

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).*

Bogotá D.C., veintinueve (29) de junio de dos mil veintiuno
(2021)

REF. 110014003082-2018-00492-00

**REF. PROCESO EJECUTIVO SINGULAR DEL EDIFICIO
SALITRE PIJAO – PROPIEDAD HORIZONTAL CONTRA ROSA
ELIXCENIA FAJARDO RETIZ Y DIONNE IVONE FAJARDO RETIZ.**

Procede el despacho a proferir sentencia anticipada de conformidad con lo previsto en el numeral 2° del artículo 278 del C. G. del P. dentro del proceso de la referencia.

I. ANTECEDENTES

El Edificio Salitre Pijao – Propiedad Horizontal, por medio de apoderada judicial, promovió demanda ejecutiva singular en contra de las señoras Rosa Elixcenia Fajardo Retiz y Dionne Ivone Fajardo Retiz, con el fin de obtener el pago de las siguientes sumas de dinero:

1. Por la suma de \$8.000.00 m/cte., por concepto de saldo de capital de la cuota ordinaria de administración causada en enero de 2015.

2. Por \$2.915.000.00 m/cte., por concepto de 11 cuotas ordinarias de administración causadas entre febrero a diciembre de 2015, cada una por valor de \$265.000.00 m/cte.

3. Por la suma de \$3.408.000.00 m/cte., por concepto de 12 cuotas ordinarias de administración, correspondientes a los meses de enero a diciembre de 2016, cada una por valor de \$284.000.00 m/cte.

4. \$3.648.000.00 m/cte., por concepto de 12 cuotas ordinarias de administración causadas entre enero a diciembre de 2017, cada una por valor de \$304.000.00 m/cte.

5. Por la suma de \$966.000.00 m/cte, por concepto de 3 cuotas ordinarias de administración, correspondientes a los meses de enero a marzo de 2018, cada una por valor de \$322.000.00 m/cte.

6. \$200.000.00 m/cte., por concepto de cuota extraordinaria de administración correspondiente al mes de mayo de 2017.

7. Por los intereses moratorios sobre los anteriores rubros, desde la fecha de exigibilidad de cada una de las expensas, hasta que se verifique el pago total de las mismas.

8. Finalmente se reclamó el pago de las cuotas que se continúen causando a partir de abril de 2018 hasta la sentencia, siempre y cuando se anexe certificación que así lo acredite, conforme al inciso 2° del numeral 3° del artículo 88 del Código General del Proceso y por las costa del proceso.

b) -Fundamento de las pretensiones (Hechos de la demanda).

Como fundamentos de las pretensiones se expuso, en síntesis, que las demandadas Rosa Elixenia Fajardo Retiz y Dionne Ivone Fajardo Retiz son propietarias y tenedoras del apartamento 1006, que forma parte del Edificio Salitre Pijao Propiedad Horizontal, ubicado en la Calle 22 No. 48 - 65 de esta ciudad, y que en esa condición adeudan las expensas comunes ordinarias, cuotas extraordinarias e intereses moratorios reclamados en esta demanda, sumas que no han sido canceladas a pesar de los requerimientos que para el efecto se le han realizado.

II. ACTUACIÓN PROCESAL

2.1. Se libró mandamiento de pago el 23 de mayo de 2018 (fl.19), conforme al título ejecutivo allegado.

2.2. El mandamiento de pago le fue notificado por aviso a la demandada Rosa Elixenia Fajardo Retiz, quien dentro del término del traslado guardó silencio.

2.2.1. Por su parte la demandada Dionne Ivone Fajardo Retiz se notificó en forma personal (fl.27), quién dentro del término y a través de apoderado judicial contestó la demanda, oponiéndose a las pretensiones, aduciendo en lo medular, que el pago de las obligaciones contenidas en el título ejecutivo aportado se realizó dos (2) meses después de presentarse la demanda, es decir el 26 de junio de 2018 y que dichos pagos no fueron informados al Despacho por la demandante, adicionalmente formuló la siguiente excepción:

a). “Cobro de lo no debido” señalando que respecto a las cuotas de administración correspondientes a los años 2015, 2016, 2017 y

enero a octubre de 2018, fundada en que el 26 de junio de 2018 la demandada Dionne Ivone Fajardo Retiz realizó un pago por \$12.012.000.00 m/cte., y que dicha suma extinguió la obligaciones objeto del presente proceso.

Así mismo, manifestó que los días 26 de julio, 4 de septiembre y 26 de octubre de 2018, la citada demandada realizó tres (3) pagos cada uno por la suma de \$450.000.00 m/cte., para un pago total de \$13.362.000.00 m/cte.

2.3. Mediante providencia del 18 de septiembre de 2019 (fl. 58) se decretaron pruebas, entre la que se requirió a la demandada para que tramitara los oficios dirigidos al Banco Colpatria a efectos de que se allegara al plenario copia de los depósitos que adujo consignados por la demandada.

