

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., dos de septiembre de dos mil veintidós

Radicación No. 2020-00393

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del trámite ejecutivo de mínima cuantía adelantado por el **Centro Empresarial y de Negocios el Portón de la Estrada P.H.**, en contra de los señores **Martha Ligia Delgado Ariza** y **Jorge Alexander Quintero García**.

ANTECEDENTES

1. En la demanda radicada el 6 de julio de 2020 (pdf. 03, c. 1), pidió la parte accionante que se librara orden de apremio a su favor y en contra de los demandados por las cuotas de administración de las siguientes **oficinas**, ubicadas en el Centro Empresarial y de Negocios el Portón de la Estrada P.H., cuya dirección es carrera 70 No. 65 A-61, de esta ciudad:

a) **401**, saldo de la de diciembre de 2018 por \$40.153; enero de 2019 por \$11.146; de febrero de 2019 a febrero de 2020 por \$102.000, cada una;

b) **402**, saldo de cuota de junio de 2018 por \$42.496; de julio a diciembre de 2018, cada una por \$97.000; enero de 2019 a febrero de 2020, cada una por \$103.000; y

c) **408**, saldo de la de septiembre de 2018 por \$68.799; de octubre a diciembre de 2018, cada una por \$97.000; y enero de 2019 a febrero de 2020, cada una por \$103.000.

Asimismo, por las cuotas de administración, retroactivo, extraordinarias que se generen en el devenir de este proceso y que se acrediten con “la certificación de la deuda expedida por la administración del conjunto”; los intereses moratorios a la tasa más alta permitida por la ley y las costas (pdf. 02, c. 1).

2. Como soporte fáctico adujo que los demandados son copropietarios de las citadas oficinas y adeudan las cuotas de administración reseñadas en las pretensiones, las cuales al ser certificadas por el administrador de la propiedad horizontal demandante “se trata de obligaciones claras, expresas y exigibles de pagar sumas de dinero” (pdf. 02, c. 1).

3. Por auto del 17 de marzo de 2021 se libró mandamiento de pago en la forma pedida por la parte accionante (pdf. 10, c. 1), del que una vez se enteró el señor Jorge Alexander Quintero García de la existencia del proceso alegó con respecto a la oficina 408 que “se encuentra al día por pagos de administración”; y frente a “los valores de administración de las oficinas 401 y 402”, estos “cobros no son ciertos”, porque “no se están aplicando el cobro por coeficientes y módulos de contribución contemplados en el reglamento de propiedad horizontal. Causando el cobro de valores e intereses no ciertos que nos afectan” (pdf. 14, c. 1).

La señora Martha Ligia Delgado Ariza se notificó por aviso, pero se mantuvo silente.

4. Finalmente, por providencia del 16 de junio de 2022 se decretaron como pruebas las documentales adosadas con la demanda y la contestación, 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. 22autofijalista120CGP).

CONSIDERACIONES

1. Por no estructurarse una causal de nulidad que invalide lo actuado, la decisión será de fondo y modificadora de la orden de apremio que se impartió mediante auto del auto del 17 de marzo de 2021.

2. En efecto, obra en el expediente la “certificación de deuda”, emitida por el señor Jorge Santos Monsalve (administrador y representante legal del Centro Empresarial y de Negocios el Portón de la Estrada P.H, pdf., Págs. 3-5), de la que el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 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 el administrador de la copropiedad demandante (pdf. 01, c. 1. Pág. 5); 2); recoge cuotas de administración, cobro autorizado por el artículo en mención que habilita su diligenciamiento para exigir el pago “de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses”; 3) se identificó plenamente a los deudores, vale decir, los señores Martha Ligia Delgado Ariza y Jorge Alexander Quintero García (propietarios de las citadas oficinas); y 4) el monto de cada cuota, con su fecha de vencimiento, cuyos valores se encuentran

reseñados en libelo petitorio y el certificado del administrador de la copropiedad accionante (pf. 01, c. 1. Págs. 3-5).

3. De manera que, en principio, se debería ordenar proseguir la ejecución, pero como la parte demandada formuló excepciones se pasan a estudiarlas:

3.1. En la primera, la parte demandada alegó que “los valores de administración de las oficinas 401 y 402”, estos “cobros no son ciertos”, porque “no se están aplicando el cobro por coeficientes y módulos de contribución contemplados en el reglamento de propiedad horizontal. Causando el cobro de valores e intereses no ciertos que nos afectan” (pdf. 14, c. 1).

Ahora bien, las cuotas de administración se cancelan por los copropietarios con miras a “la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto”, tales como el “mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos” (artículo 3 de la Ley 675 de 2001).

