

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TREINTA Y OCHO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., diez (10) de mayo de dos mil veintidós (2022)

PROCESO N°: 1100140030682017-00379-01
DEMANDANTE: AGRUPACIÓN DE VIVIENDA PORTAL DE CAOBOS P.H.
DEMANDADO: PAULA JOHANNA RODRÍGUEZ SIERRA Y NICOLÁS
EDUARDO RODRÍGUEZ SIERRA

EJECUTIVO - SEGUNDA INSTANCIA

En cumplimiento y bajo las directrices del fallo de tutela de 27 de abril de 2022 proferido por el Honorable Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, procede el Despacho a resolver nuevamente el recurso de apelación propuesto por las partes, contra la sentencia proferida el 6 de abril de 2021 por el Juzgado Cincuenta de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple en el asunto de la referencia, conforme lo dispone el artículo 14 del Decreto Legislativo 806 de 2020, previo registro de los siguientes:

ANTECEDENTES

La parte actora a través de apoderada judicial solicitó la ejecución de las cuotas de administración ordinarias comprendidas entre agosto de 2008 a diciembre de 2016 junto con sus intereses de mora; las cuotas extraordinarias de administración causadas en julio de 2013 y mayo de 2016 con los intereses moratorios; las sanciones por concepto de inasistencia a asambleas ordinarias y extraordinarias de los meses de enero y julio de 2013 y de abril y mayo de 2015 junto con los intereses de mora, así como por las demás sumas de dinero periódicas que se siguieren presentando en el curso del proceso, junto con los respectivos intereses de mora desde la exigibilidad de cada una de las obligaciones y la respectiva condena en costas.

Como hechos de la demanda, de manera sucinta manifestó, que los demandados fungen como propietarios del apartamento 605 de la torre 2, ubicado en la calle 147 No. 13-67 de esta ciudad, el cual hace parte de la Agrupación de Vivienda Portal de Caobos P.H..

Que los demandados adeudan las sumas relacionadas en las pretensiones de la demanda junto con sus intereses de mora y que el "Título Valor"(sic) presentado es claro, expreso y exigible.

TRAMITE PROCESAL

Mediante providencia del 3 de mayo de 2017 se libró orden de pago por la suma de \$27.369.506.00 por cuotas ordinarias, extraordinarias y otros de administración, desde agosto de 2008 hasta diciembre de 2016, junto con los intereses de mora, así como por las cuotas e intereses que se causen con posterioridad a la presentación de la demanda.

Dicho auto fue notificado por personalmente el 9 de febrero de 2018 al demandado NICOLÁS EDUARDO RODRÍGUEZ SIERRA por conducto de su apoderado judicial, quien contestó la demanda oponiéndose a las pretensiones y formuló como excepciones las que denominó "PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN EJECUTIVA"; "EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO (NON ADIMPLETI CONTRACTUS)"; "DOBLE COBRO Y FALTA DE LEGITIMACIÓN"; "COBRO ILEGAL DE SANCIONES POR NO ASISTENCIA"; "CULPA EXCLUSIVA DE LA PARTE DEMANDANTE" y "EXCEPCIÓN GENÉRICA".

La demandada PAULA JOHANNA RODRÍGUEZ SIERRA le dio poder al mismo abogado del ejecutado quien contestó la demanda, igualmente oponiéndose a las pretensiones y formulando las mismas excepciones de mérito.

Esta demandada fue tenida por notificada por conducta concluyente en auto notificado en estado del 17 de abril de 2018.

Posteriormente se presentó escrito de reforma a la demanda, modificando las pretensiones y solicitando que se libre mandamiento de pago por las cuotas ordinarias de administración desde el mes de agosto de 2010 a abril de 2018 junto con sus intereses de mora; por las cuotas extraordinarias de administración de julio de 2013, mayo de 2015, abril de 2017 a abril de 2018

y los respectivos intereses de mora; por las cuotas de inasistencia a asambleas de abril de 2011, abril de 2012, julio de 2013, mayo de 2015, abril de 2016 con los intereses de mora y las demás sumas que se causen en el curso del proceso, reforma que mediante auto del 18 de mayo de 2018 fue admitida.

Esta providencia fue objeto de recurso de reposición, resuelto el 18 de septiembre de 2018, adecuando el mismo a una corrección y/o adición, por lo que modificó la providencia recurrida, ordenando nuevamente notificar la orden de pago a la parte demandada, esto es, en estado de la misma fecha.

