

Bogotá, D.C., 27 de julio de 2022

Señor

JUEZ 56 CIVIL MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTA

Despacho

j56pqccmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

cmpl74bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Radicación EJECUTIVO **2021-01071**

DE: EDIFICIO SINAI PH

CONTRA: NUVIA ESPERANZA CASTRO PACACIRA

**RECURSO DE REPOSICION
CONTRA EL AUTO DEL 21 DE JULIO DE 2022**

En calidad de apoderada de la parte Demandante, EDIFICIO SINAI PH., respetuosamente interpongo al Despacho recurso de reposición contra el Auto del 21 de julio de 2022 que en su numeral primero señala: “1. *Téngase en cuenta que, la parte demandante permaneció silente respecto de las excepciones propuestas por el extremo pasivo*”, lo cual hago en los siguientes términos:

PETICION

Solicito MODIFICAR la providencia recurrida y ordenar que se CORRA TRASLADO de las excepciones propuestas por la parte Demandada, toda vez que estas no figuran en el listado de traslados del mes de abril de 2022 con los soportes pertinentes para ejercer el derecho de contradicción y a efectos de que no se vea vulnerado el debido proceso de mí representada.

SUSTENTACIÓN DEL RECURSO

El recurso de reposición se encamina unívocamente a obtener que el juzgador revoque o modifique su decisión cuando al emitirla ha incurrido en un error, tal como se infiere de una diáfana exégesis de lo dispuesto por el artículo 318 del C. G del P.

Constituyen argumentos que sustentan este recurso, los siguientes:

1. Mediante Auto del 05 de abril de 2022, el despacho ordena correr traslado de la contestación de la demanda para que el extremo Demandante se pronuncie sobre las excepciones propuestas.
2. En el mismo auto del 05 de abril anuncia que el escrito de excepciones milita al folio 15 del exp. digital, **sin que la documental se haya puesto a disposición del Demandante en la lista de traslados**, como lo ordena el art. 443 núm.. 1º. del C.G.P.
- 3.- De ello da cuenta el pantallazo de la página SIGLO XXI del Juzgado, en donde se evidencia que en el mes de abril de 2022 NO hubo traslado de las excepciones propuestas en el expediente **2021-01071**. – VER ACÁPITE DE PRUEBAS-

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-056-de-pequeñas-causas-y-competencia-múltiple/123>. The page title is 'PUBLICACIÓN CON EFECTOS PROCESALES'. The main content area displays a table of documents for the case '0004' dated '25/04/2022'. The table has columns for 'No. de Traslado', 'Fecha de Traslado', 'Descargar Traslado', and 'Descargar Documentos'. The 'Descargar Documentos' column lists several document IDs: 2016-00680, 2018-00469, 2019-00791, 2020-00763, 2021-00058, 2021-00142, 2021-00282, 2021-00343, 2021-00428, and 2021-00893. The browser's taskbar at the bottom shows the date and time as 5:48 p.m. on 25/07/2022.

No. de Traslado	Fecha de Traslado	Descargar Traslado	Descargar Documentos
0004	25/04/2022	Traslado 0004	2016-00680 2018-00469 2019-00791 2020-00763 2021-00058 2021-00142 2021-00282 2021-00343 2021-00428 2021-00893

3. Tampoco la extrema Demandada remitió copia del escrito al correo de la suscrita ni al de la Copropiedad Demandante, como lo ordenaba el decreto 806 de 2020, para efectos del contradictorio.
4. Luego entonces no se puede tener por silente a la Demandante cuando nunca se materializó el traslado ordenado en el Auto del 05 de abril de 2022 para que comenzara a correr el término para respuesta.
5. La Demandante allega al plenario con su escrito de excepciones unos recibos de pago, que ya hacen parte de otro proceso, el correspondiente al **Exp. Ejecutivo #2013-0591 hoy a cargo del JUZGADO 12 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS** en donde también alega haber pagado los meses comprendidos de **mayo de 2018 a julio de 2021**, cuando realmente son abonos a la deuda primigenia en mora, la cual conforme a la ley se aplica primero como abono a los intereses de mora.
- 5.- En el **Exp. Ejecutivo #2013-0591 hoy a cargo del JUZGADO 12 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS** la ejecución de la obligación cubre hasta el día **17 de diciembre de 2017**, fecha de ejecutoria de la sentencia del 13 de diciembre de 2017 y conforme a lo ordenado en la misma. – VER ACÁPITE DE PRUEBAS Folio 739 de la sentencia-
- 6.- Conforme a lo anterior, es evidente y salta de bulto el engaño que se pretende hacer a su Señoría, haciéndole incurrir en error si toma en cuenta los recibos aportados que corresponden a abonos a la deuda en mora ejecutada en el **Exp. #2013-0591 hasta el día 17 de diciembre de 2017**, como ya se indicó.

Es el objetivo de este proceso la búsqueda de la verdad para acercar la justicia a las partes, por lo que se aportan las siguientes pruebas para la claridad meridiana que corresponde, por lo que en acatamiento lo normado en el art. 42 del C.G.P.

PRUEBAS

1. Pantallazo de la página SIGLO XXI del Juzgado, en donde se evidencia que en el mes de abril de 2022 NO hubo traslado de las excepciones propuestas en el expediente **2021-01071**.
2. Copia de la sentencia de fecha 13 de diciembre de 2017 proferida en el Exp. Ejecutivo #**2013-0591 JUZGADO 12 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS**.
3. Las propias documentales aportadas por la Demandada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Como fundamentos de derecho invoco el numeral 1º del artículo 443 del C.G.P., a cuyas voces:

ARTÍCULO 443. TRÁMITE DE LAS EXCEPCIONES. El trámite de excepciones se sujetará a las siguientes reglas: 1. De las excepciones de mérito propuestas por el ejecutado se correrá traslado al ejecutante por diez (10) días, mediante auto, para que se pronuncie sobre ellas, y adjunte o pida las pruebas que pretende hacer valer. (...)

COMPETENCIA

Es usted competente señor juez por figura a su Despacho el proceso EJECUTIVO No. EJECUTIVO #**2021-01071**

NOTIFICACIONES

- La suscrita apoderada en la secretaría de su Despacho o en:
Carrera 9 No. 15 -21 Of. 607 – Bogotá, D.C.
irm043@yahoo.com
311 481 66 75

- Mi poderdante: Carrera 9 No. 15 -21 Oficina de Administración – EDIFICIO SINAI P.H.

ACTUALIZO CORREO ELECTRONICO DE LA COPROPIEDAD:

copropiedadsinaiph@gmail.com

ACTUALIZO DATOS DE LA REPRESENTANTE LEGAL DE LA COPROPIEDAD:

KIMBERLY RODRIGUEZ BOCANEGRA: kim_rodriguez@hotmail.com

Quedo atenta a las instrucciones del Despacho.



MARTHA SUSANA CARO MARTINEZ

C.C.No. 51.672.064 de Bogotá

T.P No. 80.329 del Consejo Superior de la Judicatura

Cel. 311 481 66 75

Mail. - irm043@yahoo.com

Anexo: Lo anunciado en **26** folios incluido este pdf.