De otro lado, los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio (como es el caso de las oficinas 401, 402 y 408) otorgan el **derecho político** al copropietario o poseedor¹ del “porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios, salvo en los casos que se exija votación nominal”, así como “El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración” (artículo 25 de la Ley 675 de 2001).

¹ CSJ. SC. Sentencia de impugnación de tutela del 21 de octubre de 2020. STC8807-2020. Radicación n.º 11001-22-03-000-2020-01231-01. MP. Álvaro Fernando García Restrepo.

El artículo 26 de la citada ley establece que la fijación de dichos coeficientes se realiza “manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal”; mientras su modificación atañe a la “asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto”, cuando: “en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación”; “el edificio o conjunto se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexasen al mismo”; “se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del edificio o conjunto”; y “se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad” (artículo 28 de la Ley 675 de 2001).

Ahora la fijación de las cuotas de administración para asumir el pago de las expensas comunes por cada copropietario, conforme al coeficiente de copropiedad de cada copropietario, le corresponde a la asamblea general anualmente (artículos 31 y 38 (numeral 4) de la Ley 675 de 2001).

Por lo tanto, las decisiones tomadas por la asamblea general de copropietarios relacionadas con las cuotas de administración son de obligatorio acatamiento para todos los copropietarios, independiente de que las hayan avalado, no comulguen con esa determinación, o no participen en ella.

Esto denota que la “asamblea de copropietarios” tiene la función de “señalar las pautas administrativas generales, el decreto de las obligaciones pecuniarias requeridas para atender los gastos comunes y la creación de los diversos cargos requeridos para la operación ordinaria de la copropiedad”² (se subraya).

² MEDINA PABÓN, Juan Enrique. Bienes y derechos reales. 3ª edición. Bogotá. Tirant lo Blanch. 2022. Págs. 282.

De manera que los demandados mientras la decisión de fijar su cuota de administración no sea reducida por la asamblea de copropietarios con un coeficiente de copropietarios igual o mayor al 70%, con la correspondiente reforma al reglamento de propiedad horizontal, tendrá la obligación de sufragar el importe de las cuotas aquí cobradas sobre las oficinas 401 y 402; porque, en caso contrario, podría traer aparejado problemas de convivencia por el trato desigual que involucra frente a los demás copropietarios; también “constituye una afrenta directa a la función social de la propiedad privada, entendida como las limitaciones o deberes en el ejercicio de ese derecho subjetivo”³.

Adicionalmente, las cuotas de administración de las oficinas 401 y 402 cobradas fueron aprobadas por la asamblea general de copropietarios de los años 2018, 2019 y 2020, sin que tales decisiones fueran cuestionadas por los aquí demandados mediante el proceso judicial de impugnación de actas de asamblea, por alguna causal como, por ejemplo, por no haberse tomado con el quorum decisorio mínimo, no se efectuó la convocatoria con el tiempo mínimo que establece la ley, etc. (artículos 39 y 45 de la Ley 675 de 2001, 20 (numeral 8) de la Ley 1564 de 2012).

Por tal motivo, mientras lo decidido en esas asambleas no sea anulado por un juez, o modificado el reglamento de la propiedad horizontal bajando la cuota de administración a los demandados, necesariamente con efectos retroactivos, lo decidido en las asambleas de los años 2018, 2019 y 2020 obliga a los señores Martha Ligia Delgado Ariza y Jorge Alexander Quintero García a cancelar las cuotas de administración que allí se fijaron y que aquí se cobran.

³ CSJ. SC. Sentencia de impugnación de tutela del 21 de octubre de 2020. STC8807-2020. Radicación n.º 11001-22-03-000-2020-01231-01. MP. Álvaro Fernando García Restrepo.

Se desestima, en consecuencia, este argumento.

3.2. El otro argumento esbozado por la parte demandada para cesar la ejecución en relación con la respecta a la oficina 408 que “se encuentra al día por pagos de administración”, según cuenta de cobro número 4180 del mes de marzo de 2022.

El día 6 de octubre de 2021, a la 1:46 pm, la Gerencia de Lazos Contables envió correo electrónico a la administración de la copropiedad, manifestándole que “De acuerdo con la validación realizada el día de hoy en la oficina de administración, se revisa nuevamente el estado de cuenta del parqueadero 7 y oficina 408, se confirma con la administración lo aprobado por asamblea donde se informa que el descuento por intereses es del 100% si paga la totalidad de la deuda antes del 30 de junio” y que “De acuerdo a lo anterior se verifica que el Sr. Alexander realizó la consignación el día 28 de junio pagando el saldo que adeudaba a esa fecha por administración en ambas cuentas” (pdf. 14, c. 1. Pág. 4).

Adicionalmente, la parte accionada aportó la cuenta de cobro No. 4180 de marzo de 2022, donde expresamente establece que por la oficina “408” el demandado adeuda de administración la suma de \$125.600, con saldo de febrero de “0” (pdf. 15, c. 1).

