

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
Juzgado 1 Civil Municipal de Fusagasugá

21 de septiembre de 2022

Proceso	Ejecutivo
Radicación	252904003001-2021-00490-00
Demandante	Conjunto Residencial Villas de Manila
Demandado	Claudia Mercedes Sastoque Romero y Oscar Javier Alba Robayo.

Rituado el trámite propio de esta clase de acciones, procede este Despacho a proferir la sentencia que en derecho corresponda.

Antecedentes.

Correspondió al Juzgado 1 Civil Municipal de Fusagasugá, la demanda instaurada por la copropiedad, Conjunto Residencial Villas de Manila, mediante apoderado judicial, formulada contra Claudia Mercedes Sastoque y Oscar Javier Alba Robayo, a efectos de obtener el pago de las siguientes sumas de dinero:

- “1o. Por la suma de \$20.000,00 moneda legal, por concepto del saldo dela cuota de administración, del mes de Noviembre de 2020, según certificación adjunta a la demanda.
- 2º. Por los intereses moratorios desde el día 1 de Diciembre de 2020 yhasta cuando se verifique el pago total de la obligación, interés liquidados a la tasa máxima legal autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- 3o. Por la suma de \$188.000,00 moneda legal, correspondiente a la cuotade administración del mes de Diciembre de 2020, según certificación adjunta a la demanda.
- 4º. Por los intereses moratorios desde el día 1 de Enero de 2021 y hasta cuando se verifique el pago total de la obligación, interés liquidados a la tasa máxima legal autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- 5o. Por la suma de \$188.000,00 moneda legal, correspondiente a la cuotade administración del mes de Enero de 2021, según certificación adjunta ala demanda.
- 6º. Por los intereses moratorios desde el día 1 de Febrero de 2021 y hastacuando se verifique el pago total de la obligación, interés liquidados a la tasa máxima legal autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

7o. Por la suma de \$188.000,00 moneda legal, correspondiente a la cuota de administración del mes de Febrero de 2021, según certificación adjunta a la demanda.

8º. Por los intereses moratorios desde el día 1 de Marzo de 2021 y hasta cuando se verifique el pago total de la obligación, interés liquidados a la tasa máxima legal autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

9o. Por la suma de \$188.000,00 moneda legal, correspondiente a la cuota de administración del mes de Marzo de 2021, según certificación adjunta a la demanda.

10º. Por los intereses moratorios desde el día 1 de Abril de 2021 y hasta cuando se verifique el pago total de la obligación, interés liquidados a la tasa máxima legal autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

11. Por la suma de \$36.000,00 moneda legal, correspondiente al retroactivo de los meses de Febrero y Marzo de 2021, según certificación adjunta a la demanda.

12. Por los intereses moratorios desde el día 1 de Abril de 2021 y hasta cuando se verifique el pago total de la obligación, interés liquidados a la tasa máxima legal autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia, correspondiente al retroactivo de los meses de Febrero y Marzo de 2021.

13. Por la suma de \$200.000,00 moneda legal, correspondiente a la cuota de administración del mes de Abril de 2021, según certificación adjunta a la demanda.

14. Por los intereses moratorios desde el día 1 de Mayo de 2021 y hasta cuando se verifique el pago total de la obligación, interés liquidados a la tasa máxima legal autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

15. Por la suma de \$200.000,00 moneda legal, correspondiente a la cuota de administración del mes de Mayo de 2021, según certificación adjunta a la demanda.

16. Por los intereses moratorios desde el día 1 de Junio de 2021 y hasta cuando se verifique el pago total de la obligación, interés liquidados a la tasa máxima legal autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

17. Por la suma de \$200.000,00 moneda legal, correspondiente a la cuota de administración del mes de Junio de 2021, según certificación adjunta a la demanda.

18. Por los intereses moratorios desde el día 1 de Julio de 2021 y hasta cuando se verifique el pago total de la obligación, interés liquidados a la tasa máxima legal autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

19. Por la suma de \$200.000,00 moneda legal, correspondiente a la cuota de administración del mes de Julio de 2021, según certificación adjunta a la demanda”.

20. Por los intereses moratorios desde el día 1 de Agosto de 2021 y hasta cuando se verifique el pago total de la obligación, interés liquidados a la tasa máxima legal autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

21. Por la suma de \$200.000,00 moneda legal, correspondiente a la cuota de administración del mes de Agosto de 2021, según certificación adjunta a la demanda.

22. Por los intereses moratorios desde el día 1 de Septiembre de 2021 y hasta cuando se verifique el pago total de la obligación, interés liquidados a la tasa máxima legal autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

23. Por las cuotas de administración que se causen durante el trámite de la presente acción, siempre cuando se allegue la certificación expedida por la entidad demandante.