Juzgados Municipales de Peque... 2022 - Rama Judicial Nueva pestaña

https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-056-de-pequenas-causas-y-competencia-multiple/123

Comenzar a usar Firefox Gmail YouTube Maps

PUBLICACIÓN CON EFECTOS PROCESALES INFORMACIÓN GENERAL ATENCIÓN AL USUARIO DE INTERÉS VER MAS JUZGADOS

PUBLICACIÓN CON EFECTOS PROCESALES

Rama Judicial → Juzgados Civiles Municipales → JUZGADO 056 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE ANTES JUZGADO 74 CIVIL MUNICIPAL → Publicación con efectos procesales → Traslados → 2022

ENERO 2022 FEBRERO 2022 MARZO 2022 **ABRIL 2022** MAYO 2022 JUNIO 2022 JULIO 2022 AGOSTO 2022
SEPTIEMBRE 2022 OCTUBRE 2022 NOVIEMBRE 2022 DICIEMBRE 2022

No. de Traslado	Fecha de Traslado	Descargar Traslado	Descargar Documentos
0004	25/04/2022	Traslado 0004	2016-00680
			2018-00469
			2019-00791
			2020-00763
			2021-00058
			2021-00142
			2021-00282
			2021-00343
			2021-00628
			2021-00893

Activar Windows
Ve a Configuración para activar Windows

71 Resaltar todo Coincidencia de mayúsculas/minúsculas Coincidir diacríticos Palabras completas No se encontró la frase

14°C Nublado 5:48 p. m. 26/07/2022

Foto del 26 de julio de 2022.

718

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



**JUZGADO OCHENTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL
BOGOTÁ, D.C.**

Bogotá D.C., Trece (13) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017)

I. DESCRIPCIÓN DEL PROCESO

Referencia: 110014003015-2013-00591-00
Proceso: EJECUTIVO
Demandante: EDIFICIO SINAI P.H.
Demandado: NUVIA ESPERANZA CASTRO PACACIRA
Decisión: Sentencia de Única Instancia.

II. OBJETO DE LA DECISIÓN

Superadas las etapas procesales correspondientes, procede el Juzgado a proferir la sentencia que en derecho corresponda, dentro del presente proceso **EJECUTIVO SINGULAR** de mínima cuantía instaurado por **EDIFICIO SINAI PROPIEDAD HORIZONTAL** contra **NUVIA ESPERANZA CASTRO PACACIRA**.

III. ANTECEDENTES

La Pretensión y Los hechos

3.1. El Edificio Sinai Propiedad Horizontal, actuando por conducto de procurador judicial legalmente constituido para la Litis, demandó a través de la presente acción ejecutiva a la señora Nuvia Esperanza Castro Pacacira, para que con su citación y audiencia, previo el trámite legal, se librara mandamiento de pago en su contra por las siguientes sumas

de dinero: (i) Respecto del apartamento 903, la cantidad de \$450.000.00, por concepto de cuota extraordinaria correspondiente al mes de septiembre de 2011, y el valor de \$4.762.164.00., a título de capital, correspondiente a las cuotas ordinarias, causadas durante el periodo comprendido entre abril de 2008 hasta de febrero de 2013 y (ii) Respecto del apartamento 904, la cantidad de \$450.000.00, por concepto de cuota extraordinaria correspondiente al mes de septiembre de 2011, y el valor de \$4.762.164.00., a título de capital, correspondiente a las cuotas ordinarias, causadas durante el periodo comprendido entre abril de 2008 hasta de febrero de 2013; esto conforme la certificación de deuda emitida por el administrador de la copropiedad (fls.2-5 y 6 al 9), junto con los respectivos intereses de mora, generados a partir del vencimiento de cada cuota hasta cuando se verifique el pago total de la obligación.

De la misma forma, se deprecó el pago de aquellas expensas comunes generadas a partir de la presentación de la demanda, hasta cuando se realice el pago de las sumas adeudadas, junto con sus réditos moratorios.

3.2. Las anteriores peticiones se fundamentan en los supuestos fácticos, que se resumen así:

Afirma la parte actora que la ejecutada en su condición de propietaria de los apartamentos 903 y 904 del Edificio Conjunto Residencial Sinaí, sometido a régimen de propiedad horizontal, no ha cancelado los dineros adeudados por administración respecto de las mencionadas unidades residenciales y desde el mes de abril del año 2008 hasta el mes de febrero de 2013, encontrándose en mora de pagar las cantidades señaladas en el numeral que antecede, conforme se evidencia de la certificación para tal efecto emitida por el representante del conjunto.

Se está en presencia de obligaciones claras, expresas y exigibles, provenientes de la parte demandada, razón por la cual se acude a la presente acción coercitiva.

IV. LA ACTUACIÓN DE LA INSTANCIA

Por encontrar que la demanda reunía los requisitos legales, el Juzgado Sesenta y Cuatro Civil Municipal (64) Civil Municipal de Bogotá D. C., estrado judicial que venía conociendo del presente asunto, mediante providencia calendada 3 de abril de 2013 (fl.39.1), libró mandamiento de pago por cada una de las sumas solicitadas por el demandante en las pretensiones del libelo, así como por los intereses de mora liquidados sobre cada una de esas prestaciones; igualmente se ordenó el pago de las expensas comunes generadas a partir de la presentación de la demanda hasta la ejecutoria de la sentencia que disponga continuar la ejecución, acorde con lo previsto en el numeral 3 del artículo 82 del Código de Procedimiento Civil, junto con sus réditos moratorios, determinación que se dispuso notificar al ejecutado en los términos señalados en el artículo 505 del ordenamiento procesal civil.

De esa decisión se notificó personalmente la demandada Nuvia Esperanza Castro Pacacira, en diligencia de fecha 28 de junio de 2013 visible a folio 42 del cartular, quien en la oportunidad procesal pertinente replicó tanto los hechos como las pretensiones del libelo, proponiendo a su vez las excepciones de mérito que denominó « (i) PAGO PARCIAL, (ii) COBRO DE LO NO DEBIDO y (iii) TEMERIDAD Y MALA FE », apoyando esa defensa en el hecho que se cancelaron algunas sumas de dinero en tiempo sin que la parte ejecutante, hubiese imputado tales pagos.

De las excepciones planteadas se dio traslado a la parte demandante, mediante proveído adiado el 18 de julio de 2013 (fl.125.1), quien dentro del término respectivo descorrió el traslado de la misma, oponiéndose a su prosperidad por carecer de fundamentos jurídicos.

Vencido el traslado respectivo, y en auto que data del 12 de agosto de 2013 (fl.130.1) se abrió a pruebas el proceso, teniendo como tales a favor de la parte demandante, las documentales aportadas con el escrito de demanda y el que descorrió el traslado de las excepciones, así como

el interrogatorio de parte de la ejecutada Castro Pacacira; a favor del extremo pasivo, de la misma forma las documentales aportadas en la contestación de la demanda, e interrogatorio de parte del representante legal de la accionante Conjunto Edificio Sinaí Propiedad Horizontal, testimonios de los señores ARMANDO NIÑO, MARIO IGNACIO DIAZ GONGORA, MARÍA TERESA CHANTRAINE PIETTE y ALFONSO LIZCANO, probanzas que serán materia de análisis por el Despacho en apartes sub siguientes de esta providencia.

