

## RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO



**JUZGADO VEINTIUNO CIVIL MUNICIPAL DE CALI**  
Santiago de Cali, tres de noviembre de dos mil veintiuno

76001 4003 021 2020 00186 00

### SENTENCIA ANTICIPADA ESCRITA

#### PROCESO EJECUTIVO DE MÍNIMA CUANTÍA

**DEMANDANTE:** EDIFICIO PEÑÓN DE ANTAÑO P.H.

Nit. 805.016.765-6

**DEMANDADO :** C.A. OLAH ASOCIADOS Y CIA S. en C.

Nit. 800.155.650-5

En el presente proceso ejecutivo de mínima cuantía se encuentra vencido el término de traslado de la demanda.

Revisada la actuación, encuentra este juzgador que tanto el extremo demandante como demandado encomendaron la demostración de sus pretensiones y defensas, respectivamente, a las pruebas meramente documentales que fueron aportadas en los momentos procesales pertinentes. De esta forma, atendiendo el imperativo mandato contenido en el inciso final del parágrafo 3 el artículo 390 del C.G.P. y el numeral 2° del artículo 278 del C.G.P., se procede a dictar sentencia anticipada escrita.

#### ANTECEDENTES

1. Previa la demanda ejecutiva de rigor, mediante Auto de 3 de julio de 2020, corregido con proveído del 23 de octubre de 2020, se libró mandamiento de pago en contra del demandado por las siguientes sumas de dinero:

a) por concepto de las cuotas ordinarias de administración, en relación al Parqueadero 36 sotano 3 situado en la Carrera 2 Oeste Nro. 2 – 06 del edificio el Peñón de Antaño, las que se discriminan así:

MENSUALIDAD	MONTO	EXIGIBILIDAD
Enero 2016	\$38.544	Febrero 01/2016
Febrero 2016	\$38.544	Marzo 01/2016
Marzo 2016	\$38.544	Abril 01/2016
Abril 2016	\$38.544	Mayo 01/2016
Mayo 2016	\$38.544	Junio 01/2016

Junio 2016	\$38.544	Julio 01/2016
Julio 2016	\$38.544	Agosto 01/2016
Agosto 2016	\$38.544	Septiembre 01/2016
Septiembre 2016	\$38.544	Octubre 01/2016
Octubre 2016	\$38.544	Noviembre 01/2016
Noviembre 2016	\$38.544	Diciembre 01/2016
Diciembre 2016	\$38.544	Enero 01/2016
Enero 2017	\$38.544	Febrero 01/2017
Febrero 2017	\$38.544	Marzo 01/2017
Marzo 2017	\$38.544	Abril 01/2017
Abril 2017	\$41.242	Mayo 01/2017
Abril 2017 (incremento de cuota)	\$2.698	
Mayo 2017	\$41.242	Junio 01/2017
Mayo 2017 (incremento de cuota)0	\$2.698	
Junio 2017	\$41.242	Julio 01/2017
Junio 2017 (incremento de cuota)	\$2.698	
Julio 2017	\$41.242	Agosto 01/2017
Agosto 2017	\$41.242	Septiembre 01/2017
Septiembre 2017	\$41.242	Octubre 01/2017
Octubre 2017	\$41.242	Noviembre 01/2017
Noviembre 2017	\$41.242	Diciembre 01/2017
<b>Diciembre 2017</b>	<b>\$41.242</b>	<b>Enero 01/2018</b>
<b>Enero 2018</b>	<b>\$41.242</b>	<b>Febrero 01/2018</b>
<b>Febrero 2018</b>	<b>\$41.242</b>	<b>Marzo 01/2018</b>
<b>Marzo 2018</b>	<b>\$41.242</b>	<b>Abril 01/2018</b>
<b>Abril 2018</b>	<b>\$41.242</b>	<b>Mayo 01/2018</b>
<b>Mayo 2018</b>	<b>\$43.300</b>	<b>Junio 01/2018</b>
<b>Mayo 2018 (incremento de cuota)</b>	<b>\$2.058</b>	
<b>Junio 2018</b>	<b>\$43.300</b>	<b>Julio 01/2018</b>
<b>Junio 2018 (incremento de cuota)</b>	<b>\$2.058</b>	
<b>Julio 2018</b>	<b>\$43.300</b>	<b>Agosto 01/2018</b>
<b>Julio 2018 (incremento de cuota)</b>	<b>\$2.058</b>	
<b>Agosto 2018</b>	<b>\$43.300</b>	<b>Septiembre 01/2018</b>
<b>Agosto 2018 (incremento de cuota)</b>	<b>\$2.058</b>	
<b>Septiembre 2018</b>	<b>\$43.300</b>	<b>Octubre 01/2018</b>
<b>Octubre 2018</b>	<b>\$43.300</b>	<b>Noviembre 01/2018</b>
<b>Noviembre 2018</b>	<b>\$43.300</b>	<b>Diciembre de 01/2018</b>
<b>Diciembre de 2018</b>	<b>\$43.300</b>	<b>Enero 01/2019</b>
<b>Enero 2019</b>	<b>\$43.300</b>	<b>Febrero 01/2019</b>

