, noviembre y diciembre de 2021, marzo de 2022, junio a julio de 2022, noviembre de 2022 a febrero de 2023 y abril de 2023, puntualizándose que, por parte de la señora Yadira no se allegó ningún comprobante de pago frente a la periodicidades causadas para los meses de julio y agosto de 2019, marzo 2010, mayo a diciembre de 2010, enero a abril de 2021, septiembre y octubre de 2021, enero, febrero, abril, mayo, agosto, septiembre y octubre de 2022 y marzo de 2023, aunado a que, no se encontró ningún soporte en el sistema contable vigente.

ix) Que en esa reunión se concluyó que la señora Yadira Ladino adeudaba para esa fecha la suma de \$5´189.670m/cte., por concepto de cuotas de administración, aclarando que, esa suma se generaba

luego de hacerse algunos ajustes a su estado de cuenta, aplicados a los pagos acreditados y luego de condonar varios intereses de mora.

4.4.2. A su vez, se encuentran demostrados los siguientes indicios con relevancia para la determinación que está por adoptarse:

i) Tanto el representante legal de la copropiedad demandante, como la demandada, refirieron en el interrogatorio de parte que, por el pago anticipado de las cuotas de administración, es decir, entre el día 1 a 16 de cada mes, se generaba un descuento por pronto pago.

ii) La señora Yadira Ladino afirmó en su repuesta al interrogante que le planteó que, desde el año 2019 empezó a entrar en mora en el pago de las cuotas de administración a su cargo como propietaria del apartamento 402 (min: 1:08:26 a 1:09:10), no obstante, el perito Oscar Orlando Castro refirió que según los registros contables de la copropiedad, el apartamento registraba la primera mora desde el mes de noviembre del año 2014 (1:55:53 y 2:16:40), precisando que, como la demandada venía realizando el pago tardío de la cuotas desde esa fecha, observó que la copropiedad aplicó los pagos realizados y acreditados primeramente a intereses, y posteriormente a la erogación más antigua, y así sucesivamente hasta cuando tuvo acceso a los registros contables. (min: 1:59:00 a 2:00:06 y 2:19:23).

iii) El representante legal de la copropiedad demandante, manifestó que el Conjunto Residencial los Ángeles P.H., desde inicios del año 2018 realiza el uso del software contable denominado “sisco” (min: 30:29, 31:12), información que se ratificó por parte del perito Oscar Orlando Castro, porque frente al interrogante que le planteó el Despacho que el software que maneja la copropiedad se llama sisco, el cual cuenta con registros contables desde el año 2019, el cual consideró cumple los requisitos de ley para un sistema contable. (Min: 2:28:37)

iv) Respecto del interrogatorio de parte absuelto por ambas partes, se puede concluir que, la información contable de la copropiedad demandante fue sustraída por el administrador que se designó para los años 2015, 2016 y 2017 (min: 1:23:12), circunstancia que, conllevó a que se instaurara ante la Fiscalía una denuncia penal por la pérdida de la información y de los soportes de pago para dicho periodo.

v) El representante legal de la entidad demandante, refirió que cuando comenzó a ejercer el cargo de administrador para el año 2019, la copropiedad ya contaba con unos archivos contables en varios libros de Excel, puntualizando que, esa información se logró recopilar gracias a varias reuniones celebradas entre los copropietarios y en donde se aportaron documentos que contenían información financiera que se encontraba en poder de algunos miembros del Consejo de Administración, libros de Excel y algunas actas aprobadas que venían con una relación de las obligaciones pendientes de pago.

vii) Agregó que dichos estados financieros recopilados fueron aprobados por votación mediante una asamblea general de copropietarios. (min: 16:08 a 34:55).

Frente al anterior elemento de prueba, se debe indicar, inicialmente y con relación a los argumentos planteados en los alegatos de conclusión presentados por la apoderada judicial de la demandada referente a la ausencia de validez jurídica de los extractos de cuenta y los libros de Excel allegados por la demandante y el perito designado, por provenir esa información de unos estados contables que carecen de comprobantes que respalden su validez, es del caso poner de presente que, dichos extractos y/o estados de cuentas, serán valorados como certificados privados auténticos provenientes de la

copropiedad demandante respecto de las obligaciones causadas sobre el inmueble de propiedad de la demandada.

