

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



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

Bogotá, D.C., Tres de Marzo de Dos Mil Veintitrés

**Ref.: Ejecutivo de Mínima Cuantía promovido por Conjunto Residencial  
Toscana Cedro contra Elena María Victoria Ariza de Libreros y Carlos  
Julio Libreros Pérez.**

**Expediente No. 2020-1054.**

**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 Toscana Cedro, actuando a través de apoderado judicial, demandó por la vía ejecutiva de mínima cuantía a Elena María Victoria Ariza de Libreros y Carlos Julio Libreros Pérez, a fin de que se impartiera a la demandada la orden de pago de las siguientes cantidades:

a) Por la suma de \$11'802.000,00 m/cte, por concepto de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, incorporadas en el certificado de deuda arrimado como base del recaudo.

b) Por los intereses de mora causados sobre el capital indicado en el literal a), liquidado a la tasa máxima legal permitida, desde el vencimiento de cada cuota.

c) Por las costas del proceso.

### **B. Los hechos:**

1. Los demandados son propietarios del apartamento 403, interior 2 del Conjunto Residencial Toscana Cedro, ubicado en la Calle 137 No. 12-50 de esta ciudad y por ende, están obligados al pago de las cuotas de administración respectivas, como las que se relacionan en las pretensiones de la demanda.

2.- Que los demandados han hecho diferentes abonos a la obligación, los cuales fueron aplicados al capital e intereses de las cuotas, entre marzo y parte de la cuota de junio de 2018.

### **C. El trámite:**

1. Mediante providencia del 26 de enero de 2021, el Juzgado libró mandamiento de pago, en la forma solicitada, ordenando notificar a la parte demandada conforme a lo preceptuado por los artículos 291 y 292 del C.G. del Proceso.

2. – El demandado Carlos Julio Libreros Pérez, se notificó del auto de mandamiento de pago el 27 de abril de 2021 a través de apoderado judicial, quien contestó la demanda y formuló las excepciones que denominó: *“Ilegalidad del cobro por inasistencia a la asamblea”* y *“Genérica o ecuménica”*.

La demandada Helena María Victoria Ariza Castro, fue enterada del auto de mandamiento de pago proferido en su contra, el 1 de junio de 2022, quien por intermedio de apoderado judicial, formuló las mismas excepciones propuestas por el otro demandado.

3.-Mediante auto de fecha 19 de julio de 2022, se dispuso correr traslado a la parte demandante de las excepciones de mérito propuestas por el extremo pasivo, de conformidad con lo normado en el numeral 1 del art. 443 del C.G. del Proceso.

4.- El 4 de agosto de 2022, el gestor judicial de la parte demandante, allegó escrito

mediante el cual desiste de la pretensión correspondiente al cobro de la sanción por inasistencia a asamblea de 2020.

5.- El extremo demandado solicitó la terminación del proceso por pago total de la obligación, mediante escrito de fecha 29 de agosto de 2022.

6.- A través de providencia del 25 de octubre de 2022, se tuvo en cuenta que el demandante había descrito el traslado de las excepciones propuestas por la pasiva y enseguida se dispuso conforme al numeral 2 del inciso 2 del artículo 278 del C.G. del Proceso, dictar sentencia anticipada al no existir pruebas por practicar, una vez quedara ejecutoriada la citada decisión.

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:**

1. Habrá de precisarse que en este proceso no hay pruebas por practicar, situación que se enmarca dentro de los presupuestos normativos contenidos en el artículo 278 del Código General del Proceso,<sup>1</sup> por lo cual se procederá a emitir sentencia anticipada.

2. En el presente asunto, el título base de recaudo está constituido por el certificado de deuda que en su momento expidió la representante legal del Conjunto Residencial Toscana Cedro.

---

<sup>1</sup> Artículo 278. Clases de providencias.

Las providencias del juez pueden ser autos o sentencias.

Son sentencias las que deciden sobre las pretensiones de la demanda, las excepciones de mérito, cualquiera que fuere la instancia en que se pronuncien, las que deciden el incidente de liquidación de perjuicios, y las que resuelven los recursos de casación y revisión. Son autos todas las demás providencias.

**En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:**

1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.

**2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.**

3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.

3. El citado documento, goza de los atributos necesarios para derivar los efectos predicados en la demanda, toda vez que satisfacen los requisitos contemplados en el artículo 422 del Código General del Proceso y artículo 79 de la Ley 675 de 2001. De igual forma, no fue tachado, ni redargüido de falso dentro del plenario, por lo tanto, constituye plena prueba de la obligación allí incorporada; sumado a la presunción de autenticidad que contemplan el artículo 793 del Código de Comercio y el artículo 244 del Código General del Proceso.