También contestó la reforma a la demanda agregando como excepción a las ya referidas, la de "INCUMPLIMIENTO A LOS DEBERES DE LA ADMINISTRACIÓN FRENTE A LOS CERTIFICADOS DE DEUDA"

Posteriormente el Juzgado de conocimiento, el 10 de octubre del mismo año, volvió a corregir el mandamiento de pago para adecuar el nombre de la demandada, notificándose ese mismo día por estado. Adicionalmente, en la referida decisión, también se corrió traslado de la contestación a la parte ejecutante.

Las excepciones de la parte demandada se basaron en que, i) ha operado la sanción del artículo 2536 del Código Civil por el paso del tiempo respecto de las pretensiones 1º a 98º; ii) la parte demandante en su contabilidad no refleja los pagos judiciales y extrajudiciales, resaltando la existencia de un proceso de similares contornos que actualmente adelanta el Juzgado Sexto Civil Municipal de ejecución de Sentencias de Bogotá bajo el radicado 11001400305820100102900, respecto del cual se presentan variaciones en los cobros simultáneos del actual; iii) ejecuta dos veces la misma obligación la parte demandante; iv) al no actualizarse el libro de propietarios, se le ha impedido asistir a las asambleas de copropietarios por figurar el señor Abraham Merchán Corredor; v) la falta de claridad en las cuentas de la administración, le ha impedido pagar los pagar las expensas, incluso se intentó un proceso contra la parte demandante, para que se autorizara el pago; y vi) la certificación de deuda es totalmente alejada de la realidad.

La parte demandante encontrándose en término, recorrió el traslado de las excepciones impetradas por los ejecutados, oponiéndose a las defensas, puesto que, en su criterio no se estructuran aquellas, dado que: i) la prescripción se interrumpió al efectuar abonos a la deuda; ii) al estar en presencia de un título ejecutivo y no frente al un incumplimiento de contrato, conforme a los derroteros de la Ley 675 de 2001, asimismo, no se reflejan los presunto pagos alegados en la contabilidad; iii) en el proceso de radicado 2010-1029, solo se cobran las expensas de septiembre de 2008 a julio de 2010, y no las futuras por cuanto no se solicitó, aunado a que la copropiedad es la acreedora de la deuda, lo que la legitima; iv) los demandados tenían los canales para informar la situación, y en ningún momento se impidió la asistencia, pues ellos mismos incurrieron en la mora que los sustrae de la reunión; v) los deudores podían pagar en la cuenta de ahorros No. 26502002922 del Banco Caja Social, con la referencia de la torre y apartamento; vi) debió atacarse vía recurso de reposición los defectos del título ejecutivo; y vii) no existe la excepción genérica por no estar consagrada en el artículo 784 del Código de Comercio.

En providencia del 27 de febrero de 2020, el a quo declaró su falta de competencia con sustento en lo normado por el artículo 121 del Código General del Proceso, por cuanto consideró se había superado el término máximo para definir la instancia, por lo que ordenó remitir las diligencias al siguiente en turno.

Sin embargo, el Juzgado Sesenta y Nueve Civil Municipal de Bogotá D.C. convertido en Juzgado Cincuenta y Uno de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá D.C., rehusó la competencia por cuanto consideró prorrogada la misma en su homologo, remitiendo el expediente a la Oficina de Reparto para que fuere distribuido el conocimiento del asunto entre los jueces civiles del circuito de Bogotá D.C.

Por reparto le correspondió el asunto a este juzgado, quien en providencia del 6 de julio de 2020 le asignó la competencia al juzgado primigenio, por lo que retomó el conocimiento el 12 de marzo de 2021.

El Juzgado Sesenta y Ocho Civil Municipal de Bogotá D.C. convertido en Juzgado Cincuenta de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá D.C. profirió sentencia de primer grado el 6 de abril de 2021.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Agotado el procedimiento de rigor, el Juzgado Cincuenta de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá D.C. en continuación de la audiencia concentrada -inicial, instrucción y juzgamiento- adelantada el 6 de abril de 2021, profirió sentencia que puso fin a la instancia.

En dicho providencia declaró probada parcialmente la excepción de prescripción de las cuotas causadas entre noviembre de 2014 a febrero de 2017; declaró probada la excepción de cobro ilegal de sanciones por "[in]asistencia"(sic) de los años 2012, 2013 y 2015.