Cumplido el periodo probatorio, se dio traslado a las partes para alegar de conclusión, derecho del cual hicieron uso ambos extremos de la Litis, con argumentos respecto de los cuales se referirá el Juzgado en las consideraciones de este fallo, siendo por lo tanto la oportunidad legal para decidir la controversia.

Encontrándose el proceso al despacho para dictar la respectiva sentencia, el Juzgado en uso de las facultades concedidas por los artículos 179 y 180 del Código Rituario, decreto prueba pericial sobre los libros contables que maneja el Edificio Sinaí, Propiedad Horizontal, a fin de tener claridad en punto de la aplicación de los abonos que afirma haber realizado el convocado, prueba pericial, que una vez allegada, no fue objeto de réplica alguna.

V. CONSIDERACIONES DEL JUZGADO

5.1. Se satisfacen a plenitud los presupuestos jurídico procesales requeridos por la ley adjetiva para la correcta conformación del litigio ya que se cuenta con una demanda correctamente formulada; con la capacidad de las partes para obligarse por sí mismas y para comparecer al proceso y ostentar el juzgador la competencia para dirimir el conflicto. Tampoco se observa vicio alguno capaz de engendrar la nulidad de lo actuado y que deba ser decretado previamente.

5.2. Como es bien sabido, la finalidad de los procesos de ejecución es la satisfacción coactiva del crédito aún en contra de la voluntad del

5-7

deudor y a costa de sus bienes. Sin embargo, el demandado puede defenderse de la ejecución por medio de las excepciones, con lo cual se abre el debate para infirmar la pretensión, ya que el título puede ser nulo o no presta mérito ejecutivo, o bien que la obligación no ha nacido, o bien ha sido extinguida por algún medio legal.

Por consiguiente e independientemente de la especie de proceso ejecutivo de que se trate, la esencia de éste la constituye la existencia de un título valor, requiriéndose que el documento aportado como tal, efectivamente corresponda a lo que las reglas legales entienden por título-valor o ejecutivo, según fuere el caso, dado que no podrá existir ejecución sin un documento o documentos con la calidad de título que la respalden, es decir, aquella inexorablemente tiene que apoyarse, no en cualquier clase de documentos, sino en aquellos que efectivamente produzcan en el fallador un grado de certeza tal, que de su simple lectura quede acreditada, al menos en principio, una obligación indiscutiblemente clara, expresa, exigible y que realmente provenga del deudor o de su causante (art. 422 C. G. P.).

5.3. En el caso que ahora ocupa la atención del Juzgado, la actora allegó como título ejecutivo base de recaudo, certificación expedida por la administradora o representante legal del Edificio Sinai, Propiedad Horizontal, en la cual se determinó claramente cada una de las cuotas ordinarias de administración, y su fecha de vencimiento, con relación a los inmuebles apartamentos 903 y 904 que hace parte de la referida copropiedad. Revisado dicho documento (folio 2 al 5 y 6 al 9), se advierte con facilidad que el mismo se ajusta a las exigencias consagradas en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 en concordancia con lo preceptuado en el artículo 422 del Estatuto Procesal Civil, pues aparte que hace relación a las expensas comunes adeudadas, es contentivo de una obligación clara, expresa y exigible, proveniente del accionado, quien es el titular del derecho real de dominio sobre el predio causante de las expensas demandadas, instrumento que adquiere la calidad de auténtico de conformidad con lo previsto en el artículo 244 del Código

General del Proceso, máxime cuando no fue tachado de falso por la parte contra quien se opone.

5.4. Precisado lo anterior, ha de señalarse que la razón fundamental para que la parte demandada y excepcionante acusara las pretensiones incoadas por la actora y, con base en la cual sustentara la excepción de "pago total", estriba específicamente en el hecho que la ejecutada cancelo directamente ante quien ostento para esa época, la calidad de Administrador de la copropiedad horizontal demandante, y respectivamente consignando a través de consignaciones de títulos, cubriendo por ese concepto un total de \$3.523.488,80 respecto de cada una de las copropiedades.

Bajo esta óptica, entra el Juzgado a analizar lo relativo a la defensa formulada, todo ello con apego en las pruebas regular y oportunamente aportadas al proceso, así como de la actuación adelantada.

5.5. En lo que atañe al pago de la obligación ha sido ya reiterativo que éste necesariamente no debe constar en el cuerpo del título, pues si se tiene prueba en documento separado que acredite que el acreedor recibió parte de pago de la obligación que se ejecuta debe dársele la valoración probatoria respectiva y si el mismo no es controvertido, surtirá los efectos que la ley le permite. En fin, incumbe al deudor que afirma haber abonado a la obligación probar esa afirmación, si de ello no existe constancia en el cuerpo del instrumento cambiario.

El **pago** como se ha venido sosteniendo, es el modo ordinario y normal de extinguir las obligaciones, porque éstas se contraen para que el acreedor obtenga aquello que es materia de la obligación. Es por ello que el artículo 1626 del Código Civil define que el "pago efectivo es la prestación de lo que se debe", es decir, es el cumplimiento de la obligación o realización de la prestación debida.

Entonces, desde el momento en que el pago tiene por objeto extinguir una obligación, supone necesariamente la existencia de una obligación

7 224

previa destinada a extinguirse mediante el pago; así las cosas, quien habla de pago supone previamente un vínculo existente destinado a perecer mediante este modo de extinguirse las obligaciones.

Ahora, las obligaciones normalmente deben ser cumplidas por la persona o personas a cuyo cargo existen directa o subsidiariamente, vale decir, por el deudor absoluto o sus herederos, por sus representantes legales o convencionales, y en fin, la misma ley permite que ese pago pueda realizarse por un tercero sin el consentimiento del acreedor. (Artículo 1630 C. Civil).

Por su parte el artículo 1634 del Código Civil previene que para que *“el pago sea válido, debe hacerse o al acreedor mismo (...), o a la persona que la ley o el juez autorice a recibir por él, o a la persona diputada por el acreedor para el cobro.*

“El pago hecho de buena fe a la persona que estaba entonces en posesión del crédito, es válido, aunque después aparezca que el crédito no le pertenecía”. Como bien puede observarse la ley señala claramente las personas que se encuentran debidamente legitimadas para efectos de recibir el pago, siendo por ende naturalmente, que éste deba hacerse al acreedor, quien es el titular del derecho crediticio correlativo de la deuda y, por lo tanto, quien está legitimado para exigir la prestación debida. Pero también ocupan el lugar de dicho acreedor, como si fuese el mismo, sus causahabientes a título universal o herederos, quienes son continuadores de su personalidad, así como el juez de la causa. Por lo anterior, el pago efectuado a estas personas es válido, o sea que produce los efectos propios de este modo de extinguirse las obligaciones, ya que desinteresa al acreedor y libera al deudor, solucionando absolutamente el vínculo obligatorio. Pero es evidente, que el pago realizado se encuentra justificado indiscutiblemente por la buena fe del deudor, es decir, en su creencia de pagarle al acreedor verdadero, aunque tal creencia sea exclusivamente suya y no común.