Febrero 2019	\$43.300	Marzo 01/2019
Marzo 2019	\$43.300	Abril 01/2019
Abril 2019	\$44.677	Mayo 01/2019
Abril 2019 (incremento de cuota)	\$1.377	
Mayo 2019	\$44.677	Junio 01/2019
Mayo 2019 (incremento de cuota)	\$1.377	
Junio 2019	\$44.677	Julio 01/2019
Junio 2019 (incremento de cuota)	\$1.377	
Julio 2019	\$44.677	Agosto 01/2019
Julio 2019 (incremento de cuota)	\$44.677	
Agosto 2019	\$44.677	Septiembre 01/2019
Agosto 2019 (incremento de cuota)	\$44.677	
Septiembre 2019	\$44.677	Octubre 01/2019
Octubre 2019	\$44.677	Noviembre 01/2019
Noviembre 2019	\$44.677	Diciembre de 01/2019
Diciembre de 2019	\$44.677	Enero 01/2020
Enero 2019	\$46.375	Febrero 01/2020
Febrero 2019	\$46.375	Marzo 01/2020

b) Por los intereses de mora, a la máxima legalmente permitida, según certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, causados desde el vencimiento de cada una de las cuotas periódicas ordinarias y incrementos de administración antes referidas, y hasta que se verifique su pago total.

c) Por las cuotas de administración que en lo sucesivo se causen, las cuales se pagarán dentro de los 5 días siguientes al respectivo vencimiento conforme al artículo 431 del C.G.P., el incumplimiento generará intereses de mora conforme al literal "b)".

2. El 20 de mayo de 2021, quedó notificada personalmente la demandada, conforme a los lineamientos establecidos en el artículo 8 del Decreto 806 de 2020, presentando excepciones dentro del término legal de traslado, las cuales denominó inexistencia de la causal de mora, pago, temeridad y mala fe y abuso del derecho a demandar.

Sustenta su defensa en que ha pagado las obligaciones que se cobran, para lo cual aporta recibos de pago expedidos por el demandante y consignaciones bancarias, de cuyos cálculos afirma, incluso le queda un saldo a favor de \$51.997.

A partir de lo anterior aduce el demandante actúa de mala fe al incoar un proceso por obligaciones saldadas, por lo que solicita se condene al pago de perjuicios al actor.

3. En respuesta a las excepciones propuestas, el extremo activo refirió que si bien se han presentado pagos por parte de la demandada, estos no han sido regulares, por lo que deben liquidarse los intereses moratorios.

Tales pagos se imputaron a los saldos anteriores adeudados por conceptos de intereses de mora, cuotas de administración ordinarias y extraordinarias y retroactivos,

cumpliendo lo ordenado en el artículo 1653 del C.C., lo cual demuestra con el anexo de imputación de pagos aportado.

Por otra parte, refiere que los recibos de pago aportados no hacen alusión al mes cancelado. Así mismo informa que en las convocatorias a Asamblea de Copropietarios de los años 2019 a 2021, se adjuntó una relación de deudores morosos en la que figura el parqueadero 36, sin que el propietario hubiere presentado inconformidad alguna.

Considera que en este caso no existe mala fe del demandante, ya que la sociedad demandada como propietaria del parqueadero No. 36 está llamada al pago de las obligaciones por cuotas de administración e intereses, las cuales no están satisfechas.

### **CONSIDERACIONES**

1. Reunidos los presupuestos de orden procesal y ante la ausencia de irregularidades que comprometan lo actuado, se decidirá de fondo el presente asunto toda vez que en el caso de marras la parte demandante cuenta con legitimación en su calidad de acreedora de las sumas cobradas de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 675 de 2021, calidad que por demás no fue desconocida en este trámite, mientras que la sociedad demandada a pesar de las excepciones presentadas, es la llamada a soportar el cobro en su acreditada calidad de propietaria del parqueadero 36 ubicado en esa copropiedad, de acuerdo al Certificado de Matricula Inmobiliaria No. 370-506096 y conforme a lo dispuesto por el artículo 29 de la precitada Ley.

Y en ese orden de ideas, no discutiéndose los extremos obligacionales, entraremos a revisar la existencia de la obligación que se cobra, respecto de la cual el demandando asevera no hay merito, en cuanto las mismas se encuentran satisfechas.

Al cobro se presentó el certificado de la administradora de la copropiedad, documento que al tener del artículo 48 de la Ley 675 de 2001, es suficiente para incoar el cobro de cuotas de administración. En este se hace referencia a obligaciones pendientes de pago desde el mes de enero del año 2016.

