

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO DIECISIETE DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE DE BOGOTÁ**

Bogotá, D.C., Treinta y Uno de Agosto de Dos Mil Veintidós

**Ref.: Ejecutivo de Mínima Cuantía promovido por CONJUNTO
RESIDENCIAL TERRAZAS DE CASTILLA IV - PH vs MARÍA ANTONIA
BERDUGO ÁLVAREZ. Expediente No. 2021-0628.**

I. ASUNTO:

Procede el Despacho a emitir sentencia anticipada dentro del proceso de la referencia, de conformidad con lo señalado en el numeral 2 del artículo 278 del Código General del Proceso, como quiera que se dan los presupuestos allí señalados para tal fin.

II.- ANTECEDENTES:

A. Las pretensiones:

En escrito introductorio de este proceso, el CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE CASTILLA IV - PH, actuando a través de apoderado judicial, demandó por la vía ejecutiva de mínima cuantía a MARÍA ANTONIA BERDUGO ÁLVAREZ, a fin de que se impartiera a la demandada la orden de pago de las siguientes cantidades:

a) Por la suma de **\$13.000,00 m/cte.**, por concepto de capital derivado de la cuota de administración ORDINARIA del mes de DICIEMBRE de 2018.

b) Por la suma de **\$1.392.000,00 m/cte.**, por concepto de capital derivado de las cuotas de administración ORDINARIAS comprendida entre el mes de ENERO de 2019 hasta el mes de DICIEMBRE de 2019, a razón de \$116.000,00 cada una.

c) Por la suma de **\$1.512.000,00 m/cte.**, por concepto de capital derivado de las cuotas de administración ORDINARIAS comprendida entre el mes de ENERO de 2020 hasta el mes de DICIEMBRE de 2020, a razón de \$126.000,00 cada una.

d) Por la suma de **\$130.400,00 m/cte.**, por concepto de capital derivado de la cuota de administración ORDINARIA del mes de ENERO de 2021.

e) Por la suma de **\$134.800,00 m/cte.**, por concepto de capital derivado de la cuota de administración ORDINARIA del mes de FEBRERO de 2021.

f) Por la suma de **\$139.200,00 m/cte.**, por concepto de capital derivado de la cuota de administración ORDINARIA del mes de MARZO de 2021.

g) Por la suma de **\$143.600,00 m/cte.**, por concepto de capital derivado de la cuota de administración ORDINARIA del mes de ABRIL de 2021.

h) Por la suma de **\$148.000,00 m/cte.**, por concepto de capital derivado de la cuota de administración ORDINARIA del mes de MAYO de 2021.

i) Por la suma de **\$606.000,00 m/cte.**, por concepto de capital derivado de la cuota de administración EXTRAORDINARIA del mes de ABRIL de 2021.

j) Por los intereses de mora causados sobre el capital indicado en el numeral 1 al 9, liquidado a la tasa máxima certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, desde el día siguiente a la fecha de vencimiento de cada cuota y hasta cuando se verifique el pago total de lo adeudado.

k) De conformidad al artículo 431 del inciso 2º del C. G. del Proceso, se libra mandamiento de pago por las cuotas de administración ordinaria y extraordinaria, multas y demás expensas que en lo sucesivo se causen durante el transcurso del proceso y hasta que se dicte sentencia u orden de seguir adelante la ejecución, previa certificación del administrador.

l) Por los intereses de mora que en lo sucesivo se causen durante el transcurso del proceso sobre las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias y demás expensas, excepto las multas y/o sanciones hasta que se dicte sentencia u orden de seguir adelante la ejecución, liquidados a la tasa máxima certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, desde el día siguiente a la fecha

de vencimiento de cada cuota y hasta cuando se verifique el pago total de lo adeudado.

m) Por las costas del proceso.

B. Los hechos:

1. Afirma que la demandada MARÍA ANTONIA BERDUGO ÁLVAREZ actualmente es propietaria del bien inmueble ubicado en la carrera 81 B # 6C – 62 Casa 38 del Conjunto Residencial Terrazas de Castilla IV – P.H. en la ciudad de Bogotá, el cual se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal en cumplimiento de lo establecido en la Ley 675 de 2001.

2.- Que la demandada ha dejado de cancelar las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias al Conjunto Residencial Terrazas de Castilla IV – PH, en el periodo comprendido desde el mes de diciembre de 2018 a mayo de 2021, inclusive.