Ello porque, se evidenció que los archivos y la información contenida en los referidos libros de Excel y denominados “Auxiliar por cuenta del Apto. 6-402. Hoja de Cálculo Excel: EXTRACTO CTA AP 6-402”, provienen de la recopilación de información que se encontraba en varias actas expedidas por la propiedad y en poder de algunos miembros del Consejo de Administración, estados financieros que fueron compilados, socializados y aprobados por votación mediante una asamblea general de copropietarios, según lo afirmó el representante legal de la propiedad horizontal al momento de absolver el interrogante a la pregunta que le formuló Despacho. (min: 16:08 a 34:55).

En este sentido, no sería viable que en esta instancia se refute por la apoderada judicial de la parte demandada la ausencia de validez y veracidad de los soportes contables registrados en varios libros y archivos de Excel para los años 2014 – 2017, por cuanto, esos estados de cuenta son los utilizados y consultados como soportes de las obligaciones generadas a favor de la copropiedad demandante por concepto de las cuotas de administración causadas para dicho periodo de tiempo y como consecuencia de la información que les fue sustraída ilegalmente, atendiendo la aprobación que dispuso el uso de dicha relación contable recuperada, mediante la asamblea general de copropietarios, decisión que, para todos los efectos legales cobija a todos los miembros del régimen de propiedad horizontal y sobre la cual, no se advirtió o se alegó hubiere sido impugnada por la demandada Yadira en su calidad de propietaria del apartamento 402 en la forma establecida en el artículo 49 de la Ley 675 de 2001.

A su vez, porque luego de efectuar una revisión oficiosa del contenido de la información contable que reposa en esos estados de

cuenta obrantes en los archivos de Excel que se aportaron como anexos del dictamen pericial, es dable afirmar que, la misma se presume acertada y verídica, pues, luego de efectuar un comparativo con la relación de las consignaciones indicadas en la contestación de la demanda y en las actas anexas que contienen los resultados de las consignaciones avaladas a favor de la deudora como consecuencia de las reuniones celebradas entre ambas partes los días 12 de septiembre de 2020, 20 de febrero de 2021 y 24 de abril de 2023, se observó que, el valor de los pagos tenidos en cuenta por la copropiedad, concuerda con las fechas y montos reportados por la demandada.

Por lo anterior, se apreciarán y se tendrán en cuenta como medios de prueba los soportes contables obrantes en los libros de Excel y que se aportaron como anexos a la experticia rendida por el perito Oscar Orlando Castro, los cuales se analizarán bajo las normas de la sana crítica y de forma conjunta con los demás medios de prueba para zanjar de forma definitiva la instancia.

viii) No ocurre lo mismo frente al dictamen pericial realizados por parte del perito Oscar Orlando Castro Barrera, toda vez que, al verificar por parte del Despacho la veracidad de los fundamentos y conclusiones, se advirtió que el valor de la obligación que se concluyó por el auxiliar de la justicia para la fecha de la presentación de la demanda -24 de agosto de 2021-, en la suma de \$13'694.762m/cte., por concepto de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración (\$9'829.352 y \$185.450), retroactivos (\$56.000) e intereses de mora (\$3'623.960), no corresponde al monto real de la obligación que se adeudada por la demandada para esa fecha, por cuanto el método que utilizó el perito para llegar a ese resultado, no corresponde al que legalmente debió utilizar, atendiendo lo previsto en los artículos 1653 del C.C., esto era, haber imputado uno por uno los pagos realizados primeramente a los intereses de mora causados, y posteriormente, a las cuotas de administración generadas de las más antigua a la más

reciente hasta la fecha en que se presentó la demanda, teniendo en cuenta para ello, los abonos denunciados por la demandada y los libros de Excel contables que le fueron puestos en conocimiento por la copropiedad.

