



## JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, dieciocho (18) de mayo de dos mil veinte (2020)

Del estudio de la demanda y sus anexos se observa que concurren en el sub-lite los presupuestos procesales para proferir sentencia anticipada en virtud de lo dispuesto en el art. 278 inciso segundo numeral 2 del CGP que al tenor preceptúa:

*“En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: (...) 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar, 3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa”*

La norma procesal, dispone la posibilidad que el juez profiera sentencia anticipada. La figura procesal en mención tiene como finalidad consumir la economía procesal, la celeridad y la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio de los derechos de las partes, en unos casos puntuales asociados con la disponibilidad del derecho en litigio y la actividad probatoria.

La realidad procesal del asunto se circunscribe a proferir sentencia, toda vez que una vez corrido el traslado de las excepciones propuestas, esto es PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN y EXCEPCION GENERICA, no hay pruebas que practicar, corolario, es procedente dar aplicación a la norma referida.

### **1. ANTECEDENTES**

#### 1.1. ACTUACIONES RELEVANTES

El libelo introductorio fue presentado para su reparto el 14 de agosto de 2017, profiriéndose mandamiento de pago el 06 de septiembre de 2017 en contra de DIANA ROCIO MARQUEZ CARRILLO, y a favor del EDIFICIO TERRANOVA. por sumas de dinero correspondiente a cuotas de administración más los intereses de mora conforme obra a folios 12 y 13.

Se ordenó en dicho proveído realizar la notificación en la forma prevista en los artículos 289 a 290 del C.G.P, actuación que se materializó el pasado 10 de abril de 2019, mediante curador ad litem.

Frente a este punto es pertinente acotar que el 03 de noviembre de 2017 a través de su apoderado la parte accionante allegó cotejo de citación evidenciando la imposibilidad de notificar a la dirección conocida, por lo cual solicitó mediante memorial (Fol.14) el emplazamiento, a lo que accedió el despacho mediante auto 09 de noviembre de 2017 (Fol. 18).



El 28 de septiembre de 2018 el ejecutante allegó la respectiva publicación, así en auto fechado 02 de octubre de 2018 ordenó subir la misma al registro de personas emplazadas (fl 24-25).

La providencia de fecha 29 de marzo de 2019 designó como curador ad litem de la demandada en cuestión a cualquier abogado de los que habitualmente ejercen su profesión en el despacho.

El 10 de abril de 2019 (fl 29) el Dr. YAMIL SÁNCHEZ JAIMES se posesionó del cargo, llevando a cabo su encomienda.

En memorial fechado 26 de abril de 2019 el curador designado allegó escrito de contestación de demanda, proponiendo como excepción *“pago total de la obligación y excepción genérica”*

El traslado de la excepción se efectuó en proveído de fecha 14 de mayo de 2019.

El 25 de septiembre de 2019 se admitió acumulación de la demanda y se libró mandamiento de pago a favor del Edificio TERRANOVA y en contra de DIANA ROCIO MARQUEZ CARRILLO por las cuota de administración y sus intereses moratorios –fl. 11 C-2-, igualmente se dispuso notificar por estados a la demandada y se suspendió el pago a los acreedores.

El 13 de diciembre de 2019 se requirió al apoderado de la demandante para que indicara las razones por las cuales no ha aportado el emplazamiento ordenado.

El 27 de enero de 2020 se registró en la página web de la Rama Judicial – Registro de Personas Emplazadas, finalizando el emplazamiento del 17/02/2020.

## **(I) TESIS DEMANDANTE**

La parte actora, EDIFICIO TERRANOVA, a través de su representante legal y mediante vocero judicial llamó a proceso ejecutivo a DIANA ROCIO MARQUEZ CARRILLO con el fin de obtener el pago de sumas de dinero correspondientes a las cuotas de administración e intereses conforme obra a folios 12 y 13.

Se exhibió como título ejecutivo contentivo de la obligación, CERTIFICADO expedido por el señor FABIO VALDEZ BECERRA, administrador y representante legal del EDIFICIO TERRANOVA, parte activa en el presente litigio, por valor de \$ 1.410.589, obrante a folio 6, por concepto de cuotas ordinarias y extra ordinarias de administración e intereses moratorios de los meses de marzo, abril, mayo, junio y julio de 2017, exigibles el primero del mes subsiguiente, es decir 1 de abril el pago de marzo y respectivamente.