3. Que a pesar de los requerimientos para que la deudora pague las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias adeudadas, no se ha allanado a su cumplimiento, razón por la cual el acreedor a través de su apoderado solicita el cumplimiento de la obligación incluyendo el capital e intereses moratorios calculados hasta la fecha de cancelación de la obligación, al igual que los gastos y costas del presente proceso.

4.- Indica que el retardo en el cumplimiento del pago de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias, por parte de la propietaria, causa intereses de mora, equivalentes a una y media veces del interés corriente certificado por la Superintendencia Financiera, de conformidad con lo normado en el art. 30 de la Ley 675 de 2001.

5.- Que la certificación de deuda, presta mérito ejecutivo porque se trata de un documento que goza de la presunción de autenticidad, es contenido de una obligación clara, expresa y actualmente exigible de pagar una cantidad líquida de dinero a cargo de la parte demandada.

C. El trámite:

1. Mediante providencia del 22 de julio de 2021, el Juzgado libró mandamiento de pago, en la forma solicitada, ordenando notificar a la demandada conforme a lo preceptuado por los artículos 291 a 292 del C.G. del Proceso.

2. Consta en el infolio que la demandada MARÍA ANTONIA BERDUGO ÁLVAREZ, se notificó por AVISO del mandamiento de pago, bajo los apremios de los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso, quien presentó escrito de terminación, la cual fue resuelta en auto de fecha 12 de noviembre de 2021.

3.- Mediante auto de fecha 15 de diciembre de 2021, se indicó que si bien en decisión del 12 de noviembre de 2021, se había indicado que la demandada había guardado silencio, también lo era que la demandada había presentado la terminación del proceso y dentro de los argumentos expuestos alegó un presunto pago o cobro de lo no debido y allí mismo, se corrió traslado a la parte demandante por el término de 10 días al tenor de lo normado en el numeral 1 del artículo 443 del Código General del Proceso.

4.- Es así que, mediante auto de fecha 11 de marzo de 2022, se tuvo en cuenta que la parte demandante, había descorrido en tiempo el traslado de la excepción propuesta por el extremo demandado y enseguida, se dispuso que en su oportunidad ingresaran las diligencias al Despacho para dictar sentencia anticipada con apego a lo normado en el numeral 2 inciso 2 del art. 278 del C.G. del Proceso.

Así las cosas, el proceso entró al Despacho a fin de emitir la correspondiente sentencia, máxime que no se observa causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado y previas las siguientes,

III. CONSIDERACIONES:

Es preciso indicar que en el proceso materia de este debate concurren los denominados presupuestos procesales dado que la competencia radica en este Despacho la capacidad para ser parte y capacidad procesal no merecen reparo alguno sin que exista causal de nulidad que pueda invalidar lo hasta ahora actuado.

Como documento base del recaudo ejecutivo, se allegó una certificación de deuda por cuotas de administración de la casa 38 ubicado en la carrera 81 B No.

6C – 62 del Conjunto Residencial Terrazas de Castilla IV- Propiedad Horizontal de Bogotá; título que por contener las descripciones en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, presta merito ejecutivo al tenor del artículo 422 del Código General del Proceso, por contener una obligación clara, expresa y actualmente exigible.

IV. RESOLUCIÓN DE LA EXCEPCIÓN

PAGO DE LA OBLIGACIÓN Y/O ABONO DE LA OBLIGACIÓN.

En síntesis, expone que frente al mes de diciembre de 2018, adjunta comprobante de pago de administración girado a la cuenta de Banco AV Villas; en cuanto a los meses del año 2019, explica que no se le notificó variaciones de la cuota de administración y de lo que conoce se le cobra la cuota de \$116.000 de enero a marzo y una cuota de administración de \$119.000 del mes de abril al mes de diciembre dando un total de \$1.419.000, de lo cual canceló un total de \$1.284.000, debiendo del año 2019 la suma de \$135.000.

En cuanto al año 2020, tuvo dificultades como otros residentes, siendo la cuota que se reclama por valor de \$126.000 para un total anual de \$1.512.000, cancelando según lo que le informaron una cuota de \$114.000 del mes de enero a marzo y por percances se atrasó en 7 meses, pero en octubre se des atrasó cancelando a la cuenta de la Banco AV Villas la suma de \$837.000, cancelando la suma de \$1.407.000 dejando un saldo de \$105.000.

Sobre el año 2021, se indicó que se cobran los meses de enero a mayo de 2021, por un valor de \$694.000, de los cuales canceló de lo que conocía la suma de \$488.000, pagando de enero a abril, ya que por factores económicos y sin reclamarse ningún interés en mora, hasta el mes de mayo canceló la suma de \$115.00, quedando un saldo por pagar de \$91.000.

