

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



**JUZGADO SESENTA DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE
DE BOGOTÁ D.C.**

(ACUERDO PCSJA18-11127 DE 12 DE OCTUBRE DE 2018)

Bogotá, D. C., julio 17 de 2020

Proceso Ejecutivo adelantado por Edificio Astromelia – Propiedad Horizontal-contrá María Aurora Castro Gutiérrez. Radicado nro. **11001400307820190132300**.

SENTENCIA ANTICIPADA

Una vez surtido el trámite de rigor, visto que no hay causal de nulidad que le impida desatar de fondo la cuestión planteada y que se reúnen a cabalidad los presupuestos procesales, el Juzgado 60 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá, de conformidad con el numeral 2 del artículo 278 del Código General del Proceso, profiere sentencia de fondo.

ANTECEDENTES

Edificio Astromelia – Propiedad Horizontal- promovió proceso ejecutivo contra María Aurora Castro Gutiérrez, con el fin de que se librara mandamiento de pago a su favor por las cantidades dinerarias que indicó en el libelo. Como fundamento de sus pretensiones señaló que la demandada es propietaria del apartamento 101, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20135106, el cual está sometido al régimen de propiedad horizontal. Expone que según la certificación expedida por el administrador de la copropiedad, la ejecutada se encuentra en mora del pago de las cuotas de administración referenciadas en las pretensiones de la demanda, siendo procedente el cobro ejecutivo conforme lo prevé el art. 48 de la Ley 675 de 2001.

Mediante auto de fecha 29 de agosto de 2019 (fl. 20 cd. 1) se libró mandamiento de pago en contra de María Aurora Castro Gutiérrez por las sumas de dinero allí descritas. De esa decisión se tuvo por notificada la ejecutada por conducta concluyente, quien presentó las excepciones que denominó “inexistencia de toda la obligación”, “pago parcial” y “genérica”, fundamentadas, en resumen, en que el 24 de junio de 2016 realizó una consignación bancaria por valor de \$700.000,00, sin que la misma fuera tenida en cuenta por la actora, ni imputada a las obligaciones adeudadas.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 443 del C. G. del P., por auto del 17 de febrero de 2020, se corrió traslado al extremo ejecutante de las anteriores defensas, quien manifestó que la suma consignada por la pasiva fue aplicada a la deuda, primero a intereses y luego a capital. Sin embargo, la demandada aún se encuentra en mora dado que el valor del abono fue inferior a la obligación adeudada.

CONSIDERACIONES

De acuerdo con la ley procesal el juicio ejecutivo reclama la existencia de un documento que contenga una obligación clara, expresa y exigible, proveniente del deudor o de su causante y constituya plena prueba contra él, como lo señala el artículo 422 del Código General del Proceso. Con la demanda se allegó a folios 2 y 3 del cuaderno principal certificación de deuda expedida por la administración de la copropiedad, documento que relaciona de forma clara y expresa las mensualidades vencidas, el concepto, el valor y su fecha de exigibilidad, de manera que cumple con los presupuestos legales que establece el art. 422 del CGP, en concordancia con el art. 48 de la Ley 675 de 2001. Según esta última disposición para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, el título ejecutivo contentivo de la obligación lo será "solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional (...)", reiteración que hace el inciso 2º del artículo 79 ibídem.

Dilucidado lo anterior, le corresponde a este juzgador estudiar las defensas planteadas por la parte actora y específicamente determinar si la consignación aportada por la demandada debe ser imputada como pago a la obligación certificada por la administradora de la propiedad horizontal, para lo cual se debe tener en cuenta si la misma fue realizada antes o después de la presentación de la demanda.

Recordemos que uno de los modos de extinguir las obligaciones es la solución o pago efectivo, que consiste en la prestación de lo que se debe, que se debe hacer conforme al tenor de la obligación. El fenómeno del pago se diferencia del simple abono. Aunque ambos persiguen el mismo objetivo jurídico, que es solucionar en parte la deuda, el momento en que se efectúan cobra especial relevancia para su calificación y sobre todo frente al momento de su imputación. Frente a esto en una de sus salas el Tribunal Superior de Bogotá Sala Civil dispuso:

"[El pago parcial es el que hace el deudor cuando cancela parte de la obligación pero no su totalidad luego de fenecido el plazo dado para el cumplimiento de la misma y hasta antes de ejercitarse la acción ejecutiva,

mientras que el abono ocurre cuando el deudor realiza ésta misma conducta, ya al acreedor directamente ora al juzgador, una vez presentada la correspondiente acción coercitiva (Sentencia del 30 de octubre de 2013 M.P. Jorge Eduardo Ferreira Vargas, Exp. 2012-00377-01).

En lo relativo a la imputación del pago, de acuerdo con el artículo 1653 del Código Civil, tratándose de obligaciones civiles como la reclamada, *“si se deben capital e intereses, el pago se imputará primeramente a los intereses, salvo que el acreedor consienta expresamente que se impute al capital”*. Del mismo modo, dispone el precepto 1654 de la misma codificación que *“si hay diferentes deudas puede el deudor imputar el pago a la que elija; pero sin el consentimiento del acreedor no podrá preferir la deuda no devengada a la que lo está; y si el deudor no imputa el pago de ninguna en particular, el acreedor podrá hacer la imputación en la carta de pago. Si el deudor lo acepta, no le será lícito reclamar después.”* En línea con lo anterior, el art. 1655 del C.C. establece que *“si ninguna de las partes ha imputado el pago, se preferirá la deuda que al tiempo del pago estaba devengada a la que no lo estaba; y no habiendo diferencia bajo este respecto, la deuda que el deudor eligiere”*.