Ya en lo referente a la prueba del pago ha de precisarse, que se tiene sentado como principio general, que a quien propone una excepción le

corresponde la carga probatoria en que esta se funda, es así, como al deudor que alega haber pagado una obligación total o parcialmente le incumbe indiscutiblemente acreditar dicho pago (artículo 1757 C. C.), bien sea con la carta o los recibos respectivos, o con otra prueba idónea para el efecto. En estos términos, la parte perfectamente puede acudir a uno cualquiera de los medios de prueba a que se contrae el artículo 165 del Estatuto Procesal Civil.

Entonces, si en el caso de probar obligaciones emanadas de un negocio jurídico o el cumplimiento de ellas, la parte no cuenta con el documento que acredite tal situación o de un principio de prueba por escrito, es perfectamente válido que tal circunstancia pueda demostrarse con la confesión del acreedor o prueba testimonial de terceros.

5.6. En este sentido y para efectos de probar el hecho de sus afirmaciones la demandada Nuvia Esperanza Castro Pacacira, allegó sendos recibos de caja, expedidos por quien en ese momento se encontraba como administradora del Conjunto, esto, sumado a los volantes de consignación de depósitos judiciales realizadas ante el Banco Agrario de Colombia y Bancolombia, tal como se colige a folios 46 al 100 del expediente principal, pruebas documentales que no fueron tachadas ni redargüidas de falso por la parte ejecutante, constituyéndose así en plena prueba de lo allí consignado, diligencias que adquieren plena autenticidad en los términos señalados en los artículos 244 del Código General del Proceso. De los pagos que registran estas probanzas, se advierte que los mismos recibos registran fecha de emisión o elaboración antes de la presentación de la demanda y otros con posterioridad a su radicación ante la jurisdicción, circunstancias que serán debidamente analizadas y valoradas en conjunto con los restantes medios de prueba practicados e incorporados al proceso.

Del análisis conjunto de las pruebas atrás reseñadas, (artículo 176 *ejusdem*), se sobrentiende con facilidad que en efecto la demandada

realizó varios pagos a la obligación cuyo recaudo se pretende antes de que se accionara ante la jurisdicción –Marzo 13 de 2013–, los cuales no fueron tenidos en cuenta ni aplicados por la copropiedad demandante en su momento oportuno, supuestos bajo los cuales se controvierte la pretensión de la accionante.

De la misma forma se demostró que durante el curso del proceso, se han venido haciendo pagos sucesivos a las obligaciones generadas por concepto de expensas comunes.

Esta conclusión es corroborada por el apoderado de la parte demandante, quien al descorrer el traslado de la excepción que se viene analizando, se limitó a indicar que tales pagos fueron imputados dentro del proceso ejecutivo singular núm. 2010-0552 que en su momento cursó ante el Juzgado 16 Civil Municipal de descongestión de esta ciudad; sin embargo, para esta sede judicial, dicho argumento carece de fundamento, pues basta observar (algunos) de los recibos de caja, para acreditar que efectivamente los pagos efectuados por concepto de administración, se hicieron únicamente frente a las unidades 903 y 904 pertenecientes al Conjunto Residencial Sinai P.H., y no como lo expone la parte ejecutante en su correspondientes escrito.

No obstante la oposición ejercida frente a esa defensa, lo cierto es que, con las documentales allegadas y que militan a folios 43 al 49, 53 al 59, 66 al 74, 76 al 80, 83 al 87 y 89 al 94, se admite que en efecto la pasiva si realizó varios pagos antes de que se accionara y los cuales la demandada no aplico en su momento oportuno como correspondía, a fin de verificar ciertamente, si existía o no saldo pendiente alguno, simplemente se limitó a controvertir dichos pagos refiriendo el extravío de los libros contables y no valorando como se debía los recibos y consignaciones de los cuales se ha venido tratando a lo largo de esta providencia.

Y es que, mal podría éste Juzgador, desconocer el alcance jurídico de los mencionados recibos de caja expedidos por quien ostentó, para esa

27 10
época, la calidad de Administrador de la copropiedad horizontal demandante, so pretexto que la suma transada nunca ingresó, pues es claro que sobre los mismos se indicó que era única y exclusivamente sobre los apartamentos 903 y 904 pertenecientes a la ejecutada Castro Pacacira.

En otras palabras, se advierte que con las pruebas documentales que obran en el expediente, certificaciones visibles a folios 2 al 5 y 6 al 9 documento -base de la ejecución- nunca se aplicaron los abonos referidos por la ejecutada, afectando así notoriamente los intereses de la pasiva, durante el trasegar de la litis.

Luego entonces, es claro que el demandado realizó pagos con antelación a la presentación del presente litigio por un total de \$7.046.976.60, de los cuales un equivalente de \$3.523.488,80 se realizaron directamente para sufragar las cuotas de administración del apartamento núm. 903; y el valor de \$3.523.488,80 abonados a cuotas del apartamento núm. 904., esto conforme la documental referida, de donde se colige, que la mencionada prueba documental da plena fe de lo afirmado por el ejecutado en su escrito de excepciones en punto de los pagos cumplidos a la obligación antes de acudir a la jurisdicción.

Todo lo anterior es ratificado por el representante legal o administrador de la demandante, quien en diligencia de interrogatorio de parte (folios 164 al 171) al ser indagado si desconocía que ante el Juzgado 16 Civil Municipal, se aportaron recibos originales de pago por concepto de cuota de administración, que rezaban en muchos de ellos 902, 903, y 904, expresó: *"...bueno si esos comprobantes existen, tuvieron que haber sido contabilizados a deudas de cada uno de ellos que ustedes tenían los tres apartamentos...., tengo entendido y doy fe que dichos recibos fueron divididos para abonar a cada uno de los apartamentos..."*

Luego entonces, es el mismo administrador de la copropiedad demandante, quien en forma clara y precisa acepta que en efecto el

demandado realizó pagos a la obligación antes de que se instaurara la presente acción, y que los mismos no habían sido tenidos en cuenta o aplicados debido a que no se registraban en la contabilidad, inculcando de ese proceder a la pérdida de los libros contables y al ejecutado, pues según dice, siempre se encontraba en mora. Aquí pasa por alto el señor administrador las obligaciones y funciones que le impone el artículo 51 de la Ley 675 de 2001, dentro de las cuales se encuentra "*llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto*", es decir que no se puede excusar el mal manejo de esta actividad contable en los miembros de la copropiedad, máxime cuando, como ocurre en el presente caso, que unos pagos fueron realizados directamente ante la persona que fungía en dicha calidad y quien fue quien emitió los recibos respectivos, esto sumado a que de los mismos se conoció desde la iniciación del proceso que curso ante el juzgado 16 Civil Municipal de Descongestión de esta ciudad.

Así las cosas, resulta extraño, que para el caso en concreto, no se identificaran en la contabilidad los pagos efectuados por la deudora Castro Pacacira, pues en uno u otro sentido, lo cierto es que dichos pagos ingresaron en las fechas señaladas por el mismo administrador, a la cuenta de la copropiedad.