Para resolver este medio de defensa, es dable memorar que el pago total o parcial surge cuando la obligación demandada no ha nacido, o se ha extinguido a través de los modos que prevé el artículo 1625 del Código Civil, de tal manera que al no demostrarse uno de tales supuestos, esto es, la inexistencia de la prestación o la extinción de la misma, carece de fundamento la argumentación que por esa vía intente el demandado.

Adicionalmente, para que el pago total o parcial alegado tenga prosperidad, es necesario que se demuestre plenamente que para cuando se presentó la demanda había ocurrido un hecho que indudablemente producía la extinción de la obligación parcial o totalmente.

De la documentación obrante en el proceso, la demandada aportó recibos de consignación a la cuenta No. 677007171 perteneciente al conjunto demandante del Banco AV Villas y otras aportadas por la demandante, discriminados así:

<u>Consignación</u>	<u>Fecha</u>	<u>Valor</u>
1. 012809981-1	4/1/2019	\$102.000
2. 0128099883-4	5/2/2019	\$106.000
3. 0128099887-2	5/3/2019	\$106.000
4. 0128099882-7	5/4/2019	\$114.000
5. 0139136546-4	6/5/2019	\$107.000
6. 0128099884-1	5/6/2019	\$107.000
7. 0128099886-5	4/7/2019	\$107.000
8. Rc 25641	8/8/2019	\$107.000
9. No aportó	Septiembre	\$112.000
10.0128099885-8	5/10/2019	\$107.000
11.0151986916-4	1/11/2019	\$107.000
12.015198915-7	6/12/2019	\$107.000
13.No aportó	ENERO	\$114.000
14.0153764430-9	4/2/2020	\$114.000
15.0153764431-6	5/3/2020	\$114.000
16.0158885085-8	29/10/2020	\$837.000
17.0158885086-5	10/11/2020	\$114.000
18.0159583277-9	10/12/2020	\$114.000
19.0163333372-5	30/4/2021	\$488.000
20.0160011939-0	6/5/2021	\$115.000
21.0139867988-5	9/6/2021	\$115.000
22.0139867990-8	7/7/2021	\$115.000
23.0139867994-6	4/8/2021	\$115.000
24.139867991-5	3/9/2021	\$115.000
25.0160011941-3	22/9/2021	\$358.000

Por su parte, el demandante al momento de descorrer el traslado de la excepción propuesta, manifestó que los 23 recibos fueron recibidos como abono y han sido aplicados en la contabilidad del Conjunto Residencial Terrazas de Castilla IV P.H. de conformidad con lo normado en el artículo 1653 del Código Civil, donde, además, la demandada reconoce haber realizado el pago de su acreencia por capital sin pagar el valor de los intereses moratorios autorizados por ley.

Pues bien, analizado el caso, se pudo establecer que, los recibos aportados por la demandada y demandante, discriminados en cuadro anterior, fueron plenamente reconocidos por el extremo demandante, al indicar que ellos habían sido aplicados en los términos del artículo 1653 del Código Civil.

Ahora bien, la certificación aportada como título ejecutivo y base de la ejecución y que en su oportunidad certificó el administrador, se evidencia sin lugar a equívocos que, la demandada para el 17 de junio de 2021, fecha en que se emitió el certificado de deuda, debía a partir del mes de diciembre de 2018 un saldo de \$13.000 y no un saldo inicial de \$868.800 como se indica en el extracto expedido el 20 de enero de 2022 por parte del conjunto demandante, luego no es claro para este Despacho, la nueva cuenta que pretende incluir el demandante como deuda antigua, razón por la cual, no es de recibo las argumentaciones dadas por el extremo demandante frente a la imputación de los pagos a cuotas de administración ordinarias y extraordinarias e intereses con fecha anterior a diciembre de 2018, máxime cuando ni en la demanda ni en la certificación de deuda se habla de una deuda antigua y mucho menos se citan los abonos realizados por la parte demandada con fecha anterior a la presentación de la demanda.

En este orden de ideas, resta por identificar, si el pago se realizó antes o después de instaurada la demanda, ya que de ello dependerá si corresponde a un abono como en efecto alude el demandante o a un pago, como lo alega el extremo pasivo.