En virtud de lo anterior se concluye que, en materia de imputación, la ley le otorga al deudor, en primer término, la facultad de hacer la imputación de pago (cfr. art. 1654 C.C.), teniendo el derecho de pagar por separado sus diferentes deudas de un mismo género o clase, v.gr., las obligaciones dinerarias. Sin embargo, esta facultad está sujeta a las siguientes restricciones:

1. El deudor no puede, entre varias obligaciones, elegir una que sea mayor a sus disponibilidades, pues el acreedor no puede obligársele a recibir por partes lo que se le debe (cf. art. 1649 C.C.).
2. Si de las varias deudas una es ya exigible y la otra no, el deudor, sin el consentimiento del acreedor, no puede preferir la deuda no devengada a la que ya lo está (cfr. art. 1654 C.C.).
3. Si la obligación es a plazo y esta no ha vencido, el deudor puede renunciar al plazo, salvo que la renuncie esté prohibida en el acto constitutivo de la obligación.

La elección de la deuda entre varias a que haya de imputarse el pago corresponderá entonces, en primer término, al deudor, a quien le está vedado: (i) elegir, sin el consentimiento del deudor, entre obligaciones exigibles y no exigibles; (ii) elegir las que sean mayores a sus disponibilidades de pago o; (iii) elegir el orden de imputación (intereses y luego capital). Estas reglas son de carácter supletivo y pueden ser variadas con el consentimiento del acreedor.

Pero, ¿qué sucede cuando el deudor no imputa el pago a ninguna de sus obligaciones? o cuando ninguna de las partes hace la respectiva imputación. La respuesta está regulada en los art. 1654 y 1655 del C.C. Según estas disposiciones, ante el silencio del deudor, el acreedor podrá hacer la imputación en la carta de pago, advirtiéndole que si el deudor la acepta no le será lícito reclamar después. En los demás eventos en los que el deudor no acepta la carta de pago, puede generarse una controversia judicial, donde prevalecerá la voluntad del deudor siempre que no haya diferencia entre obligaciones devengadas y no devengadas.

Llevando estos presupuestos al caso concreto, el copropietario al formar parte de la propiedad horizontal adquiere el compromiso de satisfacer el pago total de las expensas insolutas y sus respectivos intereses en el momento en que las mismas sean exigibles, advirtiéndole que este, en su calidad de deudor, le está vedado imputar primero a capital y luego a intereses. Tampoco podrá el deudor preferir, entre varias obligaciones la deuda no devengada a la que ya lo está, ni mucho menos, elegir una obligación que sea mayor en monto y en sus disponibilidades de pago, como podría ser aplicar pagos a obligaciones de mayor cuantía porque devengan mayores intereses.

Aclarados los conceptos de pago e imputación, el despacho advierte que el ejecutante no realizó oposición alguna frente a la consignación realizada el 24 de junio de 2016 (antes de la presentación de la demanda) por valor de \$700.000,00, aportada por la parte pasiva (fl. 38). Todo lo contrario, a folio 50 del expediente se observa la forma en que dicho pago fue imputado a las obligaciones adeudadas, las cuales comprendían cuotas de administración desde noviembre de 2015 con sus respectivos intereses, y que al ser aplicado tanto a intereses como a capital, arroja un saldo pendiente en la cuota de enero de 2016 por valor de \$3.380,00.

Por lo anterior, verificados los documentos arrimados se observa sin lugar a duda que para el momento en que realizó el pago alegado, el demandado se encontraba en mora de expensas de administración en las que se generaron intereses, situación que se dejó consignada de forma clara en los recibos de caja expedidos por el administrador de la copropiedad (fls. 37 y 39). Luego, aun cuando fueron aplicados los dineros recibidos por el actor, sin que desde ese momento se evidencien otros pagos, concluye este despacho que no se logró purgar efectivamente la mora, ni fueron saldadas las obligaciones reclamadas mediante el presente trámite ejecutivo, por lo que las defensas planteadas se despacharan desfavorablemente.

Atendiendo lo expuesto, el Juzgado Sesenta de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR imprósperas las excepciones de mérito formuladas por la parte pasiva, por lo expuesto en la parte considerativa de esta sentencia.

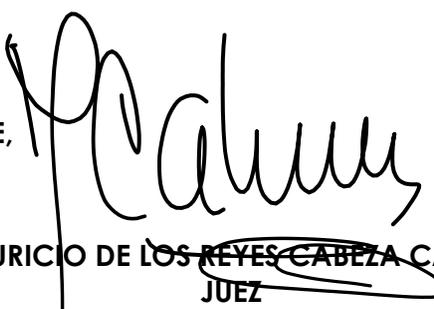
SEGUNDO: ORDENAR seguir adelante la ejecución de acuerdo con lo dispuesto en el mandamiento de pago.

TERCERO: DECRETAR el avalúo y posterior remate de los bienes embargados y secuestrados dentro del presente proceso y los que en el futuro fueren objeto de cautela.

CUARTO: ORDENAR que se practique la liquidación del crédito en la forma y términos previstos en el artículo 446 del Código General del Proceso.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte ejecutada. Se señala como agencias en derecho la suma de \$700.000,00. La secretaria de este despacho proceda de conformidad.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


MAURICIO DE LOS REYES CABEZA CABEZA
JUEZ

DLR