Declaró no probadas las excepciones denominadas "EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO (NON ADIMPLETI CONTRACTUS)"; "DOBLE COBRO Y FALTA DE LEGITIMACIÓN"; "COBRO ILEGAL DE SANCIONES POR NO ASISTENCIA"; "CULPA EXCLUSIVA DE LA PARTE DEMANDANTE" y "EXCEPCIÓN GENÉRICA"; por lo que ordenó: i) seguir adelante con la ejecución, respecto las cuotas de administración de agosto de 2010 a octubre de 2014; y de marzo de 2017 a la fecha previa acreditación mediante certificación expedida por el administrador de la propiedad horizontal demandante; asimismo por la sanción por inasistencia a la asamblea del 1 de abril de 2011; que se practique la liquidación del crédito en los términos del artículo 446 del Código General del Proceso imputando los abonos realizados por la pasiva (fls. 68 a 72) conforme el artículo 1653 del Código Civil.

El a quo concluyó que la defensa de prescripción, se abre paso respecto de las cuotas causadas de noviembre de 2014 a febrero de 2017, al recalcar que el extremo demandado interrumpió o renunció a la prescripción por cuanto a folio 68 obra en el expediente un abono a la deuda realizado en octubre de 2009,

máxime cuando el mandamiento de pago fue notificado a la demandada dentro del año siguiente a su notificación por estado al extremo activo.

De otra parte, afirmó que le asiste razón a la parte ejecutada, respecto de las sanciones por inasistencia a las asambleas de copropietarios de los años 2012, 2013 y 2015, dado así lo demostraron los medios de prueba recaudados, lo que no ocurrió con la sanción de 2011, por lo que la defensa prosperó parcialmente.

En lo que concierne a las demás defensas, concluyó que aquellas no pudieron desvirtuar las pretensiones, dado que la parte demandante acreditó la existencia de la obligación ejecutada como dispone el artículo 48 de la Ley 675 de 2001; que se superó la situación alertada frente al doble cobro al momento de reformar la demanda, el camino para cuestionar el título ejecutivo era el recurso de reposición.

Finalmente, no desconoce la existencia de los abonos obrantes a folios 68 y siguientes, sin embargo, por no haberse aportado de forma legible en el monto pagado, no los pudo referir directamente, pero aquellos deberán ser tenidos en cuenta al momento de liquidar el crédito conforme al artículo 1653 del Código Civil.

LA IMPUGNACIÓN

Inconforme con lo resuelto, los apoderados de las partes impugnaron la decisión, la representante judicial de la parte demandante, presentando los reparos concretos en escrito separado, y el abogado de los demandados en la audiencia.

La abogada de la ejecutante manifestó que: i) las cuotas de noviembre de 2014 a febrero de 2017 -pretensiones 103 a 158- no están prescritos, pues se interrumpió con la presentación de la demanda, e incluso fue interrumpida civilmente por lo manifestado en interrogatorio por los ejecutados y el testimonio de la señora María Mercedes Sierra; ii) que no existió pronunciamiento frente a las cuotas causadas desde el año 2010 respecto del

fenómeno de la prescripción; iii) no se probó la asistencia de los demandados a las asambleas de los años 2012, 2013 y 2015; iv) no se resolvió sobre las cuotas desde marzo de 2017 a septiembre de 2018, además se limitaron las cuotas futuras a la fecha del fallo, lo que contraviene el mandamiento de pago del 18 de septiembre de 2018; y v) que no se deben tener en cuenta los abonos, toda vez que estos fueron efectuados en octubre de 2009, y las pretensiones se amparan en una mora de las obligaciones desde el año 2010.