En relación a los recibos de consignación discriminados en el recuadro anterior, correspondiente a los numerales 1 al 21, serán tenidos en cuenta como pago de las obligaciones más antiguas y que se ejecutan en el presente asunto, por la sencilla y llana razón de ellas fueron realizadas mucho antes de la presentación de la demanda.

En lo que respecta a los recibos de consignación discriminados en el recuadro anterior, correspondiente a los numerales 22 a 25, serán tenidos en cuenta como abono de la obligación en los términos del artículo 1653 del Código Civil, toda vez que los mismos fueron realizados con posterioridad a la presentación de la demanda.

En estas condiciones, se declarará parcialmente probada la excepción de pago de la obligación y/o abono de la obligación, imputando los recibos correspondientes a los numerales 1 a 21 de cuadro ilustrativo a capital de las cuotas más antiguas, es decir, se tendrá como pago el saldo de la cuota DICIEMBRE de 2018 por \$13.000; cuota de ENERO de 2019 a la cuota del mes de DICIEMBRE de 2019 por \$1.392.000; cuota de ENERO de 2020 a la cuota del mes de DICIEMBRE de 2020 por \$1.512.000; cuota de ENERO de 2021 por \$130.400; cuota de FEBRERO de 2021 por \$134.800; cuota de MARZO de 2021 por \$139.200 y pago parcial de la cuota de ABRIL de 2021 por \$92.600, ordenando seguir adelante la ejecución por el saldo de la cuota de ABRIL de 2021 por \$51.000, numerales 8 y 9 del mandamiento de pago, junto con sus intereses desde la fecha de exigibilidad y numerales 11 y 12 del mandamiento de pago, sin condena en costas para la parte demandada, por haber prosperado la excepción.

V. DECISION:

En mérito a lo expuesto anteriormente el **JUZGADO DIECISIETE DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ, D.C., ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,**

VI. RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR parcialmente PROBADA la excepción de pago de la obligación y/o abono de la obligación, conforme se expuso en la parte motiva de esta sentencia.

SEGUNDO: En consecuencia, se ordena seguir adelante la ejecución por las siguientes sumas de dinero:

2.1. Por la suma de **\$51.000,00 m/cte**, por concepto de saldo de capital de la cuota extraordinaria comprendida en el mes de ABRIL de 2021.

2.2. Por la suma de **\$148.000,00 m/cte.**, por concepto de capital derivado de la cuota de administración ORDINARIA comprendida en el mes de MAYO de 2021.

2.3. Por la suma de **\$606.000,00 m/cte.**, por concepto de capital derivado de la cuota de administración EXTRAORDINARIA comprendida en el mes de ABRIL de 2021.

2.4. Por los intereses de mora causados sobre el capital indicado en el numeral 2.2. y 2.3., liquidado a la tasa máxima certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, desde el día siguiente a la fecha de vencimiento de cada cuota y hasta cuando se verifique el pago total de lo adeudado.

2.5. De conformidad al artículo 431 del inciso 2º del C. G. del Proceso, se libra mandamiento de pago por las cuotas de administración ordinaria y extraordinaria, multas y demás expensas que en lo sucesivo se causen durante el transcurso del proceso y hasta que se dicte sentencia u orden de seguir adelante la ejecución, previa certificación del administrador.

2.6. Por los intereses de mora que en lo sucesivo se causen durante el transcurso del proceso sobre las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias y demás expensas, excepto las multas y/o sanciones hasta que se dicte sentencia u orden de seguir adelante la ejecución, liquidados a la tasa máxima certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, desde el día siguiente a la fecha de vencimiento de cada cuota y hasta cuando se verifique el pago total de lo adeudado.

TERCERO: Ordenar la liquidación del crédito, para lo cual las partes y secretaria deberán seguir los lineamientos previstos en el Art. 446 del Código General del Proceso, imputando los cuatro abonos (1.7/7/2021 \$115.000; 2. 4/8/2021 \$115.000, 3.3/9/2021 \$115.000 y 22/9/2021 \$358.000) en la forma y términos dispuestos por el artículo 1653 del Código Civil, esto es, primero a intereses y luego a capital.

CUARTO: Ordenase el remate, previo avalúo, de los bienes y los que posteriormente se embarguen para que, con su producto, se pague la obligación que aquí se demanda.

QUINTO: Sin condena en costas a la parte demandada.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE.



HENRY ARMANDO MORENO ROMERO

Juez

JUZGADO 17 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ.

Bogotá, D. C., 1 de septiembre de 2022
Notificado por anotación en ESTADO
No. 071

EVELYN GISSELLA BARRETO CHALA
Secretaria