Entonces, de la confesión de parte rendida por el administrador de la copropiedad demandante (artículo 191 y 205 del C. G. del P.), a instancia del extremo pasivo de la Litis, se entiende con facilidad que en efecto, la ejecutada antes de la presentación de la demanda y específicamente durante el periodo comprendido entre el mes de abril de 2008 y marzo de 2011, realizó tanto del apartamento 903 como de la unidad 904 los pagos que se relacionan a continuación.

APARTAMENTO 903

Tal como se colige de las pruebas documentales atrás referenciadas, la demandada, en punto de esta unidad inmobiliaria, realizó los apagos que a continuación pasan a liquidarse:

VIGENCIA		BANCARIO CTE.	EFFECTIVA ANUAL			TASA NOMINAL VENCIDA	TASA NOMINAL VENCIDA	DIAS	CAPITAL	INTERESES	ABONOS
01-05-08	20-05-08	21,92	32,880	1,329	1,024	2,397	0,080	20	\$ 77.500,00	\$ 1.238,53	\$ 77.500,00
01-06-08	04-06-08	21,92	32,880	1,329	1,024	2,397	0,080	4	\$ 77.500,00	\$ 247,71	\$ 77.500,00
01-07-08	31-07-08	21,51	32,265	1,323	1,024	2,358	0,079	31	\$ 77.500,00	\$ -	\$ 77.500,00
01-08-08	03-09-08	21,51	32,265	1,323	1,024	2,358	0,079	34	\$ 77.500,00	\$ 2.070,74	\$ 77.500,00
01-09-08	30-09-08	21,51	32,265	1,323	1,024	2,358	0,079	30	\$ 77.500,00	\$ 1.827,12	\$ 77.500,00
01-10-08	06-11-08	21,02	31,530	1,315	1,023	2,310	0,077	37	\$ 77.500,00	\$ 2.208,03	\$ 77.500,00
01-11-08	05-02-09	21,02	31,530	1,315	1,023	2,310	0,077	97	\$ 77.500,00	\$ 5.788,62	\$ 77.500,00
01-12-08	10-03-09	21,02	31,530	1,315	1,023	2,310	0,077	100	\$ 77.500,00	\$ 5.967,65	\$ 77.500,00
01-01-09	12-05-09	20,47	30,705	1,307	1,023	2,256	0,075	132	\$ 77.500,00	\$ 7.694,43	\$ 77.500,00
01-02-09	15-07-10	20,47	30,705	1,307	1,023	2,256	0,075	530	\$ 77.500,00	\$ 10.894,30	\$ 97.500,00
01-03-09	10-08-10	20,47	30,705	1,307	1,023	2,256	0,075	528	\$ 77.500,00	\$ 10.234,89	\$ 83.366,00
01-04-09	13-09-10	20,28	30,420	1,304	1,022	2,238	0,075	531	\$ 77.500,00	\$ 10.697,34	\$ 97.500,00
01-05-09	11-10-10	20,28	30,420	1,304	1,022	2,238	0,075	529	\$ 77.500,00	\$ 10.581,23	\$ 93.366,00
01-06-09	10-11-10	20,28	30,420	1,304	1,022	2,238	0,075	528	\$ 77.500,00	\$ 10.089,76	\$ 93.366,00
01-07-09	10-12-10	18,65	27,975	1,280	1,021	2,077	0,069	528	\$ 77.500,00	\$ 10.326,00	\$ 93.366,00
01-08-09	07-01-11	18,65	27,975	1,280	1,021	2,077	0,069	525	\$ 77.500,00	\$ 10.234,65	\$ 93.366,00
01-09-09	11-01-11	18,65	27,975	1,280	1,021	2,077	0,069	498	\$ 77.500,00	\$ 12.675,34	\$ 93.366,00
01-10-09	08-03-11	17,28	25,920	1,259	1,019	1,939	0,065	524	\$ 77.500,00	\$ 16.249,36	\$ 93.366,00
01-11-09	13-06-11	17,28	25,920	1,259	1,019	1,939	0,065	590	\$ 97.500,00	\$ 17.182,09	\$ 97.500,00
01-12-09	13-06-11	17,28	25,920	1,259	1,019	1,939	0,065	560	\$ 97.500,00	\$ 15.292,04	\$ 97.500,00
01-01-10	29-06-11	16,14	24,210	1,242	1,018	1,823	0,061	545	\$ 97.500,00	\$ 12.290,00	\$ 97.500,00
01-02-10	22-08-11	16,14	24,210	1,242	1,018	1,823	0,061	568	\$ 97.500,00	\$ 13.652,98	\$ 99.500,00
01-03-10	31-10-11	16,14	24,210	1,242	1,018	1,823	0,061	610	\$ 99.500,00	\$ 16.883,17	\$ 99.500,00
01-04-10	28-02-12	15,31	22,965	1,230	1,017	1,738	0,058	699	\$ 99.500,00	\$ 13.263,43	\$ 99.500,00
01-05-10	18-04-12	15,31	22,965	1,230	1,017	1,738	0,058	719	\$ 99.500,00	\$ 21.436,29	\$ 110.000,00
01-06-10	18-04-12	15,31	22,965	1,230	1,017	1,738	0,058	688	\$ 99.500,00	\$ 19.649,78	\$ 110.000,00
01-07-10	11-05-12	14,94	22,410	1,224	1,017	1,699	0,057	681	\$ 99.500,00	\$ 18.380,28	\$ 110.000,00
01-08-10	28-01-13	14,94	22,410	1,224	1,017	1,699	0,057	912	\$ 99.500,00	\$ 21.399,34	\$ 110.000,00
01-09-10	28-01-13	14,94	22,410	1,224	1,017	1,699	0,057	881	\$ 99.500,00	\$ 19.652,32	\$ 110.000,00
01-10-10	28-01-13	14,21	21,315	1,213	1,016	1,623	0,054	851	\$ 99.500,00	\$ 15.812,76	\$ 110.000,00
01-11-10	28-01-13	14,21	21,315	1,213	1,016	1,623	0,054	820	\$ 99.500,00	\$ 14.143,91	\$ 110.000,00
01-12-10	28-01-13	14,21	21,315	1,213	1,016	1,623	0,054	790	\$ 99.500,00	\$ 12.000,34	\$ 110.000,00
01-01-11	28-01-13	15,61	23,415	1,234	1,018	1,769	0,059	759	\$ 99.500,00	\$ 14.043,89	\$ 110.000,00
01-02-11	28-01-13	15,61	23,415	1,234	1,018	1,769	0,059	728	\$ 101.500,00	\$ 11.561,98	\$ 110.000,00
01-03-11	28-01-13	15,61	23,415	1,234	1,018	1,769	0,059	700	\$ 101.500,00	\$ 11.885,38	\$ 110.000,00
01-04-11	04-03-13	17,69	26,535	1,265	1,020	1,981	0,066	704	\$ 101.500,00	\$ 17.173,31	\$ 110.000,00
excetes											\$ 76.426,80
valor intereses										C\$ 413.490,47	
valor capital									C\$ 3.106.500,00		
valor abonos											
total capital + interes											C\$ 3.519.990,47
total abonos										\$ 3.523.488,80	

APARTAMENTO 904

En lo que concierne a esta unidad residencial, la ejecutada como bien se colige de las documentales ya analizadas y referenciadas, cumplió los siguientes pagos, los cuales pasan a liquidarse, respecto de las expensas generadas, a fin de establecer cuáles eran realmente la cuotas, que a la fecha de radicación de la demanda adeudaba el extremo pasivo de la litis.

