

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 diciembre de dos mil veintiuno

Radicación No. 2018-00872

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del trámite ejecutivo de mínima cuantía adelantado por la Agrupación de Vivienda el Portal de las Américas G P.H., en contra de Mónica Alexandra Tarazona Silva.

ANTECEDENTES

1. Con demanda radicada el 28 de noviembre de 2019 (f. 20, c. 1), pidió la entidad accionante que se librara orden de apremio a su favor y en contra de la demandada por las sumas representadas en las cuotas de administración mensuales exigibles desde el 30 de abril de 2015 hasta el 31 de agosto de 2018, cuyos valores se discriminaron en el libelo petitorio, junto con sus intereses moratorios para cada una de ellas a la tasa más alta permitida por la ley, y las cuotas que se causen a partir del mes de septiembre de 2018, lo “cual si es del caso se acreditará en su debida oportunidad procesal” (fls. 16-18, c. 1).

2. Como soporte fáctico adujo que la demandada administra el inmueble con matrícula No. 50C-1157273, ubicado dentro de la unidad demandante, con dirección carrera 72 B No. 6D-73, casa 161, de Bogotá; que las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias que se causen por expensas comunes “se deben cancelar el último día del mes en que se causen. Por tanto, las cuotas de administración se hacen exigibles el primer día del mes siguiente”.

La accionada adeuda a la copropiedad demandante lo siguiente:

CONCEPTO	FECHA DE CAUSACIÓN	FECHA EXIGIBILIDAD	VALOR CUOTA	SALDO
SANCIÓN INASISTENCIA ASAMBLEA	01-abr-15	30-abr-15	\$ 117.000	\$ 117.000

SALDO				
ADMINISTRACIÓN	01-abr-15	30-abr-15	\$ 21.500	\$ 138.500
ADMINISTRACIÓN	01-may-15	31-may-15	\$ 132.000	\$ 270.500
ADMINISTRACIÓN	01-jun-15	30-jun-15	\$ 132.000	\$ 402.500
ADMINISTRACIÓN	01-jul-15	31-jul-15	\$ 132.000	\$ 534.500
ADMINISTRACIÓN	01-ago-15	31-ago-15	\$ 132.000	\$ 666.500
ADMINISTRACIÓN	01-sep-15	30-sep-15	\$ 132.000	\$ 798.500
ADMINISTRACIÓN	01-oct-15	31-oct-15	\$ 132.000	\$ 930.500
ADMINISTRACIÓN	01-nov-15	30-nov-15	\$ 132.000	\$ 1.062.500
CUOTA EXTRAORDINARIA	01-dic-15	31-dic-15	\$ 250.000	\$ 1.312.500
ADMINISTRACIÓN	01-ene-16	31-ene-16	\$ 116.000	\$ 1.428.500
ADMINISTRACIÓN	01-feb-16	29-feb-16	\$ 132.000	\$ 1.560.500
ADMINISTRACIÓN	01-mar-16	31-mar-16	\$ 132.000	\$ 1.692.500
ADMINISTRACIÓN	01-abr-16	30-abr-16	\$ 132.000	\$ 1.824.500
ADMINISTRACIÓN	01-may-16	31-may-16	\$ 132.000	\$ 1.956.500
ADMINISTRACIÓN	01-jun-16	30-jun-16	\$ 132.000	\$ 2.088.500
ADMINISTRACIÓN	01-jul-16	31-jul-16	\$ 132.000	\$ 2.220.500
ADMINISTRACIÓN	01-ago-16	31-ago-16	\$ 132.000	\$ 2.352.500
ADMINISTRACIÓN	01-sep-16	30-sep-16	\$ 132.000	\$ 2.484.500
ADMINISTRACIÓN	01-oct-16	31-oct-16	\$ 132.000	\$ 2.616.500
ADMINISTRACIÓN	01-nov-16	30-nov-16	\$ 132.000	\$ 2.748.500
ADMINISTRACIÓN	01-dic-16	31-dic-16	\$ 132.000	\$ 2.880.500
ADMINISTRACIÓN	01-ene-17	31-ene-17	\$ 132.000	\$ 3.012.500
ADMINISTRACIÓN	01-feb-17	28-feb-17	\$ 132.000	\$ 3.144.500
ADMINISTRACIÓN	01-mar-17	31-mar-17	\$ 132.000	\$ 3.276.500
ADMINISTRACIÓN	01-abr-17	30-abr-17	\$ 132.000	\$ 3.408.500
ADMINISTRACIÓN	01-may-17	31-may-17	\$ 132.000	\$ 3.540.500
ADMINISTRACIÓN	01-jun-17	30-jun-17	\$ 132.000	\$ 3.672.500
ADMINISTRACIÓN	01-jul-17	31-jul-17	\$ 132.000	\$ 3.804.500
ADMINISTRACIÓN	01-ago-17	31-ago-17	\$ 132.000	\$ 3.936.500
ADMINISTRACIÓN	01-sep-17	30-sep-17	\$ 132.000	\$ 4.068.500
ADMINISTRACIÓN	01-oct-17	31-oct-17	\$ 132.000	\$ 4.200.500
ADMINISTRACIÓN	01-nov-17	30-nov-17	\$ 132.000	\$ 4.332.500
ADMINISTRACIÓN	01-dic-17	31-dic-17	\$ 132.000	\$ 4.464.500
ADMINISTRACIÓN	01-ene-18	31-ene-18	\$ 137.000	\$ 4.601.500
ADMINISTRACIÓN	01-feb-18	28-feb-18	\$ 137.000	\$ 4.738.500
ADMINISTRACIÓN	01-mar-18	31-mar-18	\$ 137.000	\$ 4.875.500
ADMINISTRACIÓN	01-abr-18	30-abr-18	\$ 137.000	\$ 5.012.500
ADMINISTRACIÓN	01-may-18	31-may-18	\$ 137.000	\$ 5.149.500
ADMINISTRACIÓN	01-jun-18	30-jun-18	\$ 137.000	\$ 5.286.500
ADMINISTRACIÓN	01-jul-18	31-jul-18	\$ 137.000	\$ 5.423.500
ADMINISTRACIÓN	01-may-18	31-jul-18	\$ 137.000	\$ 5.560.500
ADMINISTRACIÓN	01-ago-18	31-ago-18	\$ 137.000	\$ 5.697.500