2.4. Finalmente, por auto del 15 de marzo de 2021 (fl. 83), se prescindió del término probatorio y de conformidad con el artículo 278 del C. G. del P. se procede a dictar la sentencia que en derecho corresponde, previas las siguientes:

III. CONSIDERACIONES

3.1 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 natural y jurídica 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 los documentos acompañados con la demanda, particularmente la certificación obrante a folios 2 al 5, en la medida en que, aparece como acreedor el Edificio Salitre P.H. y como deudoras las señoras Rosa Elixcenia Fajardo Retiz y Dionne Ivone Fajardo Retiz en su condición de propietarias del apartamento 1006, que forma parte del Edificio Salitre Pijao – Propiedad Horizontal, ubicado en la Calle 22 No. 48 - 65 de esta ciudad, acorde con el certificado de libertad y tradición número 50C-1608657 obrante a folios 7 y 8 del cuaderno 1.

3.2 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).

De otra parte, como nuestro legislador no hizo una relación taxativa de los documentos que sirven de título ejecutivo, sino que es meramente enunciativo, pueden entonces servir con tal finalidad, todos los documentos que reúnan en debida forma los requerimientos del citado artículo.

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 cumplió, porque con la demanda se allegó Certificación expedida por el Administrador del Edificio Salitre Pijao 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, en la medida en que de ella se desprende la existencia de obligaciones claras, expresas y actualmente exigibles, lo que hizo expedita la iniciación válida de la presente ejecución, circunstancia que permite afirmar que el actor cumplió con su carga allegando un documento capaz de ser soporte de la ejecución.

3.3. CASO CONCRETO

3.3.1. Expuesto lo anterior y frente a la excepción que se tituló “cobro de lo no debido”, la cual se soportó en que la obligación pretendida se encuentra cancelada, conforme a los recibos aportados con la contestación de la demanda que obran a folios 38 y 39 del expediente; sin embargo, revisándolos no tienen la vocación de quebrar la ejecución, en la medida en tales pagos se realizaron con posterioridad a la fecha de presentación de la demanda.

En efecto, nótese que fueron realizados los días 27 de junio de 2018, 26 de julio, 4 de septiembre y 26 de octubre de 2018, respectivamente, es decir, meses después a la fecha de presentación de la demanda -27 de abril de 2018-, por lo cual tales consignaciones no podrán ser tenidas en cuenta como pagos de la obligación, sino como abonos.

En este punto, es oportuno recordar que el artículo 1626 del Código Civil enseña que son considerados como pagos *-la prestación de lo que se debe-*, es decir, todos aquellos emolumentos que se cancelen con anterioridad a la presentación de la demanda, ya que 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*.

Así las cosas y como quiera que los pagos a los que se viene haciendo referencia no fueron desconocidos por el acreedor, habrán de ser imputados como abonos a la obligación en su respectiva oportunidad procesal, esto es al momento de la liquidación del crédito (Artículo 446 del C.G.P.).

En conclusión y siendo, así las cosas, como evidentemente lo son, no queda otra alternativa que declarar infundada la excepción planteada por la demandada Dionne Ivone Fajardo Retiz, conforme a lo antes expuesto, y en consecuencia, se continuará la ejecución en la forma establecida en el mandamiento de pago.

IV. DECISION

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

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR infundada la excepción de mérito formulada por la demandada Dionne Ivonne Fajardo Retiz a través de su apoderado judicial, por las razones expuestas en esta providencia.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior **ORDENAR** seguir adelante con la ejecución en la forma dispuesta en el auto mandamiento de pago.

TERCERO: En la forma prevista en el artículo 446 del Código General del Proceso, practíquese la liquidación del crédito en este asunto, para lo cual las partes deberán imputar los abonos realizados por los deudores con posterioridad a la presentación de la demanda, al tenor de lo dispuesto en el artículo 1626 del Código Civil.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada para lo cual este funcionario como agencias en derecho señala la suma de \$1.000.000.00 m/cte. Líquidense en su oportunidad.

QUINTO: ORDENAR el avalúo y remate de los bienes perseguidos y que con posterioridad se lleguen a embargar y secuestrar dentro del presente asunto.

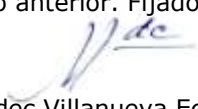
NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JOHN EDWIN CASADIEGO PARRA
JUEZ
(2)

Juzgado Ochenta y Dos Civil Municipal de Bogotá

Bogotá D.C., el día treinta (30) de junio de 2021

Por anotación en estado N° **63** de esta fecha fue notificado el auto anterior. Fijado a las 8:00 a.m.


Melquisedec Villanueva Echavarría
Secretario

Firmado Por:

JOHN EDWIN CASADIEGO PARRA
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 82 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:

cfca609b8ccf4e1d89d56a543607bf7dd735f8f06860e322ba155b2af5169447

Documento generado en 29/06/2021 03:04:18 PM

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