La situación fáctica planteada y, soporte del petitum, en resumen, da cuenta de lo siguiente:

1. Que los demandados, son propietarios de la casa 21 del Conjunto Residencial Villas de Manila, ubicado en la calle 25 No.10-80, barrio Villas de Manila de este municipio; bien que se encuentra sujeto a propiedad horizontal, protocolizado en escritura pública.

2. Que los demandados adeudan las cuotas de administración a partir del mes de noviembre de 2020 hasta agosto de 2021, según la certificación de la administración, que se adosó como anexo a la ejecución. Igualmente, refirió la aplicación de los intereses de mora para la obligación adeudada por los demandados.

3. Que a los demandados se les envió diferentes requerimientos por parte de la administración para el pago de lo adeudado, de lo cual se infiere una obligación clara, expresa y exigible; sin que hasta el momento el extremo ejecutado hubiese hecho algún abono a la deuda.

Actuación procesal.

Admitida la demanda, se conformó el contradictorio, notificándose de la orden de apremio a los demandados quienes, mediante profesional del derecho, contestaron el libelo demandatorio, formulando excepciones que nominó: “cobro de lo no debido”, “fraude procesal”, “inexistencia de la obligación” y “pago total”.

Consideraciones.

1. Es preciso verificar en este proceso la concurrencia de los presupuestos procesales, considerados como aquellos requisitos indispensables para la regular formación y el perfecto desarrollo del proceso, a efecto de poder entrar a proferir pronunciamiento sobre el fondo del litigio.

El Juez ante el cual se tramitó el proceso es el competente, se acreditó la existencia física del demandante y del demandado, personas capaces, representadas judicialmente, el libelo introductorio del proceso reúne los requisitos exigidos por la ley y el trámite impreso al proceso fue el adecuado.

De otro lado, no se incurrió en causal de nulidad que invalide la actuación e impida proferir el fallo que en derecho corresponda.

2. Pretende y reclama la copropiedad demandante, el pago de las sumas de dinero que constan en el título base del recaudo, certificación, respecto de las expensas causadas por la

casa número 21 de propiedad de los aquí ejecutados, respecto de las cuotas de administración de noviembre de 2020 hasta agosto de 2021.

Problema jurídico.

La situación fáctica sometida a discernimiento se sintetiza en la procedencia de seguir adelante o no con la ejecución, conforme se dispuso en la orden de apremio o, si, por el contrario, las excepciones formuladas por el extremo demandado están llamada a su prosperidad.

Título base del recaudo.

Establece el artículo 422 del C.G del P, que podrán demandarse ejecutivamente las obligaciones, claras, expresas y exigibles que consten en documentos provenientes del deudor o de su causante y que constituyan plena prueba contra él, o estén contenidas en decisiones judiciales o administrativas con fuerza ejecutiva.

Por ello se afirma que la pretensión ejecutiva es autónoma, pues el título valor es suficiente por sí mismo para autorizar el proceso de ejecución, como de antaño lo ha sostenido tanto la jurisprudencia como la doctrina patria, explicando, además que por esta razón y como lógica consecuencia, es necesario que el título sea bastante por sí mismo, vale decir que reúna todos los requisitos para predicar su calidad de ejecutabilidad.

Corolario a lo anterior, entre otros autores, el maestro Carnelutti, ha referido que el título ejecutivo es la tarjeta de entrada sin la cual no es posible atravesar el umbral del proceso de ejecución, lo cual obedece al aforismo “nulla executio sine título”, para dar a entender que dicho documento tiene el carácter de “ad solemnitatem” y no simplemente “ad probationem” aunque de suyo también le corresponde.

En cuanto a su contenido intrínseco se recaba que en dicho documento conste una obligación expresa: quiere decir que se encuentre debidamente determinada, especificada y patente en el título y no sea el resultado de una presunción o de una interpretación de alguna norma, ni menos de una inferencia lógica o conclusión.

Que la obligación sea clara: alude a que sus elementos aparezcan inequívocamente señalados: tanto su objeto (crédito u obligación) como los sujetos (acreedor y deudor), la causa, aunque es inherente a toda obligación, según la legislación colombiana no tiene que expresarse.

Que la obligación sea exigible: significa que solamente es ejecutable la obligación pura y simple, o que, habiendo estado sometida a plazo o condición suspensiva, se haya vencido aquél o cumplió ésta sin perjuicio de la cláusula aceleratoria o de emplazamiento o de llamamiento de los acreedores 462 y 463 del C.G del P.

