

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO DIECISIETE (17) CIVIL MUNICIPAL

Cra. 10 n° 14-33 Piso 7 Edificio Hernando Morales Molina
Tel. 3410678. Email: cmpl17bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá, D.C., once (11) de febrero de Dos Mil Veintidós (2022).

RAD. 11001 - 40 - 03 - 017 - 2017 - 01450 - 00 (*Cuaderno principal*)

Se resuelve en esta oportunidad la objeción formulada por la defensa de la demandada a la liquidación de crédito presentada por el apoderado judicial de la ejecutante ante el superior funcional con las precisiones realizadas en auto de esta misma fecha.

ANTECEDENTES

El suscrito despacho actuando en conocimiento dictó auto del 11/12/2017 ^(p. 33 pdf 01 cp.) por el cual libró mandamiento ejecutivo en contra de la ejecutada para que esta pagara a la demandante la suma de \$30.026.000 por concepto de 80 cuotas de administración vencidas entre el 31/03/2011 y el 31/10/2017 junto con los intereses moratorios causados sobre las mismas desde el día siguiente a la fecha de su exigibilidad a la máxima tasa legalmente permitida, además de las cuotas de administración causadas posterior a la presentación de la demanda.

El Juzgado 1° Civil del Circuito de Bogotá D.C. por sentencia dictada oralmente en audiencia del 06/08/2020 ^(pdf 08-09 c. 01 segunda instancia) resolvió modificar el fallo dictado en primera instancia por el suscrito despacho en el entendido de que se mantiene el mandamiento de pago en los términos dictados y los abonos efectuados por la demandada por valor de \$34.177.000 deberán ser imputados como allí se expresa, esto es, que de los valores pagados deben ser aplicados a intereses de mora desde la primera cuota ejecutada hasta completar el monto y luego a capital.

El apoderado judicial de la demandante adosó una liquidación de crédito que hace las veces de certificación emitida por la administradora de la propiedad horizontal con indicación de las cuotas de administración inicialmente ejecutadas, así como las causadas con posterioridad a la presentación de la demanda hasta el 31/08/2020 dando un total de capital de las cuotas de administración de \$45.966.000 más intereses moratorios por valor de \$53.959.608 y reconociendo abonos por valor de \$30.135.100.

ARGUMENTOS DE LA OBJECIÓN

El apoderado de la demandada aportó una liquidación elaborada por el economista German Peña Ordoñez indicando que se tuvo en cuenta cada una

de las cuotas pedidas conforme a las cuales se libró mandamiento de pago, aplicándose la máxima tasa de interés y, luego, los pagos realizados por la demandada, así como el parágrafo 4° del artículo 7° del Decreto Legislativo 579 de 2020.

Indicó que la liquidación presentada por la ejecutante incurre en usura porque aplica una tasa de interés moratorio que excede la máxima legalmente permitida, capitalizando los intereses causados, deja de aplicar los pagos realizados por la demandada y no aplica el parágrafo 4° del artículo 7° del Decreto Legislativo 579 de 2020, solicitando que se imponga la pérdida de intereses por exceso de cobro conforme al artículo 884 del Código de Comercio.

En la discriminación de las cuotas de administración tomó en cuenta las pedidas inicialmente con la demanda, demás de las causadas con posterioridad a la presentación de la misma hasta el 31/08/2020, no obstante, frente a las cuotas de administración causadas entre el 31/01/2020 y 31/08/2020 calculó cada una en \$493.000, dando como resultado del capital de las cuotas de administración pendiente de pagar la suma de \$25.919.698, además detalló como abonos la suma de \$36.533.700, intereses de mora pendientes de pago por valor de \$5.440.511 y un total de la deuda de \$31.360.209.

CONSIDERACIONES

La liquidación del crédito es un ejercicio matemático que debe basarse en las decisiones adoptadas en las oportunidades respectivas, esto es, el mandamiento ejecutivo y la respectiva sentencia definitiva, siendo esta última la que define el sendero por el cual debe necesariamente andar el liquidador para obtener la cifra de la deuda reclamada, con la precisión -según dice la norma- del capital y los intereses causados.

Cotejando ambas liquidaciones se procederá metodológicamente a desarrollar los argumentos de objeción desde el capital de las cuotas de administración, luego lo relativo a sus intereses de mora y, por último, la aplicación adecuada de los abonos o pagos realizados por la demandada que fueron reconocidos en la respectiva sentencia de segunda instancia en concordancia con el mandamiento ejecutivo.