Relata el ejecutante que recae en cabeza de la señora DIANA ROCIO MARQUEZ CARRILLO el cobro compulsivo aquí deprecado, por ser quien ostenta la calidad



de propietaria del apartamento 1004 del Edificio terranova ubicado en la calle 28 No 22-23 del barrio Alarcón.

En la acumulación solicitó se librara mandamiento por las cuotas de administración y allegó como título base de ejecución, CERTIFICADO expedido por el señor FABIO VALDEZ BECERRA, administrador y representante legal del EDIFICIO TERRANOVA, por concepto de cuotas ordinarias y extra ordinarias de administración e intereses moratorios, exigibles el primero del mes subsiguiente, tal y como quedó en el auto que libró mandamiento –fol 11-13 C-2.

## **(II) TESIS DEMANDADO**

El extremo pasivo a través de curador ad litem acude a contestar la demanda el 26 de abril de 2019 proponiendo la excepción “*pago total de la obligación y Excepción Genérica*”.

En su escrito, el profesional del derecho, indicó que la señora SONIA MARQUEZ CARRILLO, persona que habita el inmueble en cuestión le informó que su representada se encuentra domiciliada en Estados Unidos, que según sabe, la demandada ya realizó abonos a la obligación, así pues, que a su parecer la deuda ya se canceló.

Con la información suministrada con arreglo a lo referido por la señora SONIA MARQUEZ CARRILLO, el Dr. YAMIL SÁNCHEZ JAIMES arguyó que los pagos de administración son los siguientes:

“20 de febrero de 2018(...) pago por \$500.000 (...)”

“14 de marzo de 2018(...) pago por \$500.000(...)”

“18 de enero de 2019 pago por \$600.000(...)”

“15 de febrero de 2019 pago por \$400.000(...)”

18 de marzo de 2019 pago por \$400.000(...)”

A fin de respaldar la excepción incoada, el auxiliar de justicia allegó comprobantes de ingreso expedidos según se aprecia por el señor BERNARDO GONZALEZ GARCIA, administrador y representante legal del EDIFICIO TERRANOVA, parte activa en la presente causa (F1 34 a 37).

Sostiene el excepcionante “*con lo anterior se tiene en cuenta que los abonos realizados por concepto de cuotas de administración superan el monto del valor cobrado*”.

Dentro de sus argumentos explica “(...) se observa con las pruebas arrojadas que para el año 2018 se realizó un pago a la obligación por valor de UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000) y en el transcurso del año 2019 se han realizado igualmente pagos por valor de UN MILLON CUATROCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$1.400.000) (...)”



### TERCERA TESIS

En el escrito que descurre el traslado la parte actora precisa que al curador ad litem le asiste la razón por tanto la parte pasiva efectivamente realizó pago a la deuda, quedándole así un excedente de \$189.717, el cual explica de la siguiente manera *“queda un saldo a favor de la demandada de CIENTO OCHENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS DIECISIETE PESOS (\$189.717) el cual sumado con el quinto abono, se abona a las cuotas de administración del mes de agosto de 2017 y sus intereses a honorarios a la cuota de administración de septiembre de 2017 y a sus intereses; y por último se abonará a los intereses del mes de octubre de 2017 la suma de QUINCE MIL CIENTO CUARENTA Y NUEVE PESOS (\$15.149) (...)”*.

### CONSTANCIA

Respecto a la demanda acumulada el curador ad-litem guardó silencio. A su vez el demandante en escrito presentado el 05/12/2019 manifiesta que la demanda fue instaurada el 14/05/2017, que los abonos reportados se efectuaron a partir del 20/02/2018, lo que significa que los abonos se efectuaron estando ya la demanda en curso. Por lo que la excepción propuesta no se configura y solicita se ordene seguir adelante la ejecución y se liquiden costas.

### **(III) ACERVO PROBATORIO**

Junto con el escrito de la demanda y la contestación las partes allegaron las siguientes pruebas:

#### PARTE DEMANDANTE:

1. Certificación de la deuda expedida por el administrador del EDIFICIO TERRANOVA. –Fl.6 C-1-.
2. Copia autentica del certificado de representación legal del EDIFICIO TERRANOVA, expedido por el INVISBU.
3. Copia del Certificado de Existencia y representación Legal con Revisoria Fiscal del EDIFICIO TERRANOVA, expedido por INVISBU –Fl. 5 C-2-
4. Certificación de cuotas de administración expedida por el administrador del EDIFICIO TERRANOVA –Fl. 8-10 C-2-.