En nuestro caso, el soporte de la presente ejecución se encuentra en la certificación de la administración, respecto de la deuda por concepto de cuotas de administración de la casa de propiedad de los demandados, desde noviembre de 2020 hasta el primero de agosto de 2021; dicho documento, además de cumplir con lo establecido en el artículo 48 de la ley 675 de 2001, no fue tachado ni redargüido de falso, pues no existió controversia de cara a los requisitos formales del título valor, conforme la técnica procesal lo exige en el inciso segundo del artículo 430 del Código General del Proceso.

En ese orden de ideas, el título ejecutivo lo constituye la certificación expedida por el representante legal de la propiedad horizontal, documento que conforme a lo establecido en la ley 675 de 2001, o ley de propiedad horizontal, presta merito ejecutivo, como se ve a continuación:

“ARTÍCULO 29. Participación en las expensas comunes necesarias. *Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.*

Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. (Negrita fuera de texto)

Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio”.

ARTICULO 48. *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 lo 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. (Negrilla fuera del texto).*

ARTÍCULO 78. CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN Y SOSTENIMIENTO. *Los reglamentos de las Unidades Inmobiliarias Cerradas establecerán cuotas periódicas de administración y sostenimiento a cargo de los propietarios de los inmuebles.*

ARTÍCULO 79. EJECUCIÓN DE LAS OBLIGACIONES. *Los Administradores de Unidades Inmobiliarias Cerradas podrán demandar la ejecución de las obligaciones económicas y de las sanciones pecuniarias impuestas a propietarios y moradores.*

En tales procesos de liquidación de las obligaciones vencidas a cargo del propietario o morador, realizada por el Administrador, prestará mérito ejecutivo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48 de la presente ley, sin necesidad de protesto ni otro requisito adicional.

PARÁGRAFO. *En todo caso, el copropietario de cada inmueble responderá solidariamente por todas las obligaciones ordinarias y extraordinarias, y por las sanciones pecuniarias impuestas a los moradores de su inmueble.*

Queda más que claro, que la certificación aquí aportada, constituye un verdadero título contra los demandados.

Con el proceso ejecutivo se pretende el pago de las obligaciones con garantía personal en forma forzosa, sin embargo, el demandado puede defenderse e implementar las llamadas excepciones con el objetivo de que se limite o niegue el derecho pretendido por el actor.

Preliminarmente cabe recordar, que es deber del demandado probar los presupuestos en los cuales hinca sus excepciones. Al respecto, la Corte Constitucional, ha estudiado como opera la carga de la prueba en los procesos civiles. En Sentencia de constitucionalidad C-086-2016 indicó:

“4. Luego de una prolongada evolución, las reglas de la carga de la prueba en materia civil han decantado hasta el punto que es posible resumir su doctrina en tres principios jurídicos fundamentales: "onus probandi incumbit actori", al demandante le corresponde probar los hechos en que funda su acción; "reus, in excipiendo, fit actor", el demandado, cuando excepciona, funge de actor y debe probar los hechos en que funda su defensa; y, "actore non probante, reus absolvitur", según el cual el demandado debe ser absuelto de los cargos si el demandante no logra probar los hechos fundamento de su acción.

Los anteriores principios están recogidos en la legislación sustancial (C.C. art. 1757) y procesal civil colombiana (CPC, art. 177) y responden principalmente a la exigencia para la persona que afirma algo de justificar lo afirmado con el fin de persuadir a otros sobre su verdad."

La excepción formulada por la parte demandada denominada **cobro de lo no debido** se sustentó en que el cobro de expensas debe ser atribuible de manera independiente y de esa misma forma constar en la certificación expedida conforme al artículo 48 de la ley 675 de 2001 y que de existir pagos, debe dejarse implícito lo que corresponda, por lo que afirma que las obligaciones ejecutadas están sufragadas en su totalidad, situación que se evidencia en los soportes documentales que adosó para demostrar el argumento.

A fin de determinar la existencia o no de la exceptiva formulada, podemos decir que a tono con las normas de derecho sustancial que esta excepción encuentra prosperidad, cuando el deudor “solvens”, ha pagado a su acreedor la obligación por la cual se le demanda, o le está cobrando más de lo que el deudor debe en realidad.

Bajo este panorama, la carga de probar el pago para aducir la inexistencia de la obligación corresponde al deudor, quien **debe pagar** exactamente la prestación debida y pagarla en su totalidad. Al respecto de **cómo se debe pagar la obligación**, cabe hacer referencia a las siguientes reglas. En primer lugar, el pago **debe** ser lo que hayan estipulado las partes, la ley o el juez.