No obstante, al revisar la experticia realizada, se observó que el perito se limitó a realizar una relación de las cuotas de administración causadas entre noviembre de 2014 a septiembre de 2021, cuya sumatoria arrojó un valor \$17'432.600m/cte., monto al que le fue descontado mediante una resta, el valor total de los pagos realizados por la demandada entre el 9 de enero de 2019 al mes de agosto de 2021 en la suma \$7'603.248m/cte., obteniéndose de dicha operación aritmética la suma que se concluyó en el dictamen, es decir, la suma de \$9'829.352m/cte., cuantía que, entonces no puede ser considerada por parte del Despacho como el monto real de la acreencia para esa fecha, porque, se insiste, el método aritmético utilizado, no fue el apropiado conforme lo exige la referida disposición normativa.

Adicionalmente, porque se evidenció que el perito, no tuvo en cuenta, la totalidad de los pagos acreditados por la demandada en la contestación que se allegó, en especial, los relacionados en los anexos del acta de consejo celebrada el 20 de febrero de 2021, por cuanto, al absolver el interrogante que le planteó la apoderada judicial de la parte demandada frente a la ausencia de los pagos acreditados y causados entre los años 2015 a 2018 y que se relacionaban en el acta en alusión, el auxiliar de la justicia no supo dar explicación frente a este punto (2:44:09 a 2:46:35), circunstancia, que se corroboró por el Despacho, por cuanto no aparecen relacionados en ningún acápite de la pericia.

4.4.3. Por otro lado, se ha de tener en cuenta que la demandada para probar sus afirmaciones, allegó las documentales que obran en la contestación de la demanda, las cuales dan cuenta de pagos realizados a la demandante, documentos que, además, valga destacar,

no fueron desconocidos por el extremo actor dentro de las oportunidades pertinentes y que además guardan relación con la información contable que reposa en los estados de cuenta obrantes en los archivos de Excel que se aportaron como anexos del dictamen pericial que se allegó¹, como en las actas contentivas de las reuniones celebradas entre ambas partes los días 12 de septiembre de 2020, 20 de febrero de 2021 y 24 de abril de 2023, por lo cual, es viable tenerlos por ciertos, ya que dan cuenta que los copropietarios hicieron pagos anteriores a la presentación de la demanda a la Propiedad Horizontal demandante en las en las siguientes fechas y cuantías:

a) Pagos realizados entre mayo de 2015 a diciembre de 2018:

Consignación o Pago - Prueba	VALOR	FECHA
Relación de Pagos Avalados por la Administración - Acta Reunión del 20/02/2021	300.000	19/05/2015
Relación de Pagos Avalados por la Administración - Acta Reunión del 20/02/2021	530.000	1/04/2016
Relación de Pagos Avalados por la Administración - Acta Reunión del 20/02/2021	400.000	18/04/2016
Relación de Pagos Avalados por la Administración - Acta Reunión del 20/02/2021	600.000	25/04/2016
Relación de Pagos Avalados por la Administración - Acta Reunión del 20/02/2021	300.000	16/05/2016
Relación de Pagos Avalados por la Administración - Acta Reunión del 20/02/2021	200.000	16/06/2016

¹ Libro auxiliar del Apto. 6-402 por documento. Hoja de cálculo Excel: EXTRACTO AP 6-402 (15 Folios), Libro Auxiliar por cuenta del Apto. 6-402. Hoja de Cálculo Excel: EXTRACTO CTA AP 6-402 (6 Folios), Libro de Saldos por apartamento. Hoja de Cálculo Excel: Cartera_CRLA_indiv (2 folios)