#### PARTE DEMANDADA

Comprobantes de ingreso números: (fl 34-37)  
0853 de fecha 20 de febrero de 2018  
0870 de fecha 14 de marzo de 2018  
0977 de fecha 18 de enero de 2019  
1030 de fecha 18 de marzo de 2019



1003 de fecha 15 de febrero de 2019

#### **(IV) PROBLEMA JURÍDICO**

¿Se efectuó el pago total de la deuda ocasionada en instalamentos por concepto de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, así como de sus respectivos intereses, respaldada la misma con certificación expedida por el administrador del EDIFICIO TERRANOVA?

#### **(V) TESIS DEL DESPACHO**

Corolario del análisis de los medios de convicción arrojados al expediente y la normatividad concordante, se advierte que NO se accederá a la excepción “PAGO TOTAL DE LA DEUDA” propuesta por el curador ad litem de la demandada DIANA ROCIO MARQUEZ CARRILLO, determinación a la que concluye este fallador de acuerdo a las consideraciones que se desarrollan a continuación.

#### **(VI) CONSIDERACIONES**

##### (i) PRESUPUESTOS PROCESALES

Se hallan reunidos los presupuestos procesales y no se observa causal de nulidad que tenga la virtualidad de invalidar lo actuado, son ellos, la capacidad para ser parte, para comparecer al proceso, la competencia del juez y, finalmente, la idoneidad del libelo demandatorio que ha dado origen a la acción y se observó en el trámite todas las garantías legales para salvaguardar los derechos de terceros.

##### (ii) SUSTENTO NORMATIVO

##### DEL PAGO

El pago es, al tenor del artículo 1626 del C.C: “*El pago efectivo es la prestación de lo que se debe.*”

Definición que conforme la interpretación sistemática del ordenamiento, permite afirmar que el pago es un modo de extinción de las obligaciones; así lo preceptúa el artículo 1625 del Estatuto Sustantivo Civil:

*“las obligaciones se extinguen además en todo o en parte:*

*1° por la solución o pago efectivo (...)*”

Reza el artículo 1627 ibídem: “*el pago se hará en conformidad al tenor de la obligación*”



Al respecto la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA Sala de Casación Civil en su sentencia de abril 23 de 2003, expediente 7651 se ha referido de la siguiente manera:

*“cumple el pago entonces por excelencia una función de satisfacer al acreedor que, a su vez, constituye motivo de la extinción de toda obligación. Significa lo anterior que un pago adecuado, a la par que conforma o satisface al acreedor, extingue la obligación; ya librándose al deudor del vínculo que contrajo, si fue el mismo u otro en su nombre quien hizo el pago; o ya, sin que opere tal liberación, como ocurre en aquellos casos en que el tercero que paga toma la posición del a creedor con relación al deudor, lo cual no obsta para reconocer el efecto extintivo definitivo respecto del original acreedor.(...) aun habiendo obrado a sabiendas de que la deuda es ajena, puede acudir a la acción de repetición, particularmente cuando en ejercicio de una intervención legalmente aceptada, ha efectuado el pago de lo que lo que ciertamente no se debía, siendo ella modo expedito para ser restituído en el patrimonio que de ese modo le resulta menoscabado<sup>1</sup>.”*

#### DEL TITULO EJECUTIVO Y DE LA OBLIGACIÓN DE PAGAR LAS EXPENSAS A LA COOPROPIEDAD

Pues bien, el fin del proceso ejecutivo no es otro que el de la satisfacción del derecho previamente consolidado en el título base del recaudo, para efectos de asegurar su cumplimiento, ya sea de una obligación de dar, hacer o no hacer alguna cosa.

De forman general para que un título pueda emplearse en un proceso de ejecución, debe contener los siguientes requisitos establecidos en el artículo 422 del C.G.P., a saber:

Que conste en un documento, Que ese documento provenga del deudor o su causante, Que el documento sea auténtico o cierto, Que la obligación contenida en el documento sea clara, expresa, exigible, y que el título reúna ciertos requisitos de forma.

La norma en comento, señala además del tipo de obligaciones que se pueden demandar ejecutivamente, los documentos que prestan mérito ejecutivo, dentro de los cuales se encuentran los títulos valores, las sentencias judiciales o providencias que tengan fuerza ejecutiva y en general todos aquellos documentos que reúnan los requisitos establecidos por la norma y que sean susceptibles de ser presentados ante los jueces de la República para su cobro por presumirse auténticos y que de ellos se pueda derivar el título ejecutivo. (Art. 244 del C.G.P.).