De otra parte, el apoderado de los demandados recurrió de forma parcial la providencia -numerales tercero a séptimo-, presentado los siguientes reparos: i) incongruencia de la sentencia, por cuanto no se abordó la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal como contrato bilateral, o en su defecto la mora del acreedor, al no existir una contabilidad clara por la demandante, dado que solo se cuestionó por el despacho el régimen legal aplicable. Insistió en que se debe verificar la existencia del contrato y las repercusiones de la defectuosa contabilidad, por lo que no se cuestiona el título sino el fondo del mismo; ii) defecto fáctico, porque no se analizaron los documentos allegados con las excepciones, puesto que con ellos se demostró que los demandados asistieron a todas las asambleas de copropietarios, es mas, la sanción de 2011 se encuentra prescrita; iii) defecto sustantivo, por desconocimiento del artículo 264 del Código General del Proceso y la Ley 43 de 1990, por haberse presentado dos certificaciones diferentes en el curso del proceso con ocasión de la reforma a la demanda, lo que demuestra la doble contabilidad; y iv) que no se tuvo en cuenta la mora del acreedor, pues no se subsanaron las irregularidades -indebida contabilidad-, lo que considera quebranta las garantías de sus representados por cuanto no sabe cuanto debe, y por ende no se esta en mora hasta que se le indique con claridad lo debido.

Mediante providencia del 22 de septiembre de 2021, se concedió a las partes el término para sustentar los reparos formulados contra la providencia censurada conforme a los supuestos del artículo 14 del Decreto 806 de 2020. Asimismo, se prorrogó la instancia conforme a la facultad conferida por el artículo 121 del Código General del Proceso.

Las partes, dentro del término concedido procedieron a sustentar el recurso impetrado por cada uno, exponiendo de forma más detallada los reparos concretos formulados contra la sentencia de primera instancia.

A su turno, en providencia del 10 de noviembre de este año, se corrió traslado de los escritos de sustentación, derecho del cual hicieron uso ambas partes.

El abogado de los demandados expresó que no hay coincidencia sobre los puntos de apelación, por lo que no se podrá resolver sin limitaciones el presente recurso. De otra parte, recalcó que la demandante no solicitó la revocatoria del numeral séptimo de la sentencia, pese a cuestionarse que los abonos fueron del 2009. Asimismo, insistió que la contabilidad de la parte demandante es irregular, lo que contraviene el principio de indivisibilidad de la contabilidad.

Por su parte, la representante del extremo activo, para controvertir lo sustentado por su opositor volvió a desarrollar los reparos que en su momento presentó contra la decisión de instancia. Descendiendo a los cuestionamientos presentados por el extremo demandado refiere que, se pasa por alto lo normado por la ley 675 de 2001, pues no se trata de una obligación que deriva de cumplir un contrato, sino de un título ejecutivo, por lo que no puede anteponer un presunto incumplimiento de las obligaciones de la administración.

Afirmó que, contrario a lo desarrollado por el extremo demandado, las obligaciones que actualmente se ejecutan son de agosto de 2010 en adelante, por lo que no hay doble cobro, incluso la copropiedad conforme a la referida ley es a quien le asiste el derecho de exigir las prestaciones no pagadas.

CONSIDERACIONES

Ha de partir esta sede judicial por admitir que se está ante una actuación válida, si se tiene en cuenta que no se vislumbra causal con entidad para anular en todo o en parte lo actuado; luego, se torna procedente proferir sentencia toda vez que los llamados presupuestos procesales de competencia,

capacidad, representación y demanda en forma concurren en la presente actuación.

El Juzgado se plantea los siguientes problemas jurídicos a resolver a fin de desatar el recurso de alzada que nos ocupa.

a) En primer lugar, en cumplimiento del fallo de tutela proferido por el H. Tribunal Superior de Bogotá – Sala Civil, se procede a estudiar si conforme al acervo probatorio, operó o no el fenómeno de la prescripción, respecto de las cuotas de administración y sanciones causadas desde agosto de 2010 a 2014.

b) Corresponde examinar si conforme al acervo probatorio, operó o no el fenómeno de la prescripción, respecto de las expensas y sanciones causadas desde noviembre de 2014 a septiembre de febrero de 2017.

c) Verificar si se demostró o no dentro del asunto que los demandados asistieron a las asambleas de copropietarios, fuentes de sanción para desvirtuar lo consignado en el título ejecutivo, en caso de que no hubiese operado el fenómeno prescriptivo sobre estas.

d) De otra parte, es necesario analizar si en el presente asunto se demostraron o no los supuestos de hecho en los que se fincaron las excepciones denominadas “contrato no cumplido (non adimpleti contractus), doble cobro y falta de legitimación y culpa exclusiva de la parte demandante”, que en últimas son el compendio de los reparos presentados por la pasiva.

e) Corroborar si los abonos presentados por la parte demandada con su escrito de excepciones deben o no ser tenidos en cuenta al momento de liquidar el crédito.