En primer lugar, debe precisarse que en el mandamiento ejecutivo se ordenó inicialmente a la demandada pagar las cuotas de administración entre el 31/03/2011 hasta el 31/10/2017 por un valor de \$30.026.000, más las que en lo sucesivo se causaran, por lo que a esa fecha no existe ni puede encontrarse controversia en este punto del proceso, sin embargo, luego de esa última cuota se generaron más expensas debidamente certificadas por la administradora de la propiedad horizontal (pdf 10 c. 1 segunda instancia), existiendo discrepancia por las cuotas de administración causadas entre el 31/01/2020 y el 31/08/2020, pues la ejecutante dice que cada una corresponde a \$475.000, mientras que la demandada afirma que cada cuota mensual es de \$493.000.

En este punto es claro que quien determina el valor de las expensas a ejecutarse es el administrador de la propiedad horizontal mediante el respectivo certificado que sirve de báculo de la acción judicial conforme al artículo 48 de la Ley 675 de 2001, por lo que si tal gerente de la copropiedad determina que el valor a cobrarse es de \$475.000 por mes entre el 31/01/2020 y el 31/08/2020, no puede la parte demandada modificar dicha cifra sin un argumento objetivo del que se infiera una imprecisión del administrador, razón por la cual el valor del capital de las cuotas de administración entre el periodo indicado será aquel consignado en la certificación respectiva, dando como valor de todas las cuotas de administración desde el 31/03/2011 hasta el 31/08/2020 la suma neta de \$45.966.000.

En segundo lugar, pasa a realizarse el cálculo de los intereses moratorios al tiempo de determinar el pago de las expensas con los abonos realizados por la demandada tal como lo falló el superior funcional, en otras palabras, habrá de irse liquidando el crédito desde la generación de cada cuota hasta cuando se realiza el respectivo pago o abono para que se impute primeramente a intereses y, luego, a capital como bien intentó realizarlo el economista traído por la defensa, para posteriormente continuar con la liquidación del resto del crédito.

Frente a la liquidación de crédito aportada por el apoderado de la ejecutante no se tiene certeza de la forma como obtuvo la cifra de la columna denominada «tasa de interés», pues el despacho procedió a intentar hallar el valor base para calcular dicho resultado, pero le fue imposible encontrar una correspondencia con la tasa de interés certificada por la autoridad respectiva, por ejemplo, si se toma la cuota del 30/04/2011 con una tasa de interés moratorio del 2,79%, no se encuentra correspondencia en una tasa máxima efectiva anual del 17,69%, ni siquiera realizando la errónea operación de dividir esta última cifra entre 12 meses y aumentándolo en una y media vez, como se pensaría de la lectura aislada de la matemática financiera del artículo 884 del Código de Comercio.

La forma correcta para dar aplicación a la norma es la indicada por el economista, esta es, tomar la tasa certificada en efectivo anual y convertirla a tasa nominal mensual, tal como explicó en su momento la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C. con base en las directrices de la Superintendencia Financiera de Colombia al decir que:

*«Al revisar esta Corporación la liquidación practicada por el funcionario de conocimiento, se observa que las tasas de interés tenidas en cuenta fueron nominales más no efectivas, pues dividió en 12 la efectiva anual certificada por la Superintendencia Bancaria para obtener una mensual, proceder que no se aviene al ordenamiento legal que en materia de réditos nos regula. En efecto, **en la liquidación practicada por el a-quo, se observa por el Tribunal que si bien se liquidaron los intereses teniendo en cuenta las tasas fluctuantes que mensualmente certifica la Superintendencia Bancaria conforme lo ordena el artículo 884 del Código de Comercio, no menos cierto resulta que al convertir las tasas de interés efectivas***

anuales a mensuales se dividió en 12, lo cual no es acertado ya que la conversión en términos efectivos de una tasa anual a una tasa mensual, requiere la aplicación de una fórmula financiera. De lo contrario, se transgredirían las directrices impartidas por la Superintendencia Bancaria en la Circular Externa N° 64 del 16 de septiembre de 1997, pues se convertirían tales tasas de interés efectivas a términos nominales».

De esa imprecisión también surge duda acerca de la forma como obtuvo el interés moratorio definitivo o total de cada cuota de administración porque lo correcto es liquidar cada cuota o expensa desde la fecha de su causación hasta la fecha de la liquidación con base en la variación de la tasa de interés certificada por la respectiva autoridad de inspección, control y vigilancia financiera, lo que podría generar el efecto de que se están cobrando intereses sobre intereses como observa la defensa.