El tipo de documento aportado como base de la presente ejecución, valga señalar la certificación expedida por el administrador del EDIFICIO TERRANOVA, es el título ejecutivo que contiene las obligaciones pecuniarias respecto de las

---

<sup>1</sup> sentencia de abril 23 de 2003 CORTE SUPREMA DE JUSTICIA Sala de Casación Civil  
Palacio de Justicia- Primer piso - Bucaramanga Tel. 6704424  
j14cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co



expensas ordinarias y extraordinarias, a que hace alusión el artículo 48 de la ley 675 de 2001, cuando señala:

*“el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional”*

Ciertamente es propicio memorar que, si bien el título es el certificado como ya se ha reiterado, dichos estipendios objeto de cobro compulsivo tienen su fuente en una convención celebrada por los copropietarios, estos son, los estatutos propiedad horizontal, sobre este asunto ha decantado de vieja data Sala de Casación Civil que:

*«Si bien la autorización para recaudar cuotas de administración para el pago de las expensas comunes necesarias y demás gastos de sostenimiento de la copropiedad encuentra soporte en la Ley de Propiedad Horizontal, el sometimiento de un determinado edificio, conjunto o unidad a dicha ley, así como el reglamento que habrá de regir a la Propiedad Horizontal creada, nacen del acuerdo de voluntades de los propietarios de áreas individuales, plasmado en un contrato que al elevarse a escritura pública e inscribirse en el Registro de Instrumentos Públicos constituye una persona jurídica (artículo 4, Ley 675 de 2001). De allí que las cuotas de administración no puedan ser consideradas una obligación de fuente legal, por cuanto es el reglamento de propiedad horizontal ‘el concurso real de las voluntades de dos o más personas’ (artículo 1494 del C.C.) de someterse a las disposiciones de dicha ley y a la regulación plasmada por ellas en lo atinente a la nueva persona jurídica, incluyendo derechos y deberes de los copropietarios» (CSJ AC de 23 de feb. de 2009, rad. 2008-02009-00; 19 de nov. de 2012, rad. 2012-00889-00 y, más recientemente, AC3299-2015)*

En todo caso, es pertinente recalcar que la reglamentación efectuada en el reglamento de propiedad horizontal y que motiva el cobro de una obligación individual; encuentra un respaldo normativo en el contenido del artículo 29 de la Ley 675 de 2001, cuando consagra:

*“ARTÍCULO 29. Participación en las expensas comunes necesarias. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.*

*Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado.*



*Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.*

*En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad.*

*En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.*

*PARÁGRAFO 1º. Cuando el dominio de un bien privado pertenezca en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda.*

*PARÁGRAFO 2º. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.*

*PARÁGRAFO 3º. En los edificios residenciales y de oficinas, los propietarios de bienes de dominio particular ubicados en el primer piso no estarán obligados a contribuir al mantenimiento, reparación y reposición de ascensores, cuando para acceder a su parqueadero, depósito, a otros bienes de uso privado, o a bienes comunes de uso y goce general, no exista servicio de ascensor. Esta disposición será aplicable a otros edificios o conjuntos, cuando así lo prevea el reglamento de propiedad horizontal correspondiente.”*

Del artículo en cita se resalta que: (i) Es obligación de los propietarios contribuir con el pago de las expensas comunes ordinarias o extraordinarias (ii) En tratándose del cobro de expensas comunes existe solidaridad entre el tenedor a cualquier título y el propietario en el pago de tales expensas. (iii) Es obligación del propietario realizar el aludido pago, aunque no “ocupe” el inmueble.

El que la obligación sea solidaria supone definir tal concepto; para tal efecto es menester acudir a las reglas del Código Civil, cuando contempla:

*“ARTICULO 1568. <DEFINICION DE OBLIGACIONES SOLIDARIAS>. En general cuando se ha contraído por muchas personas o para con muchas la obligación de una cosa divisible, cada uno de los deudores, en el primer caso,*



*es obligado solamente a su parte o cuota en la deuda, y cada uno de los acreedores, en el segundo, sólo tiene derecho para demandar su parte o cuota en el crédito.*

*Pero en virtud de la convención, del testamento o de la ley puede exigirse cada uno de los deudores o por cada uno de los acreedores el total de la deuda, y entonces la obligación es solidaria o in solidum.*

*La solidaridad debe ser expresamente declarada en todos los casos en que no la establece la ley.*

(...)