Para resolver el primer problema y en cumplimiento del fallo de tutela se analizará si es dable declarar la prescripción de las cuotas de administración y sanciones de agosto de 2010 en adelante.

En el presente caso, al ser obligaciones de corte civil, la institución de la prescripción a aplicar es la que se encuentra regulada en los artículos 2536 y siguientes del Código Civil. El referido artículo contempla que la acción ejecutiva prescribe en cinco años. A su turno, el artículo 2539 ibídem contempla que el término puede ser interrumpido natural o civilmente, cobrando relevancia para el presente caso, la última, pues es aquella que se logra con la presentación de la demanda.

El Código General del Proceso en su artículo 94 contempla que la prescripción se interrumpe desde la presentación de la demanda, siempre y cuando se notifique al demandado dentro del año siguiente al enteramiento del mandamiento de pago a la parte ejecutante.

Así las cosas, corresponde verificar si la parte ejecutante logró o no interrumpir el término de prescripción, para ello se debe poner de presente que la demanda fue radicada el 23 de marzo de 2017, el mandamiento de pago fue notificado por estado del 4 de mayo de 2017, por lo que el demandante tenía hasta el 4 de mayo de 2018 para enterar a su contraparte del referido auto, para efectos de obtener la consecuencia de la norma.

Los demandados fueron notificados, uno el 9 de febrero de 2018, esto es el señor NICOLÁS EDUARDO RODRÍGUEZ SIERRA y la otra ejecutada, la señora PAULA JOHANNA RODRÍGUEZ SIERRA, según auto del 16 de abril de 2018, desde el 11 del mismo mes y año.

Por lo anterior, es evidente que la demanda interrumpió el término de prescripción desde la presentación de la misma, pero conforme al artículo 2536 del Código Civil, esto es, 5 años hacia atrás a la presentación de la demanda.

En conclusión, es claro que las cuotas de administración comprendidas entre agosto de 2010 a marzo de 2012 se encuentran prescritas. Igual suerte corre la sanción por inasistencia a la asamblea de abril de 2011, sin que exista medio probatorio que acredite la interrupción de la prescripción, pues el aludido reconocimiento que manifestó la apoderada de la parte ejecutante, se hizo por

las partes en el interrogatorio, no tiene el alcance para tener, valga repetir, por interrumpida la prescripción.

En ese orden de ideas, se declarará parcialmente probada la excepción de prescripción respecto de las referidas cuotas y sanción.

Ahora respecto de las expensas y sanciones causadas desde noviembre de 2014 a septiembre de febrero de 2017, así como el monto impuesto por las sanciones por inasistencia a las asambleas de copropietarios desde abril de 2012, como se dijo anteriormente, dado que la demanda se presentó el 23 de marzo de 2017 interrumpiendo el término prescriptivo y que conforme al artículo 2536 la acción ejecutiva prescribe en 5 años, es claro que las cuotas generadas con posterioridad a marzo de 2012 no se encuentran prescritas.

En este punto de las sanciones corresponderá posteriormente verificar si alguno de las excepciones enerva tal pretensión.

Por lo anterior, es claro que las cuotas de noviembre de 2014, al mes de marzo de 2017, solo habían pasado dos años y cuatro meses aproximadamente, por lo que desde ninguna óptica se puede respaldar la conclusión a la que llegó el juzgado de primera instancia, dado que no cumple el supuesto de hecho del referido artículo 2536 del Código Civil.

En ese orden de ideas, si las cuotas generadas desde el mes de abril de 2012 no se encuentra prescritas, en consecuencia, no lo estarán tampoco las más recientes, ni tampoco las cuotas extraordinarias como las sanciones por inasistencia comprendidas desde el mes de abril del referido año, por lo que se revocará el numeral primero de la sentencia proferida en primera instancia, modificando los siguientes numerales de la decisión.

Decantado el primer y segundo problema jurídico en lo que tenía que ver con la prescripción de las obligaciones, se procede al análisis de los demás.

Tal como faculta el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, para el cobro de las cuotas ordinaria o extraordinarias, sanciones o multas, bastará un certificado

expedido por el administrador de la copropiedad, sin ningún requisito o procedimiento adicional. No obstante, no se puede desconocer que dichos rubros podrán ser objeto de cuestionamiento y de exclusión a través de las excepciones en el marco del proceso ejecutivo, aclarando que dicha carga compete al extremo demandado.

