

## REPÚBLICA DE COLOMBIA



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

Bogotá D.C., veintisiete (27) del enero 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

---

*Procede el Despacho a resolver 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 de Bogotá D.C. 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, extraordinarias y sanciones que se hubieren causado entre agosto de 2010 hasta diciembre de 2016 y las 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.*

*Comenta que los demandados fungen como propietarios del apartamento 605 de la torre 2, ubicado en la calle 147 No. 13-67, el cual hace parte de la Agrupación de Vivienda Portal de Caobos P.H..*

#### **TRAMITE PROCESAL**

*Mediante providencia del 3 de mayo de 2017 se libró mandamiento de pago, el cual fue notificado personalmente el 9 de febrero de 2018 al demandado Nicolás Eduardo Rodríguez Sierra por conducto de su apoderado (fl. 39) y por conducta concluyente el 17 de abril de 2018 a la demandada Paula Johanna Rodríguez Sierra (fl. 316).*

*Mediante auto del 18 de mayo de 2018 fue admitida la reforma a la demanda (fls. 317 a 339; y 340), providencia que fue atacada por el extremo demandado vía recurso de reposición. Se resolvió mediante proveído del 18 de septiembre de 2018 (fls. 715-716), 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 demanda, esto es, en estado de la misma fecha. Sin embargo, el 10 de octubre del mismo año, se 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 las excepciones al extremo ejecutante.*

*En ejercicio del derecho de defensa y contradicción, los demandados en similares términos formularon excepciones contra las pretensiones las cuales denominaron: i) prescripción de la acción ejecutiva; ii) contrato no cumplido (non adimpleti contractus); iii) doble cobro y falta de legitimación; iv) cobro ilegal de sanciones por no asistencia; v) culpa exclusiva de la parte demandante, vii) incumplimiento a los deberes de la administración frente a los certificados de deuda, y vi) genérica.*

*Las defensas 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 similar que actualmente se adelanta en el Juzgado Sexto Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Bogotá D.C., 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 el extremo activo, para que se autorizara el pago; y vi) la certificación de deuda es totalmente alejada de la realidad.*

*La parte demandante encontrándose en término, describió el traslado de las excepciones impetradas por su opositora, 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) la excepción no esta 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. hoy 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 homologa, 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 esta juzgadora, 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 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, oportunidad en la que declaró probadas las excepciones: i) prescripción frente a las expensas causadas entre el mes de noviembre de 2014 al mes de febrero de 2017 -pretensiones 103 a 158 del escrito de reforma de la demanda-, y ii) cobro ilegal de sanciones por inasistencia de los años 2012, 2013 y 2015; en contraste negó la defensas denominadas "contrato no cumplido (non adimpleti contractus), doble cobro y falta de legitimación, culpa exclusiva de la parte demandante, y genérica"; por lo que ordenó: i) seguir adelante con la ejecución, respecto las expensas 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 demandante; asimismo la sanción por inasistencia a la asamblea del 1 de abril de 2011; ii) avaluar y posteriormente rematar los bienes cautelados dentro del presente trámite; iii) ordenar 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 al artículo 1653 del Código Civil y iv) condenar en costas a la parte ejecutada y en favor de la parte demandante.*

*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 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, comenta 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, porque así lo demostraron los medios de prueba recaudados, lo que no ocurrió con la sanción de 2011, por lo que la excepción 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, por cuanto 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, presentando los reparos concretos en escrito separado la representante judicial de la parte demandante, y en la audiencia el abogado de los demandados.*

*Los reparos presentados por la apoderada de la copropiedad fueron: 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 por los demandados y las pruebas recaudadas, en especial al interrogatorio de la demandada (minutos 15, 16, 17 y 31), del demandado y el testimonio de María Mercedes Sierra (1:28); ii) no se probó la asistencia de los demandados a las asambleas de los años 2012, 2013 y 2015; iii) 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 iv) no se deben tener en cuenta los abonos, toda vez que se efectuaron en octubre de 2009, y las pretensiones se amparan en una mora de las obligaciones del 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. Insiste 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, no se analizaron los documentos allegados con las defensas, puesto que se demostró con ellos 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) 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 prohijados 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 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 comenta que no hay coincidencia sobre los puntos de apelación, por lo que no se podrá resolver sin limitaciones el presente recurso. De otra parte, recalca que la demandante no solicitó la revocatoria del numeral séptimo de la sentencia, pese a cuestionarse que los abonos fueron del 2009. Asimismo, insiste en la contabilidad irregular de la parte demandante, 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.*

*Comentó 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.*

*Previo a cualquier análisis, es pertinente delimitar el objeto de estudio de la presente providencia, si bien, ambas partes recurren la providencia, lo cierto es que aquellas no la apelaron toda, por lo que bajo los parámetros del artículo 328 del Código General del Proceso, se debe advertir que la presente providencia solo estudiará los reparos concretos, los cuales ya fueron objeto de referencia.*

*En ese orden de ideas, el Juzgado se plantea los siguientes problemas jurídicos a resolver a fin de desatar el recurso de alzada que nos ocupa.*

*a) 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, así como el monto impuesto a la sanción por inasistencia a la asamblea de copropietarios del año 2011.*

*b) 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 hubiere operado el fenómeno prescriptivo sobre estas.*

