

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.**

Bogotá D. C., treinta y uno de marzo de dos mil veintidós

Radicación No. 2019-02022

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del trámite ejecutivo de mínima cuantía adelantado por el Conjunto Residencial Dalí P.H., en contra de los señores Inés Lucía y Juan Bautista Sierra Hernández.

ANTECEDENTES

1. En la primer demanda radicada el 13 de diciembre de 2019 (pdf. 01cuaderno01. Pág. 15), pidió la accionante que se librara orden de apremio a su favor y en contra de los señores por: **i)** las cuotas de administración atrasadas desde septiembre de 2018 hasta noviembre de 2019, cuyos valores se encuentran reseñados en libelo petitorio; **ii)** los intereses moratorios a la tasa más alta certificada por la Superintendencia Financiera desde que cada una se hizo exigible y hasta que se verifique el pago; **iii)** \$490.000 por cuota extraordinaria con fecha de exigibilidad el 31 de julio de 2019; **iv)** las cuotas ordinarias y extraordinaria de administración, retroactivos, sanciones, multas y demás expensas que se causen a partir del mes de diciembre de 2019, junto con sus intereses moratorios; y **v)** las costas (ibíd. Pág. 11-12).

2. Como soporte fáctico adujo que dentro de la copropiedad los demandados son propietarios del apartamento 203 de la torre 1, como “consta en escritura pública No. 1219 del 9 de mayo de 2015, de la Notaría 5 de Bogotá, registrada” en la matrícula No. 50N-20582783; que pese a que el reglamento de propiedad horizontal y el artículo 29 de la Ley 675 de 2001 establecen la obligatoriedad de pagar expensas comunes los

accionados se encuentran en mora de sufragar por las que se solicitó librar orden de apremio; y que el certificado de la deuda expedido por la administradora del conjunto contiene “una obligación actual, clara, expresa y exigible” (ibíd. Págs. 12-13).

3. Por auto del 12 de febrero de 2020 se libró mandamiento de pago en la forma pedida por la parte accionante (ibíd. Págs. 18-19), del que se notificó Inés Lucía Sierra Hernández el 10 de agosto siguiente (pdf. 03notificacion); mientras el otro demandado lo hizo por aviso.

4. Finalmente, por providencia del 10 de febrero de 2022 se decretaron como pruebas las documentales adosadas con la demanda y la decretada de oficio por auto del 26 de agosto de 2021, por lo que al no existir otras pruebas que practicar se dispuso dictar sentencia anticipada y fijar en la lista del artículo 120 del CGP (pdf. 25autofijalista120CGP).

CONSIDERACIONES

1. Por no estructurarse una causal de nulidad que invalide lo actuado, la decisión será de fondo y revocatoria de la orden de apremio que se impartió mediante auto del auto del 12 de febrero de 2020.

2. En efecto, obra en el expediente el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20582783, que distingue el apartamento 203 de la torre 1, del conjunto residencial demandante, cuya dirección es la calle 160 No. 58-75, de Bogotá, cuyos **propietarios** son Inés Lucía y Juna Bautista Sierra Hernández, quienes por esa vicisitud se encuentran obligados al pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, por disponerlos así los artículos 3 (definición de coeficiente de copropiedad), 25 (numeral 3), 29 y 30 de la Ley 675 de 2001).

Adicionalmente, se encuentra la “certificación de deuda”, emitida por la señora Eliana Milena Sandoval Pachón (administradora y representante legal del Conjunto Residencial Dalí P.H, pdf. 01cuaderno1. Págs. 8-), de la que el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 le concede la calidad de título ejecutivo, dado que esa norma establece que “el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento

adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior”.

Por otro lado, como la acción ejecutiva se ejerce a través de dicha certificación, la cual cumple con los requisitos para ser título ejecutivo, vale decir: 1) fue suscrita por la administradora de la copropiedad demandante (ibíd. Pág. 4); 2) recoge cuotas de administración, cobro autorizado por el artículo en mención que habilita su diligenciamiento para “el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses”; 3) se identificó plenamente a los deudores, vale decir señores Inés Lucía y Juan Bautista Sierra Hernández (propietarios del citado inmueble); y 4) el monto de cada cuota, con su fecha de vencimiento, que van desde septiembre de 2018 hasta noviembre de 2019, cuyos valores se encuentran reseñados en libelo petitorio (ibíd. Págs. 3-4).

De manera que, en principio, se debería ordenar proseguir la ejecución, pero como se decretó como prueba de oficio una documental que contiene un acuerdo de pago y posibles abonos, el despacho pasa a estudiar esos documentos, con fundamento en la prevalencia de la verdad material, y en que “en general el juez está obligado a reconocer de oficio en la sentencia los hechos que aparezcan demostrados y constituyan excepciones, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, regla que impera en cualquier tipo de proceso (CGP, art. 282-1). De modo que si en el debate sobre las excepciones aducidas por el ejecutado emerge la prueba de alguna excepción distinta, nada puede oponerse a que el juez la reconozca de oficio, excepto que sea de aquellas que la ley supedita a alegación oportuna (prescripción, compensación y nulidad relativa)” (ROJAS GÓMEZ, Miguel Enrique. Lecciones de derecho procesal. Tomo 5. El proceso ejecutivo. Bogotá. Escuela de Actualización Jurídica (ESAJU). 2017. Pág. 217).