El pago no se presume, debe ser comprobado. Al deudor que pretende su liberación, le incumbe la prueba del pago, así como al acreedor que invoca su carácter de tal le corresponde probar la existencia de la obligación. El pago, como lo cita el Código Civil en su artículo 1626, es el cumplimiento efectivo de las obligaciones con el cual un deudor extingue las obligaciones que posee con su deudor.

Para el caso, observemos que el extremo ejecutado, adosó recibos de caja de transacción del banco Davivienda, realizados a la copropiedad (como lo corroboró en su injurada la señora Claudia Mercedes Sastoque Romero-hora 1:41:41-), los cuales no fueron tachados ni redargüidos de falsos y dan cuenta de los pagos a la demandante mes a mes, desde noviembre de 2020 hasta febrero de 2022, incluso el pago del retroactivo del año 2021. Es evidente, que el desembolso realizado no se puede imputar a otro tipo de obligación, pues precisamente la certificación que motivó la presente ejecución dio cuenta de ese periodo y no de otro y el documento fue elaborado por la administradora de la propiedad horizontal ejecutante, quien lo ratificó en su injurada (minuto 56:21).

Detállese que se adosaron los siguientes soportes de pago que se relacionan a continuación:

Fecha de la transacción	Número de la transacción	Valor consignado
10/11/2020	00367517	\$183.021.00
03/12/2020	00417816	\$183.021.00
08/01/2021	00164220	\$183.021.00
01/02/2021	132541003	\$183.021.00
05/03/2021	00166567	\$183.021.00
06/04/2021	00738264	\$18.021.00
10/05/2021	00883479	\$189.021.00
09/06/2021	00847749	\$189.021.00
06/07/2021	00696774	\$196.021.00
08/07/2021	00103605950451	\$36.021.00
06/08/2021	221555496	\$203.000.00
09/09/2021	00558079	\$203.021.00
05/10/2021	00508246	\$196.021.00
02/11/2021	00558919	196.021.00
06/12/2021	00469954	\$196.021.00
07/01/2021	00143533	\$196.021.00
09/02/2021	689825	\$196.021.00

Ahora, equiparado lo anterior, con el título base del recaudo, al realizarse la operación aritmética con el sistema asignado por parte del Consejo Superior de la Judicatura, encontramos lo siguiente:

Ejecutivo 252904003001-2021-00490-00 de Conjunto Residencial Villas de Manila contra Claudia Mercedes Sastoque Romero y Oscar Javier Alba Robayo.