Relación de Pagos Avalados por la Administración – Acta Reunión del 20/02/2021	300.000	30/08/2016
Relación de Pagos Avalados por la Administración – Acta Reunión del 20/02/2021	157.000	16/09/2016
Relación de Pagos Avalados por la Administración – Acta Reunión del 20/02/2021	160.000	3/10/2016
Relación de Pagos Avalados por la Administración – Acta Reunión del 20/02/2021	300.000	18/10/2016
Relación de Pagos Avalados por la Administración – Acta Reunión del 20/02/2021	300.000	15/11/2016
Relación de Pagos Avalados por la Administración – Acta Reunión del 20/02/2021	157.000	16/02/2017
Relación de Pagos Avalados por la Administración – Acta Reunión del 20/02/2021	155.000	23/03/2017
Relación de Pagos Avalados por la Administración – Acta Reunión del 20/02/2021	168.000	17/04/2017
Relación de Pagos Avalados por la Administración – Acta Reunión del 20/02/2021	168.000	16/05/2017
Relación de Pagos Avalados por la Administración – Acta Reunión del 20/02/2021	168.000	15/06/2017
Relación de Pagos Avalados por la Administración – Acta Reunión del 20/02/2021	168.000	17/06/2017
Relación de Pagos Avalados por la Administración – Acta Reunión del 12/09/2020	168.000	1/07/2017
Relación de Pagos Avalados por la Administración – Acta Reunión del 20/02/2021	168.000	16/11/2017
Relación de Pagos Avalados por la Administración – Acta Reunión del 20/02/2021	168.000	17/01/2018

Relación de Pagos Avalados por la Administración – Acta Reunión del 20/02/2021	168.000	16/02/2018
Relación de Pagos Avalados por la Administración – Acta Reunión del 12/09/2020	168.000	1/04/2018
Relación de Pagos Avalados por la Administración – Acta Reunión del 20/02/2021	188.000	16/08/2018
Relación de Pagos Avalados por la Administración – Acta Reunión del 20/02/2021	188.000	13/09/2018
Relación de Pagos Avalados por la Administración – Acta Reunión del 20/02/2021	188.000	16/10/2018
Relación de Pagos Avalados por la Administración – Acta Reunión del 20/02/2021	188.000	16/11/2018
Relación de Pagos Avalados por la Administración – Acta Reunión del 20/02/2021	188.000	17/12/2018

b) Pagos realizados entre enero de 2019 a agosto de 2021:

Consignación o Pago - Prueba	VALOR	FECHA
Relación de Pagos Avalados por la Administración – Acta Reunión del 20/02/2021	222.000	9/01/2019
Relación de Pagos Avalados por la Administración – Acta Reunión del 20/02/2021	222.000	14/02/2019
Relación de Pagos Avalados por la Administración – Acta Reunión del 20/02/2021	222.000	15/03/2019
Relación de Pagos Avalados por la Administración – Acta Reunión del 20/02/2021	1.585.600	2/04/2019
Pago Incluido en el Estado Financiero de los libros de Excel de la copropiedad dte.	3.099.000	17/05/2019

Relación de Pagos Avalados por la Administración – Acta Reunión del 20/02/2021 y Acta Reunión 24 de abril de 2023	235.000	29/06/2019
Relación de Pagos Avalados por la Administración – Acta Reunión del 20/02/2021 y Acta Reunión 24 de abril de 2023	186.000	16/08/2019
Relación de Pagos Avalados por la Administración – Acta Reunión del 20/02/2021 y Acta Reunión 24 de abril de 2023	200.000	16/09/2019
Relación de Pagos Avalados por la Administración – Acta Reunión del 20/02/2021 y Acta Reunión 24 de abril de 2023	200.000	16/10/2019
Relación de Pagos Avalados por la Administración – Acta Reunión del 20/02/2021 y Acta Reunión 24 de abril de 2023	200.000	15/11/2019
Relación de Pagos Avalados por la Administración – Acta Reunión del 20/02/2021 y Acta Reunión 24 de abril de 2023	200.000	16/12/2019
Relación de Pagos Avalados por la Administración – Acta Reunión del 20/02/2021 y Acta Reunión 24 de abril de 2023	200.000	16/01/2020
Relación de Pagos Avalados por la Administración – Acta Reunión del 20/02/2021 y Acta Reunión 24 de abril de 2023	200.000	17/02/2020
Relación de Pagos Avalados por la Administración – Acta Reunión del 20/02/2021 y Acta Reunión 24 de abril de 2023	200.000	15/04/2020
Relación de Pagos Avalados por la Administración – Acta Reunión 24 de abril de 2023	268,000	15/05/2021
Relación de Pagos Avalados por la Administración – Acta Reunión 24 de abril de 2023	222.000	16/06/2021