En este caso, milita en el plenario consignaciones que hiciera la señora Inés Lucía a favor de la demandante en el Banco Davivienda, en las siguientes fechas: 1) 28 de enero de 2020, por 500.000 (pdf. 07 anexos. Pág. 1); 2) 29 de febrero de 2020, por las sumas de \$332.000 (pdf. 05anexos) y \$107.000 (pdf. 06anexos); mientras en AV Villas por PSE le

consignó: 1) \$700.000 el 12 de diciembre de 2020 (pdf. 16comprobantedepago); 3) \$460.000 el 25 de enero de 2021 (17comprobantedeoago); y \$544.000 el 27 de enero de 2021 (pdf. 18comprobantedepago).

Adicionalmente, obra en el expediente “el acuerdo de pago cartera pendiente del apartamento 203, interior 1, por cuotas de administración No. 17/02/21-1203”, del 17 de febrero de 2021, donde tanto administradora de la copropiedad demandante como la accionada Inés Lucía Sierra Hernández la suscriben.

Allí expresamente se estableció en su consideración 2ª que “**la obligación relacionada se encuentra con una mora desde 2020**” (negrita y subraya fuera de texto); mientras su cláusula primera establece que el propietario acepta la deuda, con “corte al 28 de febrero de 2021, en la suma de \$1.630.340, que comprende “cuota de administración” en “\$355.100”; “cuota extraordinaria año 2016” por “\$490.000”; “intereses de mora cuotas de administración” por “\$13.000”; y “gastos de cobranza” en “\$772.240”.

Sumas que la obligada se comprometió a pagar –en 2021- de la siguiente forma: 1) el 28 de febrero \$554.000; 2) 31 de marzo \$655.000; 30 de abril \$655.000

Interpretando ambos documentos se tiene la confesión de la administradora de la copropiedad demandante había pagado cuotas de administración ordinarias a febrero de 2020; puesto que, se insiste, en el “el acuerdo de pago cartera pendiente del apartamento 203, interior 1, por cuotas de administración No. 17/02/21-1203”, del 17 de febrero de 2021, manifestó en su consideración 2ª que “**la obligación relacionada se encuentra con una mora desde 2020**” (negrita y subraya fuera de texto); por lo que allí resaltó que **dichas cuotas causadas desde enero de 2020 para atrás se encuentran totalmente pagas**, vale decir, las ordinarias aquí cobradas entre septiembre de 2018 hasta noviembre de 2019.

Lo anterior con fundamento en que, es acuerdo de pago, es un verdadero contrato que contiene una explicación sobreabundante que

tiende a eliminar ambigüedades que, eventualmente, favorecerían diferentes interpretaciones¹.

En este caso, se afirmó las condiciones de tiempo a partir de la cual los demandados están mora, **2020**; modo, o mejor dicho suma \$355.100; y se fijó lugar, forma (cuotas) y fecha de pago.

Por lo tanto, se cesará la ejecución por las cuotas de administración ordinaria por estar totalmente satisfechas según la consideración 2° del citado acuerdo de pago; y por los \$490.000 por cuota extraordinaria con fecha de exigibilidad el 31 de julio de 2019; por cuanto el acuerdo de pago dice que se adeuda únicamente la de año 2016” por “\$490.000”, vale decir una diferente a la aquí recaudada (2019).

4. Sin ánimo de fatigar, con fundamento en el 282-1 del Código General del Proceso se declarará probada la excepción de pago, conforme la prueba documental que obra en el expediente; sin condena en costas por haberse cancelado la obligación con posterioridad al inicio del ejecutivo.

En consecuencia, el **JUZGADO CINCUENTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley **RESUELVE:**

PRIMERO: DECLARAR probada de oficio la excepción de pago, por lo explicado en la parte motiva de esta sentencia.

SEGUNDO: En consecuencia, CESAR la ejecución.

TERCERO: LEVANTAR las medidas cautelares decretadas y, de ser el caso, ponerlas a disposición de algún despacho que haya solicitado embargo de remanentes.

CUARTO: SIN CONDENA en costas, por cuanto el pago se efectuó con posterioridad al inicio de este proceso.

¹ NIEVA FENOLL, Jordi. La valoración de la prueba. Madrid/Barcelona/Buenos Aires. Marcial Pons. 2020. Pág. 325

CUARTO: ARCHIVAR el expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



AROLDO ANTONIO GÓEZ MEDINA

JUEZ

JUZGADO 56° DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.

La anterior providencia se notifica por estado N° 017 del 1° DE ABRIL DEL 2022 en la Secretaria a las 8.00 am



JOSÉ REYNEL ORZCO CARVAJAL
Secretario

Firmado Por:

Aroldo Antonio Goez Medina
Juez

Juzgado Pequeñas Causas
Juzgados 056 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples
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

Calle 10 No. 14- 30 Piso 7, Edificio Jaramillo Montoya.

Código de verificación: **022138ce75b78c4df7dce8197f675335f5d2ff99eaa8b813d37b31a6b1f5200b**

Documento generado en 29/03/2022 12:48:26 PM

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

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