La señora Tarazona Silva ha sido requerida en varias oportunidades para que cancele estas obligaciones, sin que lo hubiere hecho en todo o en parte; y que para los años 2015, 2016 y 2017 se aprobaron por la Asamblea General de copropietarios las cuotas ordinarias de administración mensuales en \$132.000 (fls. 14-16, c. 1).

3. Mediante auto del 25 de enero de 2019 se libró orden de apremio tal como se solicitó en el libelo petitorio (fls. 23-24, c. 1), del que se notificó personalmente la demandada el 5 de septiembre siguiente (f. 29, c. 1), quien excepcionó “transacción-acuerdo de pago-ausencia de exigibilidad de la obligación”, toda vez que “si bien los

documentos emitidos por la copropiedad pueden contener una obligación clara y expresa, no concurre el requisito de la exigibilidad, teniendo en cuenta que en virtud de una transacción contenida en un acuerdo de pago celebrado el pasado 20 de febrero de 2019, se estableció el pago en cuotas lo cual constituye plazos que hacen que no sea exigible actualmente la obligación” y que “ha efectuado el pago de las cuotas convenidas y actualmente se encuentra al día con el pago de la obligación. Lo anterior, teniendo en cuenta que... ha cancelado hasta el mes de septiembre de 2019 un total de \$4.385.000”, en “cumplimiento al pago de las cuotas acordadas hasta el mes de septiembre de 2019” (fls. 32-39, c. 1).

4. Por auto del 22 de enero de 2020 se corrió traslado a la parte demandante de la excepción propuesta (fls. 48, c. 1), quien se mantuvo silente.

4. Finalmente, mediante providencia del 28 de octubre de 2021 se decretó como pruebas las documentales que militan en el expediente, y al no existir otras por practicar dispuso dictar sentencia anticipada y fijar en lista del artículo 120 del CGP (pdf. 07AutoFijar.Lista120CGP).

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 25 de enero de 2019.

2. En efecto, obra en el expediente el certificado de deuda expedido por la administradora de la copropiedad demandante del 1° de septiembre de 2018, el cual cumple con los requisitos para ser título ejecutivo, por cuanto el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 establece que este 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” y es para el cobro de “multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses”.

De manera que como la acción ejecutiva se ejerce a través de dicho certificado de deuda se determina la acreedora (demandante), deudora (demandada) el monto y la fecha de exigibilidad de cada una de las sumas de dinero a cancelarse por la señora Tarazona Silva a título de multas y cuotas ordinarias y extraordinarias, por lo que, en principio, se debería proseguir con la ejecución.

No obstante, la parte demandada propuso una excepción orientada a enervar las pretensiones, por lo que se pasa a estudiarla.