VIGENCIA		BANCARIO CTE.	EFFECTIVA ANUAL			TASA NOMINAL VENCIDA	TASA NOMINAL VENCIDA	DIAS	CAPITAL	INTERESES	ABONOS
01-05-08	20-05-08	21,92	32,880	1,329	1,024	2,397	0,080	20	\$ 77.500,00	\$ 1.238,53	\$ 77.500,00
01-06-08	04-06-08	21,92	32,880	1,329	1,024	2,397	0,080	4	\$ 77.500,00	\$ 247,71	\$ 77.500,00
01-07-08	31-07-08	21,51	32,265	1,323	1,024	2,358	0,079	31	\$ 77.500,00	\$ -	\$ 77.500,00
01-08-08	03-09-08	21,51	32,265	1,323	1,024	2,358	0,079	34	\$ 77.500,00	\$ 2.070,74	\$ 77.500,00
01-09-08	30-09-08	21,51	32,265	1,323	1,024	2,358	0,079	30	\$ 77.500,00	\$ 1.827,12	\$ 77.500,00
01-10-08	06-11-08	21,02	31,530	1,315	1,023	2,310	0,077	37	\$ 77.500,00	\$ 2.208,03	\$ 77.500,00
01-11-08	05-02-09	21,02	31,530	1,315	1,023	2,310	0,077	97	\$ 77.500,00	\$ 5.788,62	\$ 77.500,00
01-12-08	10-03-09	21,02	31,530	1,315	1,023	2,310	0,077	100	\$ 77.500,00	\$ 5.967,65	\$ 77.500,00
01-01-09	12-05-09	20,47	30,705	1,307	1,023	2,256	0,075	132	\$ 77.500,00	\$ 7.694,43	\$ 77.500,00
01-02-09	15-07-10	20,47	30,705	1,307	1,023	2,256	0,075	530	\$ 77.500,00	\$ 10.894,30	\$ 97.500,00
01-03-09	10-08-10	20,47	30,705	1,307	1,023	2,256	0,075	528	\$ 77.500,00	\$ 10.234,89	\$ 83.366,00
01-04-09	13-09-10	20,28	30,420	1,304	1,022	2,238	0,075	531	\$ 77.500,00	\$ 10.697,34	\$ 97.500,00
01-05-09	11-10-10	20,28	30,420	1,304	1,022	2,238	0,075	529	\$ 77.500,00	\$ 10.581,23	\$ 93.366,00
01-06-09	10-11-10	20,28	30,420	1,304	1,022	2,238	0,075	528	\$ 77.500,00	\$ 10.089,76	\$ 93.366,00
01-07-09	10-12-10	18,65	27,975	1,280	1,021	2,077	0,069	528	\$ 77.500,00	\$ 10.326,00	\$ 93.366,00
01-08-09	07-01-11	18,65	27,975	1,280	1,021	2,077	0,069	525	\$ 77.500,00	\$ 10.234,65	\$ 93.366,00
01-09-09	11-01-11	18,65	27,975	1,280	1,021	2,077	0,069	498	\$ 77.500,00	\$ 12.675,34	\$ 93.366,00
01-10-09	08-03-11	17,28	25,920	1,259	1,019	1,939	0,065	524	\$ 77.500,00	\$ 16.249,36	\$ 93.366,00
01-11-09	13-06-11	17,28	25,920	1,259	1,019	1,939	0,065	590	\$ 97.500,00	\$ 17.182,09	\$ 97.500,00
01-12-09	13-06-11	17,28	25,920	1,259	1,019	1,939	0,065	560	\$ 97.500,00	\$ 15.292,04	\$ 97.500,00
01-01-10	29-06-11	16,14	24,210	1,242	1,018	1,823	0,061	545	\$ 97.500,00	\$ 12.290,00	\$ 97.500,00
01-02-10	22-08-11	16,14	24,210	1,242	1,018	1,823	0,061	568	\$ 97.500,00	\$ 13.652,98	\$ 99.500,00
01-03-10	31-10-11	16,14	24,210	1,242	1,018	1,823	0,061	610	\$ 99.500,00	\$ 16.883,17	\$ 99.500,00
01-04-10	28-02-12	15,31	22,965	1,230	1,017	1,738	0,058	699	\$ 99.500,00	\$ 13.263,43	\$ 99.500,00
01-05-10	18-04-12	15,31	22,965	1,230	1,017	1,738	0,058	719	\$ 99.500,00	\$ 21.436,29	\$ 110.000,00
01-06-10	18-04-12	15,31	22,965	1,230	1,017	1,738	0,058	688	\$ 99.500,00	\$ 19.649,78	\$ 110.000,00
01-07-10	11-05-12	14,94	22,410	1,224	1,017	1,699	0,057	681	\$ 99.500,00	\$ 18.380,28	\$ 110.000,00
01-08-10	28-01-13	14,94	22,410	1,224	1,017	1,699	0,057	912	\$ 99.500,00	\$ 21.399,34	\$ 110.000,00
01-09-10	28-01-13	14,94	22,410	1,224	1,017	1,699	0,057	881	\$ 99.500,00	\$ 19.652,32	\$ 110.000,00
01-10-10	28-01-13	14,21	21,315	1,213	1,016	1,623	0,054	851	\$ 99.500,00	\$ 15.812,76	\$ 110.000,00
01-11-10	28-01-13	14,21	21,315	1,213	1,016	1,623	0,054	820	\$ 99.500,00	\$ 14.143,91	\$ 110.000,00
01-12-10	28-01-13	14,21	21,315	1,213	1,016	1,623	0,054	790	\$ 99.500,00	\$ 12.000,34	\$ 110.000,00
01-01-11	28-01-13	15,61	23,415	1,234	1,018	1,769	0,059	759	\$ 99.500,00	\$ 14.043,89	\$ 110.000,00
01-02-11	28-01-13	15,61	23,415	1,234	1,018	1,769	0,059	728	\$ 101.500,00	\$ 11.561,98	\$ 110.000,00
01-03-11	28-01-13	15,61	23,415	1,234	1,018	1,769	0,059	700	\$ 101.500,00	\$ 11.885,38	\$ 110.000,00
01-04-11	04-03-13	17,69	26,535	1,265	1,020	1,981	0,066	704	\$ 101.500,00	\$ 17.173,31	\$ 110.000,00
excdtes											\$ 76.426,80
valor intereses										C\$ 413.490,47	
valor capital										C\$ 3.106.500,00	
valor abonos											
total capital + interes										C\$ 3.519.990,47	
total abonos										\$	3.523.488,80

Obsérvese entonces, que al **28 de febrero de la anualidad 2013**, fecha de emisión de los documentos que sirven de soporte a esta ejecución (folio 2 al 5 y 6 al 9), la deudora había realizado pagos a la obligación pendiente con la administración en un monto total de \$3.523.488,80 sobre el apartamento 903 y la cantidad de \$3.523.488,80 respecto del apartamento 904, valor del cual, acorde con lo explicado en el recuadro que precede y la liquidación efectuada por el Juzgado, da cuenta que de los abonos y pagos efectuados antes de la presentación de la demanda, se han cancelado las cuotas de administración e intereses de mora generados hasta el mes de marzo del año 2011. Ahora, comparada esta documental y el material probatorio recaudado, se acredita que con la certificación que sirve de soporte a la presente ejecución, es patente que

hay diferencias, pues en la última, esto es el título base de recaudo, se relacionan expensas comunes a partir del mes de abril del año 2008, hasta el 30 de febrero del año 2013, ésta última mensualidad con una cuota en cuantía de \$4.333.00.