República de Colombia
Consejo Superior de la
Judicatura
RAMA JUDICIAL

RADICADO: 2021-00490												
Desde (dd/mm/aaaa)	Hasta (dd/mm/aaaa)	No Días	Tasa Anual	Tasa Máxima	IntApl cado	InterésEfec tivo	Capital	CapitalALiq uidar	InteresM oraPerío do	SaldoInt Mora	Abonos	SubTotal
01/11/2020	09/11/2020	9	17.84	26.76	26.76	0.00064987	\$ 20,000.00	\$ 20,000.00	\$ 1,099.58	\$ 1,099.58	\$ 0.00	\$ 189,099.58
10/11/2020	10/11/2020	1	17.84	26.76	26.76	0.00064987	\$ 0.00	\$ 188,000.00	\$ 122.18	\$ 1,221.75	\$ 183,021.00	\$ 6,200.75
11/11/2020	30/11/2020	20	17.84	26.76	26.76	0.00064987	\$ 0.00	\$ 6,200.75	\$ 80.59	\$ 80.59	\$ 0.00	\$ 6,281.35
01/12/2020	01/12/2020	1	17.46	26.19	26.19	0.000637514	\$ 188,000.00	\$ 194,200.75	\$ 123.81	\$ 204.40	\$ 0.00	\$ 194,405.15
02/12/2020	02/12/2020	1	17.46	26.19	26.19	0.000637514	\$ 0.00	\$ 194,200.75	\$ 123.81	\$ 328.21	\$ 0.00	\$ 194,528.96
03/12/2020	03/12/2020	1	17.46	26.19	26.19	0.000637514	\$ 0.00	\$ 194,200.75	\$ 123.81	\$ 452.01	\$ 183,021.00	\$ 11,631.77
04/12/2020	31/12/2020	28	17.46	26.19	26.19	0.000637514	\$ 0.00	\$ 11,631.77	\$ 207.63	\$ 207.63	\$ 0.00	\$ 11,839.40
01/01/2021	01/01/2021	1	17.32	25.98	25.98	0.000632948	\$ 188,000.00	\$ 199,631.77	\$ 126.36	\$ 333.99	\$ 0.00	\$ 199,965.75
02/01/2021	07/01/2021	6	17.32	25.98	25.98	0.000632948	\$ 0.00	\$ 199,631.77	\$ 758.14	\$ 1,092.13	\$ 0.00	\$ 200,723.89
08/01/2021	08/01/2021	1	17.32	25.98	25.98	0.000632948	\$ 0.00	\$ 199,631.77	\$ 126.36	\$ 1,218.48	\$ 183,021.00	\$ 17,829.25
09/01/2021	31/01/2021	23	17.32	25.98	25.98	0.000632948	\$ 0.00	\$ 17,829.25	\$ 259.55	\$ 259.55	\$ 0.00	\$ 18,088.80
01/02/2021	01/02/2021	1	17.54	26.31	26.31	0.00064012	\$ 188,000.00	\$ 205,829.25	\$ 131.76	\$ 391.31	\$ 183,021.00	\$ 23,199.56
02/02/2021	28/02/2021	27	17.54	26.31	26.31	0.00064012	\$ 0.00	\$ 23,199.56	\$ 400.96	\$ 400.96	\$ 0.00	\$ 23,600.52
01/03/2021	01/03/2021	1	17.41	26.115	26.115	0.000635884	\$ 188,000.00	\$ 211,199.56	\$ 134.30	\$ 535.26	\$ 0.00	\$ 211,734.82
02/03/2021	04/03/2021	3	17.41	26.115	26.115	0.000635884	\$ 0.00	\$ 211,199.56	\$ 402.90	\$ 938.16	\$ 0.00	\$ 212,137.72
05/03/2021	05/03/2021	1	17.41	26.115	26.115	0.000635884	\$ 0.00	\$ 211,199.56	\$ 134.30	\$ 1,072.46	\$ 183,021.00	\$ 29,251.02
06/03/2021	31/03/2021	26	17.41	26.115	26.115	0.000635884	\$ 0.00	\$ 29,251.02	\$ 483.61	\$ 483.61	\$ 0.00	\$ 29,734.62
01/04/2021	01/04/2021	1	17.31	25.965	25.965	0.000632622	\$ 200,000.00	\$ 229,251.02	\$ 145.03	\$ 628.64	\$ 0.00	\$ 229,879.65
02/04/2021	05/04/2021	4	17.31	25.965	25.965	0.000632622	\$ 0.00	\$ 229,251.02	\$ 580.12	\$ 1,208.75	\$ 0.00	\$ 230,459.77