En ese orden de ideas, al extremo demandante al plantear que el demandado no cumplió con dicha carga, se deben analizar los medios conducentes, pertinentes y útiles para dicho tema de prueba, con el fin de evidenciar si dichos reproches se abren paso, o en su defecto se confirma la decisión que sobre el particular tomó el a quo, aclarando que la sanción de 2011 será declarada prescrita como se mencionó en líneas anteriores.

De entrada, conforme al acta de asistencia de la asamblea para el período 2012 (fl.75), sin asomo de duda se observa que el demandado Nicolás Eduardo Rodríguez Sierra, si asistió a dicha reunión por lo que carece de fundamento fáctico la sanción, misma suerte corren las sanciones de los años 2013 y 2015, al observar las actas obrantes a folios 800 a 801 y 805 a 809, dado que se marco con un uno y figura la firma de la demandada respectivamente, por lo que en ese orden de ideas se confirmará la decisión tomada por el a quo es este apartado.

No obstante, se debe indicar que el juzgado de primera instancia no llegó a la misma conclusión frente a la sanción por inasistencia del año 2016, pese a existir un documento de similares contornos como los referenciados, pues tal como se observa a folio 811 la demandada asistió a la asamblea de dicha vigencia, por lo que se debe adicionar el numeral segundo en tal sentido, es decir, declarando probada la excepción respecto de la sanción del año citado.

Ha de indicarse que el demandado se dolió de un presunto defecto factico, al no analizarse en la totalidad los documentos que demostraban las asistencias de los demandados a las asambleas, por lo que ello habilitó a esta instancia para pronunciarse al respecto en lo que concierne a la sanción económica del año 2016.

Llegados a este punto, es de destacar que las pretensiones frente a las expensas ordinarias y extraordinarias siguen intactas, por lo que se deben examinar los reparos del extremo demandado sobre el particular, los cuales básicamente son los argumentos que lo llevaron a proponer las defensas que denominó "contrato no cumplido (non adimpleti contractus), doble cobro y falta de legitimación y culpa exclusiva de la parte demandante".

Frente a la excepción de contrato no cumplido ha de señalarse que esta es propia de alegarse en los negocios jurídicos bilaterales y en el presenta caso no hay pues se trata es del cobro ejecutivo de unas cuotas de administración.

La Ley 675 de 2001 en su artículo 3º las define como "Expensas comunes necesarias: Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos."

Es claro por tanto que no hay ningún negocio jurídico entre los ejecutados y la administración, sino como refiere la norma citada, los rubros objeto de ejecución corresponden a unas expensas necesarias a cargo de los propietarios, tenedores o poseedores de una unidad privada, para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes de la propiedad horizontal a fin de efectuar su manutención y reparación, de modo que la excepción propuesta es improcedente, se repite, por no mediar ningún negocio jurídico o contrato entre las partes.

Igual ocurre con el alegado doble cobro y falta de legitimación, pues si bien en un primer momento la parte actora pretendió cobrar sumas que ya son objeto de ejecución en otro proceso, con ocasión de la reforma de la demanda se excluyeron aquellas, por lo que esta tampoco cuenta con respaldo jurídico.

La alegada "CULPA EXCLUSIVA DE LA PARTE DEMANDANTE" tampoco tiene acogida, pues además de no tener medio demostrativo que lo respalde, como argumentó la parte ejecutante, para el pago de las cuotas de administración, solo basta hacer el respectivo pago en la cuenta bancaria de la copropiedad, la cual no cuenta con restricción alguna.

Sobre la incongruencia de la sentencia de primera instancia, el defecto sustantivo y la omisión de la mora del acreedor, en atención a la forma en que fueron presentados, el despacho considera para fines metodológicos pertinente, analizarlos de forma conjunta.

Como se dijo anteriormente, la Ley 675 de 2001 señala que los propietarios, tenedores o poseedores, tienen la obligación legal de contribuir al pago de las expensas comunes necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación conforme al reglamento de propiedad horizontal -artículo 29 ibídem-, sin que sea posible alegar un incumplimiento por parte de la administración para que los deudores justifiquen su mora, adaptando lo señalado por el artículo 1609 del Código Civil, puesto que como se dijo frente a la excepción de contrato no cumplido, no se trata de un escenario de obligaciones bilaterales como afirmó el apoderado de la parte ejecutada.