3. Excepcionó “transacción-acuerdo de pago-ausencia de exigibilidad de la obligación”, por cuanto si bien es cierto que la certificación expedida por la administradora de la copropiedad contiene obligaciones claras y expresas, también lo es que estas no son exigibles, ya que, el 20 de febrero de 2019, entre las partes se suscribió una transacción, donde se estableció el pago en cuotas, donde se “constituyen plazos que hacen que no sea exigible actualmente la obligación”, acuerdo que ha cumplido, encontrándose al día con el pago de la obligación, puesto que ha cancelado hasta el mes de septiembre de ese año \$4.385.000 (fls. 36-39, c. 1).

En efecto, por los artículos 1625, 2469 y 2483 del Código Civil la transacción es un modo de extinguir las obligaciones que nacen a la vida jurídica como un acuerdo de voluntades, y tiene “efectos de cosa juzgada a menos que se configure un vicio que genere nulidad” (Corte Constitucional, Sentencia T 118A de 2013). Adicionalmente, cuando “existe pleito pendiente entre dichas partes, genera también el efecto procesal de poner término a esa litis, para lo cual se requiere incorporar la transacción en el proceso mediante la prueba de su celebración, a fin de que el juez pueda decretar el fenecimiento del juicio” (Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, sentencia del 6 de mayo de 1966, citada por Sentencia T 118A de 2013).

En otra providencia se sostuvo que la transacción se desarrolla a través de un trámite contractual, y “y por lo mismo, no tienen consecuencias de carácter procesal, sino que se deja al criterio de las

partes la fijación de las actuaciones a seguir” (Corte Constitucional. Sentencia T 017 de 2005).

En efecto, obra en el expediente el “acuerdo de pago” del 20 de febrero de 2019, suscrito por la demandada, la representante legal y la abogada de la copropiedad demandante (Dra. Lina Esperanza Cuervo González), donde en su cláusula primera se reconoce que “Mónica Tarazona Silva presenta una deuda con la copropiedad a 30 de enero de 2019 por concepto de cuotas de administración, cuotas extraordinarias e intereses de mora por valor de... \$6.430.642... más el 20% correspondiente a honorarios de cobro jurídico por valor de... \$1.286.130..., para un total de... \$7.716.772”, sumas a pagar en 71 cuotas a partir del 28 de febrero de 2019 hasta el 5 de octubre de 2024, según reza su cláusula segunda; mientras la tercera fue clara en resaltar que “el aquí deudor se compromete a pagar de forma cumplida la cuota de administración correspondiente a cada mes, a partir de febrero de 2019” (pdf. 01cuaderno1. Págs. 20 y 33-34).

Adicionalmente, este proceso ejecutivo no fue extraño al acuerdo, puesto que en su cláusula quinta se pactó que “al pleno cumplimiento del presente acuerdo de pago dependen sus condiciones particulares y la continuidad del proceso ejecutivo cursado en el Juzgado Cincuenta y Seis de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá, bajo radicado No. 2018-0872, que libró mandamiento de pago el 25 Enero de 2019” (ibid. Pág. 34).

Finalmente, en la sexta señaló que “lo consignado en el presente acuerdo de pago está sujeto a la aprobación por parte del administrador de la copropiedad”, lo que, en efecto, sucedió, puesto que en la parte final del acuerdo aparece firmada dos veces por la administración de la entidad demandante (ibid. Pág. 35).

De otro lado, el 13 de septiembre de 2019, la representante legal de la entidad demandante certificó que la señora “MÓNICA TARAZONA propietaria de la casa 161 ubicada en la carrera 72B No. 6B-73 ha realizado acuerdo por el valor de SIETE MILLONES SIETE CIENTOS DIEZ Y SEIS MIL SETECIENTOS SETENTA Y DOS PESOS M/CTE. (\$7.716.772,00) con la abogada Lina Esperanza Cuervo quien maneja la

cartera de los morosos y a la fecha a realizado” los siguientes pagos en el 2019 \$1.500.000 (marzo 7), \$200.000 (marzo 7), \$200.000 (marzo 12), \$200.000 (abril 8), \$200.000 (mayo 9), \$200.000 (junio 17), \$200.000 (agosto 22) y estaba por “generar recibos” de septiembre 9 y 13, de \$1.285.000 y \$200.000, respectivamente (ibid. Pág. 36).

De esta certificación se colige que la demandada canceló algunas cuotas de las pactadas en el acuerdo; y la parte accionante no explicó, ni trajo prueba documental que explique las razones por las cuales se debe desconocer el acuerdo de pago suscrito entre las aquí litigantes y proseguir la ejecución con base en la certificación que sirvió como báculo para librar orden de apremio, por lo que obliga al despacho a respetar esa convención.