06/04/2021	06/04/2021	1	17.31	25.965	25.965	0.000632622	\$ 0.00	\$ 229,251.02	\$ 145.03	\$ 1,353.78	\$ 18,000.00	\$ 212,604.80
07/04/2021	30/04/2021	24	17.31	25.965	25.965	0.000632622	\$ 0.00	\$ 212,604.80	\$ 3,227.96	\$ 3,227.96	\$ 0.00	\$ 215,832.76
01/05/2021	01/05/2021	1	17.22	25.83	25.83	0.000629682	\$ 200,000.00	\$ 412,604.80	\$ 259.81	\$ 3,487.77	\$ 0.00	\$ 416,092.57
02/05/2021	09/05/2021	8	17.22	25.83	25.83	0.000629682	\$ 0.00	\$ 412,604.80	\$ 2,078.48	\$ 5,566.25	\$ 0.00	\$ 418,171.05
10/05/2021	10/05/2021	1	17.22	25.83	25.83	0.000629682	\$ 0.00	\$ 412,604.80	\$ 259.81	\$ 5,826.06	\$ 183,021.00	\$ 235,409.86
11/05/2021	31/05/2021	21	17.22	25.83	25.83	0.000629682	\$ 0.00	\$ 235,409.86	\$ 3,112.90	\$ 3,112.90	\$ 0.00	\$ 238,522.76
01/06/2021	01/06/2021	1	17.21	25.815	25.815	0.000629355	\$ 200,000.00	\$ 435,409.86	\$ 274.03	\$ 3,386.93	\$ 0.00	\$ 438,796.79
02/06/2021	08/06/2021	7	17.21	25.815	25.815	0.000629355	\$ 0.00	\$ 435,409.86	\$ 1,918.19	\$ 5,305.12	\$ 0.00	\$ 440,714.98
09/06/2021	09/06/2021	1	17.21	25.815	25.815	0.000629355	\$ 0.00	\$ 435,409.86	\$ 274.03	\$ 5,579.15	\$ 189,021.00	\$ 251,968.00
10/06/2021	30/06/2021	21	17.21	25.815	25.815	0.000629355	\$ 0.00	\$ 251,968.00	\$ 3,330.12	\$ 3,330.12	\$ 0.00	\$ 255,298.13
01/07/2021	01/07/2021	1	17.18	25.77	25.77	0.000628374	\$ 200,000.00	\$ 451,968.00	\$ 284.01	\$ 3,614.13	\$ 0.00	\$ 455,582.13
02/07/2021	05/07/2021	4	17.18	25.77	25.77	0.000628374	\$ 0.00	\$ 451,968.00	\$ 1,136.02	\$ 4,750.15	\$ 0.00	\$ 456,718.16
06/07/2021	06/07/2021	1	17.18	25.77	25.77	0.000628374	\$ 0.00	\$ 451,968.00	\$ 284.01	\$ 5,034.16	\$ 196,021.00	\$ 260,981.16
07/07/2021	07/07/2021	1	17.18	25.77	25.77	0.000628374	\$ 0.00	\$ 260,981.16	\$ 163.99	\$ 163.99	\$ 0.00	\$ 261,145.15
08/07/2021	08/07/2021	1	17.18	25.77	25.77	0.000628374	\$ 0.00	\$ 260,981.16	\$ 163.99	\$ 327.99	\$ 36,021.00	\$ 225,288.15
09/07/2021	31/07/2021	23	17.18	25.77	25.77	0.000628374	\$ 0.00	\$ 225,288.15	\$ 3,256.00	\$ 3,256.00	\$ 0.00	\$ 228,544.15
01/08/2021	01/08/2021	1	17.24	25.86	25.86	0.000630336	\$ 200,000.00	\$ 425,288.15	\$ 268.07	\$ 3,524.08	\$ 0.00	\$ 428,812.23
02/08/2021	05/08/2021	4	17.24	25.86	25.86	0.000630336	\$ 0.00	\$ 425,288.15	\$ 1,072.30	\$ 4,596.37	\$ 0.00	\$ 429,884.52
06/08/2021	06/08/2021	1	17.24	25.86	25.86	0.000630336	\$ 0.00	\$ 425,288.15	\$ 268.07	\$ 4,864.45	\$ 203,000.00	\$ 227,152.60
07/08/2021	31/08/2021	25	17.24	25.86	25.86	0.000630336	\$ 0.00	\$ 227,152.60	\$ 3,579.56	\$ 3,579.56	\$ 0.00	\$ 230,732.16
01/09/2021	01/09/2021	1	17.19	25.785	25.785	0.000628701	\$ 200,000.00	\$ 427,152.60	\$ 268.55	\$ 3,848.11	\$ 0.00	\$ 431,000.71