Relación de Pagos Avalados por la Administración – Acta Reunión 24 de abril de 2023	222.000	16/07/2021
Relación de Pagos Avalados por la Administración – Acta Reunión 24 de abril de 2023	222.000	16/08/2021

4.4.4. De los anteriores elemento de prueba y para resolver el problema jurídico aquí planteado, recuérdese que el artículo 1626 del Código Civil, establece que son considerados como pagos –la prestación de lo que se debe-, todos aquellos emolumentos que se cancelen con anterioridad a la presentación de la demanda, y los realizados con posterioridad a esa fecha, deberán ser considerados como abonos a la obligación, al tenor de lo previsto en el artículo 1653 *ibídem*, por lo que, los pagos realizados a partir del 19 de mayo de 2015 y hasta el 16 de agosto de 2021 como son anteriores a la presentación de la demanda es dable tenerlos como pagos -24 de agosto de 2019-.

De los extractos de cuenta obrantes en los archivos de Excel que se aportaron como anexos del dictamen pericial que se allegó 2 y que como expuso, será tenido en cuenta por el Juzgado como medio de prueba para zanjar de forma definitiva la instancia, se desprende que la demandada Ana Yadira Ladino Rivera comenzó a presentar mora en el pago de sus obligaciones con la copropiedad a partir del mes de **noviembre de 2014**, puesto que en esos estados de cuenta reflejan que la periodicidad causada para esa fecha se pagó de forma incompleta quedando un saldo pendiente de sufragar de \$52.600m/cte., así mismo, muestran que la demandada para el periodo de tiempo comprendido entre el mes de diciembre de 2014 a abril de 2015 y de junio de 2015 a marzo de 2016, ceso en el pago de

2 Libro auxiliar del Apto. 6-402 por documento. Hoja de cálculo Excel: EXTRACTO AP 6-402 (15 Folios), Libro Auxiliar por cuenta del Apto. 6-402. Hoja de Cálculo Excel: EXTRACTO CTA AP 6-402 (6 Folios), Libro de Saldos por apartamento. Hoja de Cálculo Excel: Cartera_CRLA_indiv (2 folios)

cuotas de administración, por cuanto no obra ningún pago reportado a favor de la demandada para ese periodo, pues, el único pago se registró y se demostró en este asunto fue el realizado el 19 de mayo de 2015 por valor de \$300.000m/cte.

Así las cosas, y si bien es cierto que, el representante del conjunto residencial refirió que, no tenía claro desde que fecha la demandada comenzó a entrar en mora en el pago de sus obligaciones, lo cierto es que, la información contenida en los estados de cuenta, coinciden en que, la deudora comenzó a presentar mora en el pago de las cuotas de administración desde el mes de noviembre de 2014.

Circunstancia, de mora, que no fue desvirtuada por la parte demandada, bien sea, a través de los comprobantes de pago de dichas periodicidades, ya que no se anexó ningún medio de prueba documental que permita evidenciar el pago de las cuotas de administración causadas entre diciembre de 2014 a marzo de 2016, ya sea, mediante copias de las consignaciones realizadas o de actas expedidas por la administración aceptando su reconocimiento.

Adicionalmente, porque aunque la demandada al momento de absolver el interrogante, manifestó que había comenzado a incurrir en mora a finales del año 2019 y parte del año 2020 (min: 1:08:26 a 1:09:10), lo cierto es que, esa aseveración, no concuerda con la información reportada en la información contable que maneja en la copropiedad, como en las actas contentivas de las reuniones celebradas entre ambas partes los días 12 de septiembre de 2020, 20 de febrero de 2021 y 24 de abril de 2023.