No obstante, si se da un acercamiento detallado al asunto se tiene que los intereses de mora de una cuota de administración se generan desde el momento de su vencimiento hasta la fecha de liquidación, los que deben ser sumados a los intereses moratorios de la siguiente cuota de administración desde su vencimiento hasta la fecha de liquidación y así sucesivamente, lo que en una primera impresión se pensaría que se estaría capitalizando el interés o, en palabras más sencillas, incluyendo el interés como parte del capital para nuevamente realizar la operación, lo cual está expresamente prohibido para esta clase de créditos conforme al 2235 del Código Civil, pues debe recordarse que la calidad de la obligación no es mercantil, solo que el interés cobrado es el bancario corriente incrementado en una y media vez como reza el artículo 30 de la Ley 675 de 2001.

En cuanto a la diferencia entre los abonos realizados por la deudora, se debe precisar que el *ad quem* en su sentencia oral dispuso que debía tenerse todos los pagos realizados por ella a favor de la copropiedad desde el 31/03/2011 hasta la fecha, teniendo en cuenta para ese momento los abonos relacionados en el expediente por valor de \$29.532.000 (p. 128 pdf 01 cp.) y el depósito judicial por valor de \$4.645.000 que se encuentra a ordenes del *a quo* (p. 328 pdf 01 cp.), además de las consignaciones bancarias reportadas por la defensa por valor de \$603.100 efectuadas el 15/05/2018 (p. 173 pdf 01 cp.).

El libelista apuntó a excluir el depósito judicial de su cálculo argumentando - como dijo en la audiencia ante el superior- que ese dinero no lo había recibido efectivamente, no obstante, para la liquidación de crédito habrá de tenerse en cuenta el mismo porque desconocer ese pago le restaría a los aportes realizados por la pasiva, en otras palabras, no se puede eliminar ese dinero por el simple hecho de que el demandante todavía no lo ha cobrado, pues si se descontara antes de realizar el valor total de la liquidación se omitiría el hecho de que fue realizado en determinado tiempo e imputado como ordenó el juez de segunda instancia, esto es, aplicado a los intereses moratorios a la fecha del pago y luego a capital de la respectiva cuota de administración. Además, la

ejecutante no esta reconociendo el pago realizado por las consignaciones bancarias adosadas por la defensa por valor de \$262.200 el 08/11/2018, \$262.200 el 10/12/2018, \$262.200 el 19/01/2019 y \$278.000 el 05/02/2019

(p. 3 pdf 11 c. 01 segunda instancia)

De sumarse estas últimas consignaciones y el depósito judicial al total de abonos que refiere la ejecutante daría un total de \$35.844.700 como pagos realizados por la demandada a la obligación.

Por su parte, no se encuentra lógica en la liquidación adosada por la defensa porque relaciona pagos del 08/07/2014 por valor de \$332.000 y del 10/10/2015 por valor de \$349.000 sin que exista soporte o prueba oportunamente allegada de los mismos, además sobre el pago del 10/10/2015 se observa como valor la suma de \$341.000 y no la relacionada por la defensa en \$349.000, por lo que al valor dado en el cálculo de la pasiva habrá de restarle \$689.000, lo que da \$35.844.700 como abonos.

En ese sentido, los abonos realizados por la deudora desde el 13/07/2013 y sucesivamente como se observa en el expediente hasta por valor de \$29.532.000 (p. 128 pdf 01 cp.) más el depósito judicial por valor de \$4.645.000 que también obra en el expediente (p. 329 pdf 01 cp.), además de las dos consignaciones bancarias por valor de \$603.000 más \$100 efectuadas el 15/05/2018 (p. 173 pdf 01 cp.) y las otras cuatro consignaciones allegadas al expediente con la liquidación del crédito por valor de \$262.200 el 08/11/2018, \$262.200 el 10/12/2018, \$262.200 el 19/01/2019 y \$278.000 el 05/02/2019 (p. 3 pdf 11 c. 01 segunda instancia), deben ser tenidas en cuenta para calcular el crédito, toda vez que como lo aclaró el *ad quem* luego de dictada la sentencia, todo pago demostrado por la ejecutada se tendría en cuenta para computarlo a la obligación, por lo que se tiene como valor total de los abonos la suma de \$35.844.700.