Por lo tanto, de la documental aportada por la parte accionada se tendrá acreditado el pago de las cuotas de administración aquí cobradas, toda vez que el área contable de la copropiedad demandante y el recibo 4180 de marzo de 2022 son contundentes en manifestar que los demandados solo le adeudan esa cuota de administración por la oficina 408.

Y aunque la parte accionante en el pronunciamiento de excepciones resalta que los demandados adeudan esas sumas

porque no la han pagado en su totalidad; el despacho tendrá en paz y salvo dicha obligación, toda vez que “Como es fácil para uno mentir a su favor, pero es difícilísimo mentir contra sí, entre dos deposiciones contradictorias de la parte hay que dar crédito con preferencia a la que menos le favorece’ (Cum facile sit mentiri pro se, difficillium autem mentiri contra se, potius credendum e duabus contrariis depositionibus partis depositioni minus faventi)”⁴

Adicionalmente, no aportó soportes, comprobantes, ni asientos contables que desvirtuaran lo afirmado en el citado recibo (artículos 56, 123 y 124 del Decreto 2649 DE 1993); por lo que prevalece lo manifestado por el recibo 4180 de marzo de 2022, esto es que la parte demandada ya pagó las cuotas de administración recaudadas con relación a la oficina 408.

La certificación emitida por el administrador de la copropiedad demandante, donde manifiesta que en la Asamblea General Ordinaria del 27 de mayo de 2021 se le negó a los convocados la amnistía en 100% de los intereses de mora causados sobre las cuotas vencidas y no pagadas oportunamente; no se acogerá, por cuanto el recibo 4180 de marzo de 2022 es posterior a la fecha de la Asamblea y allí manifiesta que los accionados se encuentran a paz y salvo a febrero de 2022.

Adicionalmente, esa certificación no fue acompañada con documentación que soportara la eventual deuda que tienen los accionados con respecto a la oficina 408; y se reitera entre dos declaraciones contradictorias de la parte (así consten ambas en soporte documental) se da prelación, por jurisprudencia, a la que menos le favorece.

Por lo tanto, prospera la excepción de pago con respecto a la oficina 408.

⁴ CSJ. Sentencia sustitutiva del 6 de julio de 2007. Exp. No. 8001-31-03-006-1994-09166-01. MP. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo.

4. Sin ánimo de fatigar, se desestimaré la excepción expuesta frente a las oficinas 401 y 402 ordenando proseguir la ejecución frente a estas tal como se libró orden de apremio; y cesará frente a la 408 por prosperar la de pago; y condenará en costas a la parte accionada.

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: DESESTIMAR la excepción propuesta con relación a las oficinas 401 y 402.

SEGUNDO: SEGUIR adelante la ejecución a favor del Centro Empresarial y de Negocios el Portón de la Estrada P.H., en contra de los señores Martha Ligia Delgado Ariza y Jorge Alexander Quintero García, tal como se dispuso en el auto que libró orden de apremio con relación a las oficinas 401 y 402.

TERCERO: ACOGER la excepción de pago con relación a la oficina 408, por lo explicado con antelación.

CUARTO: En consecuencia, CESAR la ejecución con relación a todas las cuotas de administración aquí ejecutadas con relación a la oficina 408.

QUINTO: LIQUIDAR el crédito en la forma prevista por el art. 446 del C.G.P., con relación a la totalidad de las cuotas de administración de las oficinas 401 y 402 aquí ejecutadas.

SEXTO: ORDENAR el avalúo y remate de los bienes embargados y de los que posteriormente se embarguen.

SÉPTIMO: CONDENAR en costas a la parte demandada demandados. Tásense. Se fija como agencias en derecho la suma de \$250.000.

OCTAVO: En firme la liquidación de costas practicada, conforme lo dispuesto en los artículos 8° y 12 del Acuerdo PSAA13-9984 del 5 de septiembre del 2013 de la Sala Administrativa del CSJ, y Acuerdo PCSJA17-10678 del 26 de mayo de 2017, por secretaría remítase la actuación de marras a los JUZGADOS DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPALES DE BOGOTÁ –Reparto-, para lo de su cargo.

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° <u>047</u> del <u>5</u> DE <u>SEPTIEMBRE DEL 2022</u> en la Secretaría a las 8.00 am  JOSÉ REYNEL ORZCO CARVAJAL Secretario
--

Firmado Por:

Aroldo Antonio Góez Medina

Juez

Juzgado Pequeñas Causas

Juzgado 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

Código de verificación: 071ffb5a0e974413817bdb824496faa89e8ae5ce54a85b15497a4b4e5c571b64

Documento generado en 01/09/2022 06:55:18 PM

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