4. Ahora bien, notificado el extremo demandado a través de apoderado judicial, el profesional del derecho formuló las excepciones de mérito que denominó "*Illegalidad del cobro por inasistencia a la asamblea*" y "*Genérica o ecuménica*". basada en que no se allegó como prueba la copia del reglamento de propiedad horizontal, en el que se hubiere contemplado algún tipo de sanción a los copropietarios por su inasistencia a las asambleas, ni prueba de la comunicación remitida a los demandados informando respecto de dicho trámite, por lo que no se les dio la oportunidad de impugnar la citada multa.

5. Como primera medida, ha menester indicar que el despacho no hará mayor pronunciamiento respecto de los hechos exceptivos propuestos por el extremo pasivo, teniendo en cuenta que el apoderado judicial de la parte demandante a través de escrito fechado 4 de agosto de 2022, desistió de la pretensión correspondiente al cobro de la sanción por inasistencia a asamblea adelantada en septiembre de 2020, quedando por consiguiente desechada la excepción propuesta por la parte demandada y que rotuló como "*Illegalidad del cobro por inasistencia a la asamblea*", sin que sea necesario ahondar en el tema.

6. Por otro lado, se advierte que si bien los demandados por intermedio de su gestora judicial, aportaron copia del documento emitido el 22 de agosto de 2022 y suscrito aparte por la administradora del conjunto demandante, donde se indica que los deudores se encuentran a paz y salvo por concepto de administración, cuota extraordinaria hasta el mes de agosto de la misma anualidad, lo cierto es, que dicha circunstancia no es óbice para continuar con el trámite propuesto por la actora, pues como se tiene entendido, cuando se realizan pagos con antelación a la reclamación de las obligaciones a cargo del deudor vía judicial, tales dineros se imputan directamente a estas para reducir el capital pretendido; no ocurre lo mismo al realizarse dicho acto con posterioridad a la activación de los

mecanismos establecidos en el estatuto procesal para efectos de recaudar los emolumentos correspondientes a las cuotas de administración, que para el caso concreto, reclama la parte demandante, ya que en ese evento, tales emolumentos solo pueden ser tenidos en cuenta como abono en la forma descrita por el artículo 1653 del Código Civil, dado que según las documentales aportadas al plenario, los aquí demandados adeudan a la parte demandante capital más intereses. En consecuencia, se negará la solicitud de terminación del proceso por pago formulada por la parte demandada, dado que no se encuentran reunidas las condiciones señaladas en el artículo 461 del Código General del Proceso, pues el escrito que contiene tal solicitud no proviene del demandante o de su apoderado con facultad para recibir. Aunado a ello, preciso es señalar, que en esta clase de asuntos la orden de pago emitida contempla, además, las cuotas que se sigan causando hasta cuando se dicte sentencia o se ordene seguir adelante la ejecución, circunstancia esta que solo ahora se presenta.

7. En cuanto a la excepción genérica, vale decir, que la parte convocada se limitó a instar la declaratoria de cualquier excepción sin sustentar o demostrar la configuración de alguna en específico.

Respecto a esta defensa, ha de indicarse, que por mandato del artículo 442 del Código General del Proceso, las excepciones deben expresar los hechos en que se funden y deberán acompañarse de las pruebas relacionadas con ellas, por lo que dicho medio de defensa no cumple esas exigencias.

Y, sin perjuicio de ello, conforme lo establece el artículo 282 del Código General del Proceso, *«en cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda»*; sin embargo, allende las facultades que motu proprio le asisten al juez de instancia para auscultar la orden de apremio, y habida cuenta que no se encuentra irregularidad alguna que enunciar, no se accederá al decreto de este argumento de rebate.

En ese orden de ideas y como quiera que no existe excepción alguna por resolver, se ordenará seguir adelante con la ejecución, con las advertencias legales.

**DECISION:**

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

**RESUELVE:**

- 1.- **ORDENAR** seguir adelante la ejecución por el capital acelerado y los intereses moratorios, tal y como se dispuso en el mandamiento de pago, a excepción del concepto señalado en el punto 7 de dicha providencia y que corresponde a la sanción por inasistencia a asamblea.
- 2.- **PRACTÍQUESE** la liquidación del crédito, para lo cual, deberán seguirse los lineamientos del art. 446 del C.G. del Proceso, aplicando, los pagos realizados por la parte demandada, conforme a lo indicado por la administradora del conjunto demandante.
- 3.- **ORDENAR** el avalúo y remate de los bienes embargados y de los que posteriormente se embargue, para que con el producto de la subasta se pague el crédito y las costas a la parte demandante.
- 4.- **CONDENAR** en costas a la parte demandada. Por secretaría practíquese la liquidación de costas incluyendo como agencias en derecho la suma de \$585.000,00 m/cte.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE.



**HENRY ARMANDO MORENO ROMERO**  
Juez

JUZGADO 17 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y  
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ.

Bogotá, D. C. 6 de febrero de 2023  
Notificado por anotación en ESTADO  
No. 015

**EVELYN GISSELLA BARRETO CHALA**  
Secretaria

cm