Rematando el análisis cuantitativo no se puede pasar por alto la petición de la defensa para que se apliquen a la liquidación las medidas transitorias adoptadas por el Gobierno Nacional para el pago de las expensas comunes por la crisis económica, ecológica y social derivada de la pandemia, frente a lo cual debe precisarse que el parágrafo 4° del artículo 7° del Decreto Legislativo 579 de 2020 al que alude el memorialista no puede interpretarse subjetivamente en el entendido de que las cuotas que allí se causaron estarán exentas de penalidades pecuniarias por el simple retardo.

Debe recordarse que esa norma se expidió como una medida excepcional frente a lo consagrado en el artículo 30 de la Ley 675 de 2001 acerca de la causación de intereses de mora por el incumplimiento en el pago de expensas comunes, siendo preciso advertir que esa disposición transitoria aplica para las cuotas de administración causadas entre el 15/04/2020 cuando se publicó en el Diario Oficial¹ la norma entrando esta en vigencia y el 30/06/2020, sin que se haya prorrogado la medida por otra disposición de igual o superior jerarquía.

¹ Publicado en el Diario Oficial No. 51.286 del 15 de abril de 2020.

Una correcta lectura de la disposición implica que esas cuotas causadas podían ser pagadas por los copropietarios «*en cualquier momento de cada mes sin intereses de mora, penalidad o sanción alguna proveniente de la ley o de acuerdos entre las partes*», lo que significa que, atendiendo el hecho de la mención expresa en los estatutos de la copropiedad de un plazo dentro del respectivo periodo mensual para pagar las expensas comunes, ese lapso de tiempo -ejemplo, los cinco o diez primeros días del mes- queda sin mayor relevancia porque se puede pagar la cuota en cualquier día dentro del mes sin que se cause penalidad.

Por, si la cuota de determinado mes se venció el primer día hábil de ese mes, el copropietario deudor podía en ese momento pagar la obligación en cualquier otro día dentro del mismo mes en que se generó la erogación, no significa que queda eximido de la mora, sino que sí lo hace en cualquier día del mes tendrá el beneficio de no ser penado, pero sí pasado el mes no paga, pues se debe aplicar con rigor el artículo 30 de la Ley 675 de 2001, el cual -sea dicho de paso- no ha sido derogado o modificado.

En ese sentido, flora concluir que no existe razón para perdonar o condonar los intereses moratorios a la demandada derivados del incumplimiento de sus deberes como propietaria del inmueble que hace parte de la propiedad horizontal bajo los postulados del parágrafo 4° del artículo 7° del Decreto Legislativo 579 de 2020.

Utilizando la plataforma de liquidación de crédito dispuesta por el Consejo Superior de la Judicatura conforme al parágrafo del artículo 446 del Código General del Proceso se procedió a liquidar el crédito bajo las directrices antes descritas por lo que con base en la facultad contenida en el numeral 2° *ibidem*, habrá de modificarse la liquidación de crédito de forma oficiosa por cuanto ni la presentada por la ejecutante ni la aportada por la defensa cumplen con lo dispuesto por la sentencia, en ese sentido se tendrá por crédito debido la suma de \$33.625.794,54, según se detalla en la liquidación de crédito anexa a esta providencia que hace parte integral de la misma (pdf 02 cp.), en consecuencia, el Juzgado

RESUELVE:

PRIMERO. NEGAR la objeción formulada por el apoderado de la ejecutada frente a la liquidación de crédito presentada por el mandatario de la ejecutante por las razones expuestas.

SEGUNDO. IMPROBAR las liquidaciones de crédito presentadas tanto por la demandante como por la demandada en esta causa, según lo expuesto en la parte motiva de esta decisión.

TERCERO. APROBAR oficiosamente la liquidación de crédito al 31/08/2020 por valor de \$33.625.794,54 conforme se discrimina en documento anexo a esta providencia que hace parte integral de la misma (pdf 02 cp.) y según se expuso en la parte considerativa.

CUARTO. REMITIR por secretaria, una vez sea autorizado, el expediente a los Juzgados Civiles Municipales de Ejecución de Sentencias de Bogotá D.C. para lo de su cargo conforme al inciso 4° del artículo 27 del Código General del Proceso y los Acuerdos 9984 de 2013 y PCSJA17-10678 de 2017 del Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE(2),

Estado No.04 del 14 /02/2022 Andrea Paola Fajardo Hernández Secretaria
--

**MILENA CECILIA DUQUE GUZMÁN
LA JUEZ**

Firmado Por:

**Milena Cecilia Duque Guzman
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 017
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: **080fc1e96ba3e869b301d4e3227204789129fd881694293bb3b42af6a91060dd**

Documento generado en 11/02/2022 04:48:51 PM

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

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