Ejecutivo 252904003001-2021-00490-00 de Conjunto Residencial Villas de Manila contra Claudia Mercedes Sastoque Romero y Oscar Javier Alba Robayo.

02/09/2021	08/09/2021	7	17.19	25.785	25.785	0.000628701	\$ 0.00	\$ 427,152.60	\$ 1,879.86	\$ 5,727.97	\$ 0.00	\$ 432,880.57
09/09/2021	09/09/2021	1	17.19	25.785	25.785	0.000628701	\$ 0.00	\$ 427,152.60	\$ 268.55	\$ 5,996.52	\$ 203,021.00	\$ 230,128.12
10/09/2021	30/09/2021	21	17.19	25.785	25.785	0.000628701	\$ 0.00	\$ 230,128.12	\$ 3,038.32	\$ 3,038.32	\$ 0.00	\$ 233,166.44
01/10/2021	01/10/2021	1	17.08	25.62	25.62	0.000625103	\$ 200,000.00	\$ 430,128.12	\$ 268.87	\$ 3,307.19	\$ 0.00	\$ 433,435.31
02/10/2021	04/10/2021	3	17.08	25.62	25.62	0.000625103	\$ 0.00	\$ 430,128.12	\$ 806.62	\$ 4,113.82	\$ 0.00	\$ 434,241.93
05/10/2021	05/10/2021	1	17.08	25.62	25.62	0.000625103	\$ 0.00	\$ 430,128.12	\$ 268.87	\$ 4,382.69	\$ 196,021.00	\$ 238,489.81
06/10/2021	31/10/2021	26	17.08	25.62	25.62	0.000625103	\$ 0.00	\$ 238,489.81	\$ 3,876.10	\$ 3,876.10	\$ 0.00	\$ 242,365.91
01/11/2021	01/11/2021	1	17.27	25.905	25.905	0.000631316	\$ 200,000.00	\$ 438,489.81	\$ 276.83	\$ 4,152.92	\$ 0.00	\$ 442,642.73
02/11/2021	02/11/2021	1	17.27	25.905	25.905	0.000631316	\$ 0.00	\$ 438,489.81	\$ 276.83	\$ 4,429.75	\$ 196,021.00	\$ 246,898.56
03/11/2021	30/11/2021	28	17.27	25.905	25.905	0.000631316	\$ 0.00	\$ 246,898.56	\$ 4,364.39	\$ 4,364.39	\$ 0.00	\$ 251,262.94
01/12/2021	01/12/2021	1	17.46	26.19	26.19	0.000637514	\$ 200,000.00	\$ 446,898.56	\$ 284.90	\$ 4,649.29	\$ 0.00	\$ 451,547.85
02/12/2021	05/12/2021	4	17.46	26.19	26.19	0.000637514	\$ 0.00	\$ 446,898.56	\$ 1,139.62	\$ 5,788.91	\$ 0.00	\$ 452,687.46
06/12/2021	06/12/2021	1	17.46	26.19	26.19	0.000637514	\$ 0.00	\$ 446,898.56	\$ 284.90	\$ 6,073.81	\$ 196,021.00	\$ 256,951.37
07/12/2021	31/12/2021	25	17.46	26.19	26.19	0.000637514	\$ 0.00	\$ 256,951.37	\$ 4,095.25	\$ 4,095.25	\$ 0.00	\$ 261,046.62
01/01/2022	01/01/2022	1	17.66	26.49	26.49	0.000644024	\$ 200,000.00	\$ 456,951.37	\$ 294.29	\$ 4,389.54	\$ 0.00	\$ 461,340.91
02/01/2022	06/01/2022	5	17.66	26.49	26.49	0.000644024	\$ 0.00	\$ 456,951.37	\$ 1,471.44	\$ 5,860.98	\$ 0.00	\$ 462,812.35
07/01/2022	07/01/2022	1	17.66	26.49	26.49	0.000644024	\$ 0.00	\$ 456,951.37	\$ 294.29	\$ 6,155.27	\$ 196,021.00	\$ 267,085.63
08/01/2022	31/01/2022	24	17.66	26.49	26.49	0.000644024	\$ 0.00	\$ 267,085.63	\$ 4,128.23	\$ 4,128.23	\$ 0.00	\$ 271,213.86
01/02/2022	01/02/2022	1	18.3	27.45	27.45	0.000664752	\$ 200,000.00	\$ 467,085.63	\$ 310.50	\$ 4,438.73	\$ 0.00	\$ 471,524.36
02/02/2022	08/02/2022	7	18.3	27.45	27.45	0.000664752	\$ 0.00	\$ 467,085.63	\$ 2,173.47	\$ 6,612.20	\$ 0.00	\$ 473,697.83
09/02/2022	09/02/2022	1	18.3	27.45	27.45	0.000664752	\$ 0.00	\$ 467,085.63	\$ 310.50	\$ 6,922.69	\$ 196,021.00	\$ 277,987.33
10/02/2022	23/02/2022	13	18.3	27.45	27.45	0.000664752	\$ 0.00	\$ 284,910.02	\$ 310.50	\$ 4,036.45	\$ 0.00	\$ 288,946.47

Asunto	Valor
Total Capital	\$ 2,972,000.00
Total Indexacion	\$ 132,000.00
Abonos	\$ 2,923,315.00
Neto a Pagar	\$ 288,946.47

Conclúyase de lo anterior, que las sumas reclamadas, fueron sufragadas por el extremo demandado, pero no en su totalidad y dadas las directrices del artículo 167 del Código General del Proceso, le correspondía a ese extremo del litigio demostrar el pago total de la obligación y, que según su dicho, en virtud del “pronto pago”, el rubro no era el total ejecutado por el extremo actor, sin embargo debió allegar el soporte probatorio en ese sentido, sin que así lo hubiese hecho, pues ese extremo de la litis, solamente trajo como prueba los comprobantes de pago de las expensas comunes.

En este punto, se pronuncia el despacho sobre lo esbozado, tanto por la administradora del Conjunto Residencial demandante, como por la apoderada del mismo, dirigida a la existencia de una obligación anterior a cargo de los demandados, en virtud de lo cual, los abonos realizados deben tenerse en cuenta e imputarse primero a esas obligaciones, no siendo aceptable por parte del despacho ese argumento por varias razones.

Ejecutivo 252904003001-2021-00490-00 de Conjunto Residencial Villas de Manila contra Claudia Mercedes Sastoque Romero y Oscar Javier Alba Robayo.

La primera y más importante, es que no se trajo documento idóneo que demostrara esa situación, por cuanto la parte demandante adosó la certificación que da cuenta de las obligaciones adeudas para el periodo entre noviembre de 2020 y agosto de 2021, donde claramente en el encabezado del documento se advierte categóricamente que los demandados deben unas sumas determinadas para ciertos periodos, sin que incluso en los hechos de la demanda, se hubiese dado cuenta de la situación que, posteriormente se colocó en conocimiento del Juzgado, precisamente con ocasión a las defensas formuladas por el extremo demandado.