El deudor aporta con su demanda recibos de pagos y depósitos bancarios que van desde el 3 de enero de 2017 (recibo de caja 2153) expedido por la Copropiedad hasta el 28 de septiembre de 2020 (Recibo de caja 2885).

Llama la atención que en el primero de los vistos el acreedor emite el recibo no por el pago de la cuota de administración de esa fecha, sino que hace alusión, en el concepto a "*abono a la administración*", lo cual es indicativo de que no se trata de una obligación cuyo pago se encuentre al día.

Pero además los montos de las consignaciones y los recibos aportados, los cuales tienen valores entre \$70.000 a \$250.000 y no se presentan mensualmente, permiten deducir que la obligación no se atiende en los términos de ley, pues recuérdese que conforme al artículo 1627 del C.C. el pago debe hacerse bajo todos los respectos en conformidad al tenor de la obligación.

Así entonces establecido lo anterior, es claro que la forma de imputación o los cálculos, que sobre el pago de la obligación hizo el demandado en su escrito de contestación (aplicación solo a capital) no corresponden a la obligación contraída, pues esta es de causación mensual y sobre ella se deben reconocer en caso de mora, intereses tal como lo permite el artículo 48 de la Ley 675 de 2001.

Finalmente es menester precisar al demandado, que si bien la legislación civil establece una presunción de pago de obligaciones anteriores, por la emisión de carta de pago de tres periodos determinados y consecutivos, respecto de obligaciones contraídas entre el mismo acreedor y deudor (Art. 1628 del C.C.), ninguno de los recibos emitidos por el acreedor, que fueron aportados a este plenario, resulta consecutivo en tres periodos consecutivos, tampoco refiere el pago de obligaciones determinadas, pues recuérdese que como ya se advirtió mencionan en algunos casos ser abonos a la administración o referirse llanamente a cuota de administración, sin que puede de ello deducirse que corresponden al mes en que se recibe el pago.

Lo hasta ahora visto, no permite concluir la existencia del pago alegado por el deudor, máxime cuando las sumas por él reportadas como entregadas a su acreedor fueron en efecto tenidas en cuenta e imputadas a la obligación debida, tal como lo demuestra el documento “certificación de imputación de pagos” suscrito por la profesional en contaduría Saida García Arboleda y a pesar de ello la obligación sigue en mora a la fecha.

En este orden de ideas, las excepciones propuesta bajo los rótulos: inexistencia de la causal de mora, pago, temeridad y mala fe y abuso del derecho a demandar, no pueden prosperar, pues la obligación cobrada no se encuentra satisfecha, no ha venido siendo atendida en los términos convenidos y sobre ella además se adeudan intereses de mora, según se acredita en la certificación de imputación de pagos, dentro de las cual se relacionaron todos los pagos aquí alegados por el deudo; por lo que no existiendo pago, esto es no habiéndose extinguido la obligación por ello, la misma se encuentra vigente y por ende el actor no abusa del derecho, ni actúa de mala fe, al cobrar en este trámite judicial, las sumas a él debidas.

De este modo, la ejecución deberá continuar.

Así las cosas, el **JUZGADO VEINTIUNO CIVIL MUNICIPAL DE CALI**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

## **RESUELVE**

**PRIMERO.** DECLARAR NO PROBADAS las excepciones denominadas inexistencia de la causal de mora, pago, temeridad y mala fe y abuso del derecho a demandar, conforme a las razones y en los términos expuestos en precedencia.

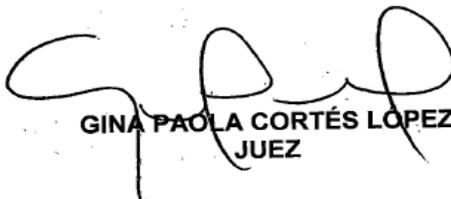
**SEGUNDO.** En consecuencia, **SIGASE ADELANTE CON LA EJECUCIÓN**, en la forma y términos señalados en el mandamiento de pago y su respectiva corrección.

**TERCERO. PRACTÍQUESE** la liquidación del crédito en la forma y términos señalados por el artículo 446 del C.G.P.

**CUARTO. AVALUAR** y posteriormente rematar los bienes embargados y secuestrados dentro de este proceso, al igual que aquellos que en el futuro fueren objeto de dicha medida.

**QUINTO.** Costas a cargo de la parte ejecutada. Líquidense por la Secretaría de este Despacho, teniendo en cuenta como agencias en derecho la suma de \$295.000.

Notifíquese,

  
GINA PAOLA CORTÉS LOPEZ  
JUEZ

**NOTIFICACIÓN:**

En estado N° 188 de Hoy, notifiqué el auto anterior.

Santiago de Cali, 04-Nov-2021

La Secretaria,