En consecuencia, al realizarse entonces por parte del Despacho, la liquidación del crédito pertinente en base a la información allegada a este asunto (estados de cuenta que indican la primer fecha de mora y abonos realizados por la demandada) -la cual

se anexa a la presente providencia y hace parte de la misma-, partiendo del estado de cuenta que refleja que el primer saldo de mora reportado acontece desde el mes de noviembre de 2014, y aplicando el valor de cada cuota de administración que se certificó desde esa fecha, junto con los pagos realizados y acreditados por los demandados entre el 19 de mayo de 2015 a agosto de 2021, en la manera prevista en el artículo 1653 del C.C., -los cuales valga decir no fueron contiguos, por cuanto hay interrupciones -, arroja que el saldo de la obligación por concepto de capital para la fecha de la presentación de la demanda - 24 de agosto de 2021- era de \$7'852.849,72m/cte., cuantía que es inferior al que se solicitó en la demanda y por el que se libró en el mandamiento pues ésta fue de \$10'381.252m/cte., por concepto de cuotas de administración causadas hasta julio de 2021.

De esta forma, aplicados uno a uno los pagos antes relacionados a cada una de las obligaciones causadas desde la fecha en que la demandada comenzó a entrar en mora hasta cuando se presentó la demanda -24 de agosto de 2021-, junto a los intereses de mora que se causaron para dicho periodo, atendiendo para ello, lo dispuesto en el artículo 1653 del C.C., el estado de cuenta elaborado por el Juzgado refleja que saldo de la obligación por concepto de cuotas ordinarias de administración para esa fecha es de \$7'852.849,72m/cte., correspondientes: i) saldo de la cuota de administración causada para el mes de noviembre de 2018 de \$163.849,72m/cte., ii) juntó a la suma de \$7'689.000m/cte., correspondiente a las expensas ordinarias de administración causadas entre diciembre de 2018 a julio de 2019, saldo al que se deberá sumar, el valor de \$185.450m/cte., por concepto de cuota extraordinaria de administración del mes de febrero de 2020., para un total de \$8'038.299,72m/cte., descritas así:

cuotas de administración- fecha	valor
Extraordinaria 2020	185.450
nov-18	163.849,72
dic-18	222.000
ene-19	222.000
feb-19	222.000
mar-19	261.000
abr-19	235.000
may-19	235.000
junio de 2019	235.000
julio de 2019	235.000
agosto de 2019	235.000
sep-19	235.000
oct-19	235.000
nov-19	235.000
dic-19	235.000
ene-20	235.000
feb-20	235.000
mar-20	235.000
abr-20	235.000
may-20	235.000
jun-20	235.000
jul-20	235.000
ago-20	235.000
sep-20	235.000
oct-20	235.000
nov-20	249.000
dic-20	277.000
ene-21	277.000
feb-21	249.000
mar-21	249.000
abr-21	249.000
may-21	249.000
jun-21	249.000
jul-21	249.000
TOTAL	\$8'038.299,72

Lo anterior, permite concluir que, en efecto, con los pagos acreditados para el presente proceso hasta agosto de 2021, se

cancelaron algunas de las cuotas de administración e intereses de mora, sobre las cuales se libró orden de pago, esto quiere decir, las generadas entre julio de 2017 a octubre de 2018, quedando un saldo pendiente de \$ 163.849,72m/cte., para la cuota causada en el mes de noviembre de 2018.

En tal sentido, tampoco sería de recibo el argumento planteado por la apoderada judicial de la demandada y el cual hace mención en los alegatos de conclusión, referente a que se tengan en cuenta sin ninguna consideración adicional el valor total de los pagos realizados por su poderdante en la suma \$13´166.600m/cte., porque si bien es cierto que, dentro de esta actuación, se probó la cancelación de dicha cuantía, lo cierto que, dicho monto no puede ser descontado bajo una simple resta aritmética del valor total de la cuotas de administración causadas entre agosto de 2018 a mayo de 2023 (\$14´296.000).

En primer lugar, porque algunos de esos pagos, se realizaron con posterioridad a la fecha de la presentación de la demanda, por lo que, habrán de ser tenidos en cuenta como abonos en su respectiva oportunidad procesal, y por ello, el valor de la obligación consignado en el acta de auditoria celebrada el día 24 de abril de 2023 en la suma de \$5´189.670m/cte., tampoco podría ser considerado para zanjar el problema jurídico planteado, por cuanto hace referencia a pagos realizados con posterioridad al mes de agosto de 2021, aunado, a que incluye cuotas de administración generados después de esa fecha.