En ese sentido, claramente la manifestación hecha por la administradora del Conjunto Residencial y de su apoderada de cara a una deuda anterior, que por lo demás ni siquiera tienen clara, no se ajusta a la realidad procesal y menos a la probatoria ante la ausencia de documento idóneo para respaldar el dicho, el cual, entre otras cosas, debía reunir los requisitos también de ser claro, expreso y exigible; y, por otro lado, los allegados como estados de cuentas de la copropiedad carecen de toda eficacia para ello.

La segunda, por cuanto, se pretendió por el extremo demandante con el interrogatorio de parte y la prueba testimonial, demostrar la existencia de una obligación anterior, sin embargo, no es el medio probatorio eficaz para tal fin y si bien la testigo (dra. Miryam Hernández Bravo) coincide en parte con el relato de la administradora de la copropiedad de cara a unas obligaciones y acuerdos de pago realizados con los aquí demandados para pagar las deudas de las expensas comunes, la verdad es que la deponente, solamente dio cuenta de situaciones que le constaron para el momento que fungió como apoderada de la copropiedad, pero no del estado de cuenta del extremo pasivo para el momento en el que se presentó la demanda.

La tercera, porque el interrogatorio de parte y los alegatos de conclusión no son momentos procesales para poner de presente la situación fáctica del asunto y menos para modificar las pretensiones del libelo genitor; al paso que tampoco se podía reformar la demanda, siendo inconsistente lo expuesto, por cuanto de la injurada rendida por la administradora, tampoco existió claridad en lo que respecta a la deuda anterior; siendo requisitos indispensables, como ya lo ha enseñado la Corte Características que la corte en sentencia STC3298-2019, determino así:

“La claridad de la obligación, consiste en que el documento que la contenga sea inteligible, inequívoco y sin confusión en el contenido y alcance obligacional de manera que no sea oscuro con relación al crédito a favor Ejecutivo 252904003001-2021-00490-00 de Conjunto Residencial Villas de Manila contra Claudia Mercedes Sastoque Romero y Oscar Javier Alba Robayo.

del acreedor y la deuda respecto del deudor. Que los elementos de la obligación, sustancialmente se encuentren presentes: Los sujetos, el objeto y el vínculo jurídico. Tanto el préstamo a favor del sujeto activo, así como la acreencia en contra y a cargo del sujeto pasivo.

La expresividad, como característica adicional, significa que la obligación debe ser explícita, no implícita ni presunta, salvo en la confesión presunta de las preguntas asertivas. No se trata de que no haya necesidad de realizar argumentaciones densas o rebuscadas para hallar la obligación, por cuanto lo meramente indicativo o implícito o tácito al repugnar con lo expreso no puede ser exigido ejecutivamente. Tampoco de suposiciones o de formulación de teorías o hipótesis para hallar el título. **Y es exigible** en cuanto la obligación es pura y simple o de plazo vencido o de condición cumplida.”

Con todo el panorama, se continuará la ejecución, pero únicamente respecto del monto de \$288,946.47 y de las cuotas causadas y no pagadas durante el curso de la acción, teniendo en cuenta la certificación expedida por la propiedad horizontal y ante la prosperidad de la excepción de cobro de lo no debido, se releva el despacho del estudio de las demás exceptivas formuladas (artículo 286 del Código General del Proceso).

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil Municipal de Fusagasugá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley.

Resuelve

PRIMERO. DECLARAR PROBADA PARCIALMENTE LA EXCEPCIÓN DE COBRO DE LO NO DEBIDO, RESPECTO DE LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN DE NOVIEMBRE 2020 A FEBRERO DE 2022 EN VIRTUD DE LA IMPUTACIÓN DE LOS ABONOS REALIZADOS.

SEGUNDO: En consecuencia, se ordena continuar adelante la ejecución y modificar el mandamiento de pago, quedando por pagar como saldo de la deuda la suma de \$288,946.47, en la forma que se advierte en la liquidación de esta sentencia. Así como las cuotas de administración que se hayan causado con posterioridad.

TERCERO: PRACTICAR el avalúo y posterior remate de los bienes embargados y de los que posteriormente sean objeto de dicha medida.

CUARTO: PRACTICAR la liquidación del crédito conforme lo dispone el artículo 446 del Código general del Proceso, teniendo en cuenta los abonos referidos en la parte motiva de esta providencia.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte ejecutada 20% y a la parte ejecutante en un 80%. Líquidense. **FIJESE** la suma de \$250.000.00 como Agencias en Derecho.

Cópiese, notifíquese y cúmplase,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Johanna Gualteros Gil', with a stylized flourish at the end.

Johanna Gualteros Gil

Juez