Tan es así que el artículo 48 del Régimen de Propiedad Horizontal, contempla el procedimiento que se debe seguir para el cobro de los rubros pretendidos por la demandante, sin que sea necesario un requisito o procedimiento adicional, como la misma norma indica, por lo que para el efecto basta con que el administrador de la copropiedad certifique la deuda, siendo aquel el título ejecutivo.

En consecuencia aceptar la postura del recurrente, implicaría desconocer dos mandatos legales, es decir los artículos 29 y 48 de la Ley 675 de 2001, incluso entrar a analizar un caso con un régimen general, pese a existir uno especial, implicaría un defecto sustantivo por indebida aplicación de la norma, razón mas que suficiente para descartar los dos reproches, confirmado la negativa de las excepciones.

Continuando, corresponde verificar si se desconoció por el juzgado de primera instancia, el artículo 264 del Código General del Proceso y la Ley 43 de 1990, so pretexto de haberse omitido el análisis del hecho que la demandante lleva una presunta doble contabilidad, al presentarse discrepancias entre la primera y segunda certificación de deudas usadas como títulos.

Debe advertirse que la censura impetrada no se abre paso, tal como se pasa a exponer. Si bien, el artículo 264 ibídem contempla una sanción por llevar doble contabilidad, para ello se requiere: i) que se demuestre que efectivamente se registra una doble contabilidad; y ii) que quien lleva la contabilidad indebida es comerciante.

Sin mayores consideraciones, es evidente que las propiedades horizontales no tienen la calidad de comerciantes, por lo que desde este punto no se puede aplicar la sanción de la que se duele el representante de los demandados. incluso, tampoco se demostró como bien destacó el a quo, la presunta mala contabilidad, dado que no es suficiente con que la parte demandante hubiere presentado dos certificaciones en las cuales existieren diferencias frente a los rubros cobrados para llegar a tal conclusión.

De otra parte, debe advertirse que la imputación realizada por el censor, frente la presunta omisión de los preceptos de la ley 43 de 1990, resulta vaga y carente de especificidad, por lo que no puede el estrado determinar puntualmente cual fue la norma omitida por el a quo, y así analizar si se abre paso o no el reproche, por lo que mal haría el estrado al analizar de forma indiscriminada toda la norma, puesto que como ya se ha relatado, la competencia para pronunciarse en el presente asunto es limitada.

Ahora respecto a si los abonos presentados por la parte demandada visible a folios 68 y siguientes, se deben o no tener en cuenta al momento de liquidar el presente crédito, de la revisión de los comprobantes de pago, pese a que son ilegibles en algunos apartes, es claro que aquellos son realizados con anterioridad a las fechas de las obligaciones que actualmente se ejecutan, por lo que no se podrían tener en cuenta dentro de este asunto, máxime cuando se adelanta ante el Juzgado Sexto Municipal de Ejecución de Sentencias Civiles

de Bogotá D.C. un proceso ejecutivo por obligaciones de otros periodos de causación a las presentes, resaltando que aquellas son anteriores a agosto de 2010.

Bajo ese contexto, dicho abonos debieron ser alegados en el proceso correspondiente y no en éste, donde se ejecutan obligaciones diferentes, por lo que se revocará parcialmente el numeral séptimo de la decisión de primera instancia.

Por otra parte, frente a la censura que concierne al reconocimiento de las cuotas futuras, indefectiblemente le asiste razón a la demandante, dado que conforme a los lineamientos del inciso segundo del artículo 88 del Código General del Proceso, cuando se trate de ejecuciones de obligaciones periódicas, aquellas serán reconocidas desde la presentación de la demanda hasta el cumplimiento de la sentencia, y no hasta la fecha de la sentencia de primera instancia como si reconocía el antiguo régimen procesal -artículo 82 Código General del Proceso-, en tal sentido se revoca parcialmente el numeral cuarto de la providencia objeto de alzada.

En conclusión, se revocaran los numerales primero y quinto; se modificaran los numerales segundo, cuarto y séptimo y se confirmaran los numerales tercero, sexto y octavo y se declarara probada parcialmente probada la excepción de prescripción, respecto de las cuotas de administración comprendidas entre el mes de agosto de 2010 a marzo de 2012, así como la sanción económica impuesta a los demandados por inasistencia a la Asamblea de Copropietarios del año 2011, así como la excepción de "COBRO ILEGAL DE SANCIONES POR ASISTENCIA", conforme a las razones expuestas en esta parte considerativa.