En segundo lugar, porque los pagos allí relacionados no se realizaron de manera periódica y mensual por la demandada, puesto que, existen ceses de pago de más de dos (2) meses frente a cada erogación causada mensualmente, es decir, se realizaron pagos intermitentes, de modo que, cada pago realizado habrá de ser imputado primeramente a intereses, y posteriormente, a la cuota de

administración más antigua, y así sucesivamente hasta la cuota causada para la fecha en que se presentó la demanda.

A su vez, porque conforme lo enseña nuestro ordenamiento: “*Si hay diferentes deudas, puede el deudor imputar el pago a la que elija; pero sin el consentimiento del acreedor no podrá preferir la deuda no devengada a la que lo está; y si el deudor no imputa el pago de ninguna en particular, el acreedor podrá hacer la imputación en la carta de pago; y si el deudor lo acepta, no le será lícito reclamar después*” (Art.1654 C.C.) y aquí no se demostró, ni se alegó que el acreedor hubiere estado de acuerdo en aplicar los pagos realizados a obligaciones diferentes a la que se encontraba en mora para la fecha en que se presentó la demanda.

Finalmente, porque frente a los pagos que se relacionan a continuación:

Consignación o Pago – Prueba	VALOR	FECHA
Relación de Pagos Avalados por la Administración – Acta Reunión 24 de abril de 2023	222.000	16/11/2021
Relación de Pagos Avalados por la Administración – Acta Reunión 24 de abril de 2023	222.000	16/12/2021
Relación de Pagos Avalados por la Administración – Acta Reunión 24 de abril de 2023	4.204.000	16/03/2022
Relación de Pagos Avalados por la Administración – Acta Reunión 24 de abril de 2023	226.000	jun-22
Relación de Pagos Avalados por la Administración – Acta Reunión 24 de abril de 2023	226.000	jul-22

Relación de Pagos Avalados por la Administración – Acta Reunión 24 de abril de 2023	226.000	noviembre de2022
Relación de Pagos Avalados por la Administración – Acta Reunión 24 de abril de 2023	226.000	diciembre de2022
Relación de Pagos Avalados por la Administración – Acta Reunión 24 de abril de 2023	226.000	ene-23
Relación de Pagos Avalados por la Administración – Acta Reunión 24 de abril de 2023	226.000	feb-23
Relación de Pagos Avalados por la Administración – Acta Reunión 24 de abril de 2023	296.000	Abril-23

Por haber sido efectuados con posterioridad a la fecha en que se presentó la demanda -24 de agosto de 2021-, han de ser imputados al momento de la liquidación del crédito (Art.446 C.G. del P.), como abonos a la obligación al tenor de lo previsto en el artículo 1653 del C. de Civil.

Lo anterior, permite concluir que, en efecto con los pagos acreditados para el presente proceso hasta agosto de 2021, se cancelaron algunas de las cuotas de administración e intereses de mora, sobre las cuales se libró orden de pago, esto quiere decir, las generadas entre julio de 2017 a octubre de 2018, y por ello, habrá de declararse fundada y probada parcialmente la excepción de mérito que se denominó: “pago total de la obligación”.

4.4.5. Finalmente, en lo que respecta al medio de defensa que se denominó “*temeridad o mala fe del demandante*”, le compete a las partes probar los fundamentos de hecho en que edificó sus excepciones, pues no basta la simple afirmación sino que ha de ser probada, y en este asentido, a pesar de que se evidenció que el capital

solicitado en la demanda, no era la suma que en verdad se adeudaba, dicha circunstancia, no amerita declarar la conducta punible pretendida, pues para ello, ha de probarse que se hizo con dolo o mala fe, suceso que, no aconteció en este en caso en particular, más aún, cuando por principio Constitucional a la luz de lo dispuesto en el artículo 83, se presume la buena fe, y la mala fe ha de ser probada, misma que no se demostró.

4.5. En conclusión, se declarará infundada la excepción de “*temeridad o mala fe del demandante*” y probada parcialmente la que se denominó: “pago total de la obligación” conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta decisión.