*c) 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.*

*d) Finalmente, 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 planteado resulta necesario hacer una precisión. Tal como se anticipó, la competencia de esta juzgadora se encuentra limitada a pronunciarse a los reparos presentados contra la sentencia, es por ello que al no haberse cuestionado el primer punto de la sentencia de primera instancia por el representante de los demandados, solo se puede abordar el fenómeno prescriptivo de las cuotas y sanciones causadas entre noviembre de 2014 a febrero de 2017. No obstante, el demandado si cuestionó la prescripción de la sanción impuesta en el año 2011, por lo que ella si será objeto de estudio.*

*Tal como expuso el a quo, 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 caso en estudio 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 demandante.*

*Así las cosas, en primer lugar, se debe verificar si la demandada 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 del mismo año, 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.*

*Se encuentra que los demandados fueron enterados el 9 de febrero de 2018 y el 17 de abril de ese mismo año, por lo que es evidente que la demanda interrumpió el término desde la presentación de esta.*

*Bajo estos postulados, corresponde verificar si las cuotas de los períodos mencionados, al 23 de marzo de 2017 se encontraban o no prescritas. Desde ya se advierte que, indefectiblemente le asiste razón a la parte recurrente, pues es evidente que, tomando la fecha mas antigua, esto es, 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 llego el juez de primera instancia, dado que no se cumple con el supuesto de hecho del artículo 2536.*

*En ese orden de ideas, si la cuota más antigua no se encuentra prescrita, en consecuencia, no lo podrán estar las más recientes, por lo que se revocará el numeral primero de la sentencia proferida en primera instancia.*

*Ahora, en lo que respecta a la sanción económica del año 2011, la suerte es totalmente diferente, pues de abril de 2011 al mes de marzo de 2017, se supera con amplitud el término prescriptivo, al verificarse el paso de casi cinco años y once meses, por lo que el a quo al omitir su declaratoria incurrió en un error, siendo lo procedente, declarar la prescripción de la sanción referida, lo que lleva a que se revoque el numeral quinto de la sentencia objeto de apelación.*

*Decantado el primer problema jurídico, 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 marcó 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 similar al referenciado, 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".*

*Cuatro fueron los reparos contra la decisión, pero uno de ellos carece de objeto analizarlo, por cuanto al develar lo pertinente frente a la prescripción y en el apartado anterior se superaron los puntos de desacuerdo, accediendo a lo solicitado por el recurrente. En ese contexto, se procederá a analizar la presunta incongruencia de la sentencia, el defecto sustantivo y la omisión de la mora del acreedor.*

*En atención a la forma en que fueron presentados el primer y último repara, este Despacho considera para fines metodológicos pertinente, analizarlos de forma conjunta.*

*En este orden de ideas, se debe primero determinar la naturaleza jurídica de la obligación que se pretende por la parte demandante. No se desconoce que al nacer la propiedad horizontal surge un contrato colectivo entre los propietarios y sus pares, para efectos del disfrute de los bienes privados y comunes, pero no por ese hecho se debe pretender aplicar el régimen común de los contratos a las obligaciones que surgen, por cuanto dicha institución se encuentra regulada en un cuerpo normativo especial, el cual es la Ley 675 de 2001.*

*Así las cosas, resulta evidente que los propietarios tienen la obligación legal de hacer al pago de las expensas 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 justificar la mora adaptando lo normado por el artículo 1609 del Código Civil, puesto que no se trata de un escenario de obligaciones bilaterales como mal pretende hacer valer.*

*Tan es así que el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, 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 ídem, incluso entrar a analizar un caso con un régimen general, pese a existir uno especial, lo que 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.*

*Dilucidado lo anterior, 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 desde ya, que la censura impetrada no se abre paso, tal como se pasa a exponer, pues 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 tiene la calidad de comerciante.*

*Sin mayores consideraciones, es evidente que las propiedades horizontales no son entidades comerciales, 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, pues como se dijo de manera precedente, las certificaciones expedidas para el cobro por el administrador son el título ejecutivo y no su contabilidad.*

*De otra parte, debe advertirse que la imputación realizada por el censor, frente a la presunta omisión de los preceptos de la ley 43 de 1990, resulta vaga y carente de especificidad, por lo que no puede esta instancia 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 éste estrado en entrar a 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 visibles 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 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.*

*Es importante señalar, que se observó que el mandamiento de pago inicial no fue modificado al momento de admitir la reforma a la demanda, sino que simplemente se aceptó dicho acto procesal, para con posterioridad corregir y adicionar aquel, sin superar la falencia alertada.*

*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.*

*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, por lo expuesto en la parte considerativa de esta providencia.

**SEGUNDO: DECLARAR** probada parcialmente la excepción de prescripción, respecto de 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 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 Juzgado Cincuenta de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá D.C., ordenando que los demandados **PAULA JOHANNA RODRÍGUEZ SIERRA y NICOLÁS EDUARDO RODRÍGUEZ SIERRA** deben pagar a favor de la **AGRUPACIÓN DE VIVIENDA PORTAL DE CAOBOS P.H.** la suma de **\$28.429.706.00** por concepto de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración comprendidas entre agosto de 2010 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 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 se encuentre ejecutoriada esta decisión.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**CONSTANZA ALICIA PIÑEROS VARGAS  
JUEZ**

M.T.

Esta providencia se notifica por anotación en estado electrónico  
No. **11** hoy **28** de **enero de 2022** a las **8:00 a.m.**

JAVIER CHAVARRO MARTINEZ  
SECRETARIO

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: **7842155d8439700db74a6f51d4d772daefb4cfe429ce037cdf5b483d232620d7**

Documento generado en 27/01/2022 04:30:33 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>