De acuerdo con lo mencionado, no es de recibo los argumentos expuestos por el señor apoderado de la actora, y a través del cual refiere no tener en cuenta los recibos de pago aportados, por cuanto, los mismos abonos han sido imputados en el proceso ejecutivo singular núm. 2010-0552, pues dicha aseveración se torna improcedente, si en cuenta se tiene como bien se ha dicho a lo largo de la contienda, los mismos nunca fueron tachados ni endilgados de falsos, esto sumado a que no es factible que las partes pretendan en el curso del proceso variar a mutuo propio sus pretensiones iniciales, salvo que hagan huso de las facultades que les otorgan los artículos 88 y 89 del Estatuto Procesal Civil, circunstancias que no se presentaron en esta controversia.

Tomando en consideración lo anterior, y confrontado ello con el documento que sirve de soporte a la ejecución, esto es la certificaciones emitidas el 30 de febrero de 2013, así como lo ordenado en el auto mandamiento de pago, se podrá advertir en principio que acorde con lo que se ha dejado atrás señalado, ciertamente existieron sendos pagos, que no fueron aplicados a la obligación, lo que conlleva a que la excepción que se viene analizando prosperare parcialmente.

5.7. Más de la prueba pericial que fuera practicada, la cual debe someterse a la valoración establecida en el artículo 232 del Código General del Proceso, disposición que previene que deberá tenerse en cuenta la firmeza, precisión, calidad de sus fundamentos, solidez y exhaustividad, así como la competencia del perito y las demás pruebas que obren en el expediente. A la sazón, reiterada ha sido la jurisprudencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia al sostener,¹ que uno de los requisitos *sine qua non* que debe ofrecer todo experticio

¹ Sala de Casación Civil, sentencia del 5 de abril de 1967.

para que pueda ser admitido como prueba de los hechos sobre los que versa, consiste en que sea debidamente fundamentado; y que compete al juzgador apreciar con libertad ésta condición, dentro de la autonomía que le es propia, no obstante que el dictamen no haya sido materia de tacha u objeción por las partes dentro del término del traslado correspondiente.

Pues bien, en la experticia el auxiliar de la justicia designado para que analizara los aspectos controvertidos, sostuvo que le fue puesto a disposición los libros de contabilidad y todos los soportes correspondientes para llevar a cabo la revisión contable de la demandante, y así desarrollar el cuestionario referido en la providencia del 30 de mayo de 2014.

Al efecto, capítulo especial merece el trabajo pericial aportado por el contador Espinosa Rodríguez, pues sobre el mismo es importante recalcar que se incluyeron cuotas de administración que no fueron solicitadas dentro del libelo principal; nótese como el referido auxiliar, incluyó o hizo extensivo su trabajo a cuotas de administración correspondiente a los años 2000 al año 2006, que no son objeto de ejecución por la parte demandante, y sobre ésta realizó unas aplicaciones, lo que en efecto, le resta firmeza y precisión a la pericia.

Entonces, revisadas las conclusiones a las cuales llegó el auxiliar de la justicia, al dar contestación a cada uno de los interrogantes planteados por el Juzgado, se advierte que en las mismas, hay inconsistencias, pues hace relación a una cantidad de cuotas generadas desde el año 1999, sin precisar además los descuentos efectuados por abonos y los intereses moratorios que lograron causarse y pagarse; aunado a lo anterior, ni siquiera se encuentra soportada en los estudios contables que realizó, pues se insiste en que existió un extravío de libros contables entre el año 2007 al 2010.

Ahora, como quiera que el dictamen debe ser analizado en conjunto con las demás pruebas obrantes dentro del proceso, es patente, que esas

Conclusiones se apartan de lo reseñado por el Juzgado en apartes precedentes de esta providencia, donde se hizo un estudio del estado actual de la obligación, con base en las documentales allegadas por las partes y la confesión misma del representante legal de la demandante.

Sin embargo, el perito resalta en su estudio, que ciertamente los pagos referidos por el deudor, no habían sido aplicados a la obligación, y concretamente entre abril de 2008 y marzo de 2011, y que dichos rubros deberían ser aplicados, ya que dichos montos corresponde a obligaciones generadas en la época en la cual se hicieron efectivos, razón por la cual habrán de aplicarse a las prestaciones generadas antes de la presentación de la demanda, por lo que al saldo que resultó de restar las sumas por concepto de intereses de mora, habrá de sumarse estas dos cantidades, a fin de establecer cuanto fue lo que canceló el ejecutado antes de iniciarse la acción y cuál era el saldo verdadero, por el cual habrá de continuar la presente ejecución, junto con las cuotas que se vienen causando a partir de la presentación de la demanda, así como por sus intereses de mora.

Entonces, si bien en principio, la contradicción del dictamen pericial se verifica en el término de traslado que de él se confiere a las partes, (numeral 1, artículo 238 *idem*), pues es en esta oportunidad cuando podrán solicitar su complementación, aclaración, o aún objetarlo por error grave, también lo es, que su virtualidad probatoria no pende de la réplica o allanamiento que del mismo prediquen los extremos de la litis, toda vez que con independencia de tales posturas, es deber del juzgador indagar acerca de los presupuestos legales establecidos para su valoración, que según el artículo 232 del Código Rituario se contraen a su firmeza, precisión, calidad de los fundamentos, y competencia del perito, aunados a las restantes probanzas que militen en el plenario, tópicos sobre el cual ha precisado la jurisprudencia, "*...la opinión de los expertos no obliga en si misma y por sí sola (G.J.T.LXXI, pag.375), como tampoco su existencia en el interior del proceso determina, per se, su forzosa admisión por parte del juzgador, por cuanto ella siempre estará*

sometida a la seria evaluación de este, quien ha de tener en cuenta los aspectos contemplados en el artículo 241 del estatuto procesal civil (..), el juez no está forzado nunca a admitirlo o rechazarlo mecánicamente o ciegamente, (G.J.T.LVII, pag.532), ni siquiera en el evento de faltar solicitud de aclaración o por no haber sido materia de objeción, pues ello equivaldría suponer que correspondiera a los peritos reemplazar al juez en su misión de sentenciar...”.²

5.8. En este orden de ideas, debe concluirse entonces que la pericia allegada no es suficiente en sus conclusiones, razón por la cual con base en el análisis que realizó el Juzgado a las documentales obrantes dentro del expediente y la prueba de confesión del representante legal de la demandante, se concluye sin hesitación alguna que a la fecha de emisión de las certificaciones que sirven de soporte a las pretensiones incoadas y por ende sobre la cual se emitió la orden de pago -3 de abril de 2013-, la demandada Nuvia Esperanza Castro Pacacira, pago parcialmente las obligaciones que hasta esa data tenía con la administración, esto es hasta el 01 de marzo de la anualidad 2011, junto con sus respectivos intereses.