Adicionalmente, el acuerdo no quedó supeditado a que su incumplimiento ocasionara que perdiera efecto y se debiera proseguir la ejecución con fundamento en la certificación que sirvió de soporte para librar mandamiento de pago mediante auto del 25 de enero de 2019 (fls. 23-24, c. 1); por lo que este despacho no puede desconocer ese convenio, toda vez que “el juez debe analizar si la transacción se ajusta a las previsiones del derecho sustancial; es decir, debe estudiar la legalidad del acuerdo y, si está acorde a nuestro ordenamiento, decretará la terminación del proceso si lo celebraron todas las partes y recaer sobre la totalidad de los asuntos ventilados en el proceso o sobre la totalidad de las condenas impuestas en la sentencia, si es que la transacción se celebra una vez proferido el fallo”¹.

Por su parte, revisando la juridicidad del acuerdo encuentra el despacho que cumple con los requisitos de legalidad. Ambas partes son plenamente capaces, porque fue avalado por la representante legal de la entidad demandante y suscrito directamente por la demandada, y se trata de derechos disponibles, puesto que ninguna norma le impone el carácter de intransigibles y no conciliables a las cuotas de administración y sanciones aquí recaudadas, ni el objeto del proceso versa sobre derechos fundamentales (Sentencias de tutela 232 de 1996 y T 1248 de 2004, de la H. Corte Constitucional).

¹ SANABRIA SANTOS, Henry. Derecho procesal civil general. Bogotá. Universidad Externado de Colombia. 2021. Págs. 956-957

Así pues, al “no haber reparo sobre ninguno de esos dos aspectos, el juez debe aprobar el acuerdo y, de recaer sobre la totalidad del pleito, decretar la terminación del proceso”².

Expresado de otra manera, al margen de que el convenio celebrado entre las litigantes fuera titulado por sus signatarias como acuerdo de pago, o pueda calificarse de transacción, “o como un convenio que recoge elementos de ambas figuras jurídicas, resulta factible lógica y jurídicamente entender que la finalidad que se desprende de la interpretación de su contenido, no era otra distinta que lograr una solución definitiva y total”³ respecto de las cuotas de administración y sanciones aquí recaudadas.

De esta manera, si “las partes quisieron un día deponer los ánimos y eso significa en buen romance que ya no querían la intervención del juez”, pero si se desconoce el acuerdo del 20 de febrero de 2019 por el despacho, se traduciría en que el “Estado se arrogó una potestad juzgadora que de momento había sido suspendida por iniciativa de las partes. Actuó donde no debía actuar. Juzgó donde no era necesario, a lo menos de momento; en fin, no ejerció una función pública legítima”⁴.

Por lo tanto, se declarará probada la excepción de “transacción-acuerdo de pago-ausencia de exigibilidad de la obligación” porque el objeto del litigio fue recogido en el acuerdo de pago del 20 de febrero de 2019, y no se pactó que si la demandada incumplía ese convenio se proseguía la ejecución con base en el certificado base de esta acción, emitido por la administradora de la copropiedad demandante.

De manera que se cesará la ejecución, pero no se condenará a la parte demandante, por cuanto el acuerdo de pago fue suscrito con posterioridad a la presentación de esta demanda ejecutiva.

² ROJAS GÓMEZ, Miguel Enrique. Lecciones de derecho procesal. Tomo 2. Procedimiento civil. 6ª edición. Bogotá. Escuela de Actualización Jurídica (ESAJU). 2017. Pág. 539

³ CSJ. SC. Sentencia de casación del 13 de junio de 2019. SC2110-2019. Radicación n° 05001 31 03 001 2003 00556 01. MP. Margarita Cabello Blanco.

⁴ CSJ. SC. Sentencia de casación del 26 de mayo de 2006. Exp. No. 1987-07992-01. MP. Manuel Isidro Ardila Velásquez.

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 la excepción de “transacción-acuerdo de pago-ausencia de exigibilidad de la obligación”, por lo explicado en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: En consecuencia, CESAR la ejecución por haberse transado el objeto del litigio en el acuerdo de pago del 20 de febrero de 2019.

Lo anterior no impide que la parte demandante presente una nueva demanda contra la señora Mónica Alexandra Tarazona Silva orientada a exigir el cumplimiento forzado de lo allí pactado, en caso de su incumplimiento.

TERCERO: DECRETAR la cancelación y levantamiento de las medidas cautelares decretadas en este proceso. Si existiere embargo de remanentes, póngase los mismos a disposición del juzgado respectivo. Oficiese.

CUARTO: Sin condena en costas.

QUINTO: CUMPLIDO lo anterior archívese el expediente, previa desanotación y ejecutoriada la presente providencia.

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° 69 del 3 DE DICIEMBRE DEL 2021 en la Secretaría 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

Código de verificación: **f20e516b31e06b3959656363fcf41ea967f292dea103a454d0c1029f60a66b8c**

Documento generado en 01/12/2021 07:07:51 PM

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