Respecto de la condena en costas, se debe indicar que no hay lugar a aquella, teniendo en cuenta que a ambos recurrentes les fueron reconocidos parcialmente los reparos contra la sentencia de primera instancia.

Por lo expuesto el **JUZGADO TREINTA Y OCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: REVOCAR los numerales primero y quinto de la sentencia proferida el 6 de abril de 2021 por el Juzgado Cincuenta de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de esta ciudad, por lo expuesto en la parte considerativa de esta providencia.

SEGUNDO: DECLARAR probada parcialmente la excepción de prescripción, respecto de las cuotas de administración comprendidas entre el mes de agosto de 2010 a marzo de 2012, así como la sanción económica impuesta a los demandados por inasistencia a la Asamblea de Copropietarios del año 2011, conforme a las razones expuestas.

TERCERO: MODIFICAR el numeral segundo de la decisión del 6 de abril de 2021, proferida por el Juzgado Cincuenta de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de esta ciudad, en el sentido de **DECLARAR** probada en su integridad la excepción de "COBRO ILEGAL DE SANCIONES POR ASISTENCIA", conforme a las razones expuestas.

CUARTO: CONFIRMAR los numerales tercero y sexto de la decisión del 6 de abril de 2021, conforme a las razones expuestas.

QUINTO: MODIFICAR el numeral cuarto de la sentencia proferida por el Juzgado Cincuenta de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá D.C. ordenando a los demandados **PAULA JOHANNA RODRÍGUEZ SIERRA y NICOLÁS EDUARDO RODRÍGUEZ SIERRA**, que deben pagar a favor de la **AGRUPACIÓN DE VIVIENDA PORTAL DE CAOBOS P.H.** las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración generadas desde el mes de abril de 2012 a abril de 2018, más los intereses moratorios de la cantidad anterior, sin que en ningún caso exceda el límite establecido por el artículo 305 del

PROCESO N°: 1100140030682017-00379-01
DEMANDANTE: AGRUPACIÓN DE VIVIENDA PORTAL DE CAOBOS P.H.
DEMANDADO: PAULA JOHANNA RODRÍGUEZ SIERRA Y
OTROS

EJECUTIVO - SEGUNDA INSTANCIA

Código Penal, ni el convenido, ni el solicitado, desde la exigibilidad de cada una de las cuotas y hasta cuando se verifique el pago total.

*Igualmente, se ordena a los demandados **PAULA JOHANNA RODRÍGUEZ SIERRA** y **NICOLÁS EDUARDO RODRÍGUEZ SIERRA** pagar a favor de la **AGRUPACIÓN DE VIVIENDA PORTAL DE CAOBOS P.H.** las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración que se hayan causado en el curso del proceso y hasta que se verifique el pago total de las obligaciones, siempre y cuando se acredite su causación en el curso del proceso, más los intereses moratorios, sin que en ningún caso exceda el límite establecido por el artículo 305 del Código Penal, ni el convenido, ni el solicitado, desde la exigibilidad de cada una de las cuotas y hasta cuando se verifique el pago total.*

SEXO: MODIFICAR el numeral séptimo de la decisión del 6 de abril de 2021, en el sentido de **PRACTICAR** la liquidación del crédito en la forma y términos prescritos en el artículo 446 del Código General del Proceso, teniendo en cuenta lo ordenado en los numerales primero a quinto de esta sentencia.

SÉPTIMO: ABSTENERSE de condenar en costas a las partes, conforme a las razones expuestas.

OCTAVO: DEVOLVER el expediente al Juzgado Cincuenta de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá D.C., una vez ejecutoriada esta decisión.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


CONSTANZA ALIJCIA PIÑEROS VARGAS
JUEZ

Esta providencia se notifica por anotación en estado electrónico
No. **55** hoy **11** de **mayo de 2022** a las **8:00 a.m.**

MARIA FERNANDA GIRALDO MOLANO
SECRETARIA

Firmado Por:

**Constanza Alicia Pineros Vargas
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 038
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: **7812268f59ea507962fb7fad1586a3b74102fa6e5f8d216f20c26eea79db118d**
Documento generado en 10/05/2022 04:17:27 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**