5.9. Por todo lo anterior, sin más elucubraciones se declarará probada de manera parcial la exceptiva denominada “PAGO PARCIAL DE LA OBLIGACIÓN” debiéndose entender que se acredita de manera unívoca el pago de las cuotas de administración de los apartamentos 903 y 904 desde el 30 de abril del año 2008, hasta el 30 de marzo del año 2011, sumado a sus correspondientes intereses de mora que se hubiesen podido generar.

Conclusión de todo cuanto se ha dejado consignado, es que habrá de modificarse la orden de pago en el sentido de disponer que la obligación solamente continuará por las cuotas de administración –ordinarias y extraordinarias- que se hubiesen causado desde el 1 de abril del año

² Casación Civil, sentencia del 29 de julio de 2004.

2011, así como por los intereses de mora a la tasa debidamente certificada para cada periodo por la Superintendencia Financiera, tal como lo previene el artículo 884 del Código de Comercio, modificado por el artículo 111 de la ley 510 de 1999, prestaciones que deberán ser debidamente certificadas por el administrador al momento de liquidarse el crédito. Respecto del saldo insoluto los intereses de mora se liquidarán a partir de la fecha de presentación de la demanda.

Ahora, teniendo en cuenta que durante el curso del proceso, tal como se evidencia de las pruebas documentales ya analizadas, se han venido haciendo abonos a las obligaciones causadas por parte de la ejecutada, (folios 60 al 65, 75, 88, 95 al 100, 131 al 134, 150 al 152, 182 al 183, 187, 194, 197, 199, 201, 207 al 226, 233, 234, 272 al 274, 316 al 318, 322, 324 al 327 y 685 al 688, es claro que éstos en ningún momento pueden dar lugar a un pago total o parcial de la obligación, como lo afirma el extremo pasivo, pues nótese que para que se configure dicho medio exceptivo, se requiere como requisito que el pago a que alude el deudor se haya materializado antes de presentarse la demanda y que el acreedor al plantear la pretensión no lo haya tenido en cuenta. En otros términos, hay pago total o parcial de la obligación cuando al acudir a la jurisdicción el demandante, no tiene en cuenta los pagos o abonos que a la misma haya realizado el deudor antes de ser ejecutado.

Pero cuando, dichos pagos se efectúan ya estando en curso el proceso, es incuestionable que no puede hablarse de pago ni total ni parcial, pues en este caso todo abono que se haga por el demandado, deberá imputarse a la obligación que se ejecuta siguiendo para ello las reglas previstas en el artículo 1653 del Código Civil, esto es, primero a intereses y luego a capital, pues no debe olvidarse que la imputación del pago es la aplicación de la prestación cumplida a la obligación u obligaciones a cargo del deudor y a favor del acreedor.

5.9. Colofón de lo expuesto, se reitera que es que la excepción de pago planteada por la ejecutada, se encuentra llamada a prosperar

parcialmente, como en efecto se dispondrá en la parte resolutive del fallo.

Entonces, bajo este supuesto y tal como se dejó atrás reseñado, se modificará la orden de pago, en el sentido de disponer que la obligación continúa por las obligaciones generadas **desde el 01 de abril del año 2011**, a título de expensas comunes adeudadas junto con las cuotas de administración –ordinarias y extraordinarias- generadas a partir de la presentación de la demanda hasta la ejecutoria del presente fallo (num. 3°, artículo 82 C. de P. Civil), así como por los intereses de mora a la tasa debidamente certificada para cada periodo por la Superintendencia Financiera, tal como lo previene el artículo 884 del Código de Comercio, modificado por el artículo 111 de la ley 510 de 1999, prestaciones que deberán ser debidamente certificadas por el administrador al momento de liquidarse el crédito. En punto de los abonos realizados, éstos deberán imputarse a la obligación al momento de liquidar el crédito, siguiendo las reglas previstas en el artículo 1653 del Código Civil.

Ahora en lo que corresponde a las excepciones de “**TEMERIDAD Y MALA FE y PAGO PARCIAL**”, el despacho encuentra que la misma no tiene de ámbito de prosperidad, en tanto, será declinada, por cuanto la misma no se encuentra probada en debida forma.

Finalmente ante la prosperidad parcial de la excepción estudiada, se condenara en las costas del proceso a la parte demandada en un 50%, las cuales se tasarán en esta misma providencia, a fin de que sean incluidas por la Secretaria en su momento procesal oportuno.

VI. DECISION

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Ochenta y Seis Municipal de Bogotá., D. C., administrando justicia y en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

6.1. DECLARAR PARCIALMENTE PROBADA la excepción de pago formulada por la parte demandada, en virtud de las motivaciones consignadas en el cuerpo de esta providencia.

6.2. DECLÁRESE NO PROBADAS las excepciones de COBRO DE LO NO DEBIDO y TEMERIDAD Y MALA FE conforme a lo señalado en la parte motiva del fallo.

6.3. Consecuente con lo anterior, se **MODIFICA** el auto mandamiento de pago, en el sentido de precisar que la ejecución continuará únicamente por las cuotas a título de expensas comunes adeudadas desde el 01 de abril del año 2011, junto con las cuotas de administración –ordinarias y extraordinarias- generadas a partir de la presentación de la demanda hasta la ejecutoria del presente fallo (num. 3°, artículo 82 C. de P. Civil, vigente para cuando se emitió la orden de pago), respecto de cada unidad inmobiliaria –apartamentos 903 y 904- así como por los intereses de mora a la tasa debidamente certificada para cada periodo por la Superintendencia Financiera, tal como lo previene el artículo 884 del Código de Comercio, modificado por el artículo 111 de la ley 510 de 1999.

6.4. Decretase el avalúo y posterior remate de los bienes embargados y secuestrados.

6.5. Practíquese la liquidación del crédito conforme a los parámetros previstos en el artículo 446 del ordenamiento procesal civil. En consecuencia las partes deberán proceder de conformidad a lo aquí señalado, en punto de la aplicación de los abonos realizados por el demandado a la obligación en el curso del proceso (artículo 1653 C. C.).

6.6. Condenase en las costas del proceso a la parte demandada. Tásense en su debida oportunidad. En la liquidación de costas inclúyase

la suma de \$120.000.00.M/cte., por concepto de agencias en derecho, que corresponden a un 50%.

COPIESE Y NOTIFIQUESE

[Handwritten signature]
LUIS ANTONIO BELTRAN CH.

-Juez-

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO 86 CIVIL MUNICIPAL DE
BOGOTÁ D.C.

NOTIFICACIÓN POR ESTADO: La providencia anterior
es notificada por anotación en ESTADO No. 164
hoy 19 DIC 2017
secretaria _____

[Handwritten signature]