V. DECISIÓN

Por mérito de lo expuesto, el **JUZGADO OCHENTA Y DOS (82) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ** transformado transitoriamente en **JUZGADO SESENTA Y CUATRO (64) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ** (Acuerdo PCSJA-18-11127 del 12 de octubre de 2018 del C.S.J.), administrando justicia en nombre de la **REPÚBLICA DE COLOMBIA** y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR infundada la excepción de “*temeridad o mala fe del demandante*”, y parcialmente probada la que se denominó “*pago total de la obligación*”, acorde con las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: SEGUIR ADELANTE CON LA EJECUCIÓN, pero por la suma total de \$8'038.299,72m/cte., por concepto de cuotas de administración discriminadas así:

a) Por \$163.849,72m/cte., correspondiente al saldo de la cuota de administración causada en el mes de noviembre de 2018.

b) Por \$666.000m/cte., correspondiente a tres (3) cuotas ordinarias de administración vencidas y no canceladas, cada una debidamente discriminada en la demanda y causadas entre diciembre de 2018 a febrero de 2019, cada una por valor de \$222.000m/cte.

c) Por \$261.000m/cte., correspondiente a la cuota de administración causada en el mes de marzo de 2019.

d) Por \$4.465.000m/cte., correspondiente a diecinueve (19) cuotas ordinarias de administración vencidas y no canceladas, cada una debidamente discriminada en la demanda y causadas entre abril de 2019 a octubre de 2020, cada una por valor de \$235.000m/cte.

e) Por \$249.000m/cte., correspondiente a la cuota de administración causada en el mes de noviembre de 2020.

f) Por \$554.000m/cte., correspondiente a dos (2) cuotas ordinarias de administración vencidas y no canceladas, cada una debidamente discriminada en la demanda y causadas entre diciembre de 2020 a enero de 2021, cada una por valor de \$277.000m/cte.

g) Por \$1.494.000m/cte., correspondiente a seis (6) cuotas ordinarias de administración vencidas y no canceladas, cada una debidamente discriminada en la demanda y causadas entre febrero a julio de 2021, cada una por valor de \$249.000m/cte.

h) Por \$185.450m/cte., por concepto de cuota extraordinaria de administración del mes de febrero de 2020.

i) Por los intereses moratorios respecto de cada una de las anteriores cuotas ordinarias de administración, liquidados desde la fecha de exigibilidad de cada obligación, a la tasa máxima certificada por la Superintendencia Financiera y hasta que se verifique el pago total de la obligación.

j) Por las cuotas ordinarias, extraordinarias y demás expensas que se causen a partir de la presentación de la demanda y hasta que se acredite su pago, junto con los intereses moratorios liquidados a la tasa máxima certificada por la Superintendencia Financiera para cada periodo, hasta que se verifique el pago total de la obligación.

TERCERO: DECRETAR el **AVALUO y REMATE** de los bienes que se llegaren a embargar y secuestrar.

CUARTO: En la forma prevista en el artículo 446 del Código General del Proceso, practíquese la liquidación del crédito en la cual se deberán imputar los abonos realizados por la demandada con posterioridad a la presentación de la demanda y descritos en la parte considerativa de esta sentencia, al tenor de lo previsto en el artículo 1626 del Código Civil.

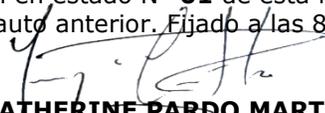
QUINTO: CONDENAR en costas a la parte demandada a favor de la actora. **INCLUIR** como agencias en derecho la suma de \$400.000,00 M/cte. liquídense en oportunidad.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JOHN EDWIN CASADIEGO PARRA
JUEZ

**Juzgado Ochenta y Dos Civil Municipal de
Bogotá**

Bogotá D.C., el día quince (15) de enero de 2024
Por anotación en estado N° **01** de esta fecha fue
notificado el auto anterior. Fijado a las 8:00 a.m.


YENNY CATHERINE PARDO MARTINEZ

Firmado Por:

John Edwin Casadiego Parra

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 82

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: **194b474b1528dae43293eb741dac16f284f10f3f4c9be06f1aafbbae0933f0d6**

Documento generado en 12/01/2024 11:52:12 AM

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

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