*ARTICULO 1571. <SOLIDARIDAD PASIVA>. El acreedor podrá dirigirse contra todos los deudores solidarios conjuntamente, o contra cualquiera de ellos a su arbitrio, sin que por éste pueda oponérsele el beneficio de división.”*

En forma tal que la estipulación legal de ser la obligación de contribución ordinaria de expensas del tipo solidarias, comporta la facultad para el acreedor de dirigir su acción contra el propietario y el tenedor actual, o en su defecto solo en contra uno de ellos, sin menoscabo alguno para su credito y sin perjuicio de las facultades otorgadas a quien paga, para repetir en contra del coobligado.

Se advierte que le asiste el derecho a la copropiedad de cobrar interés moratorio a la tasa máxima establecida por la Superintendencia Financiera, conforme deviene del artículo 30 de la norma bajo estudio.

## **EXAMEN DEL CASO CONCRETO**

En la causa en cuestión, el CONJUNTO TERRANOVA, pretende el cobro de la obligación contenida en los CERTIFICADOS expedidos por el administrador de la propiedad horizontal, arrimados en la demanda principal y en la acumulada por concepto de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, y las demás cuotas que se sigan causando más los intereses moratorios certificados por la Superintendencia Financiera a partir del primer día del mes siguiente al vencimiento de cada una de las cuotas correspondientes, hasta la cancelación total de la obligación.

Pues bien, con el propósito de absolver el interrogante planteado por el despacho, se procedió al estudio de los medios de convicción arrimados, así como de la tesis esbozada por las partes en contienda.

Observa este fallador que el título aportado en la demanda principal y acumulada, valga precisar, CERTIFICADOS expedidos por el administrador y representante legal del edificio terranova, consta en un documento que fue extendido en debida forma y del cual se evidencia que posee una obligación clara,



expresa, y actualmente exigible en cuanto a la obligación que se pretende perseguir.

Ahora bien, el curador ad-litem adosa con su escrito exceptivo unos comprobantes de pago de los cuales el ejecutante admite como ciertos. Empero, no puede decirse que está cubierta la totalidad de la obligación por cuanto se ordenó la acumulación de demanda respecto de otras cuotas de administración adeudadas por la demandada.

No obstante lo anterior, procesalmente para que una suma entregada al acreedor pueda ser tenida como un pago, se requiere que se verifique con anterioridad a la interposición de la demanda; de otra forma se atentaría contra la expectativa legítima de un acreedor titular de una obligación clara, expresa y exigible respecto de los efectos jurídicos de su título en la promoción de la contienda judicial. Tal es la razón por la cual establece el artículo 461 del C.G.P, que los pagos verificados con posterioridad a la radicación de la demanda bastan para que opere una foránea de terminación del proceso ejecutivo, no en sí mismo como excepción, pues es menester verificar no solo la satisfacción del crédito, sino de las costas que se causaron como consecuencia de la gestión judicial del promotor del litigio.

Partiendo de lo observado, y en atención a que los referidos pagos fueron efectuados con posterioridad a la fecha de presentación de la demanda, no pueden ser considerados como un pago parcial sino como abonos, los cuales serán tenidos en cuenta al momento de efectuarse la liquidación del crédito y deberán aplicarse conforme a las fechas en que se llevaron a cabo.

En mérito de lo expuesto, y sin más motivación el **JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

#### **RESUELVE**

**PRIMERO:** DECLARAR NO PROBADA la excepción de mérito propuesta por el curador ad-litem de la demandada, denominada “*PAGO TOTAL DE LA OBLIGACION*”, de conformidad con lo manifestado en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO:** Como consecuencia de lo anterior, según lo expuesto en la parte motiva se ORDENA SEGUIR ADELANTE CON LA EJECUCION DE LA DEMANDA PRINCIPAL Y ACUMULADA en la forma indicada en el auto de mandamiento de pago.

**TERCERO.- SE ORDENA** el avalúo y remate de los bienes embargados y secuestrados.



**CUARTO.-** Realícese la liquidación del crédito conjunta de la demanda principal y acumulada en los términos dispuestos por el artículo 446 del C.G.P. Téngase en cuenta los abonos reportados en el plenario.

**QUINTO:** Se condena al pago de costas y agencias en derecho a la parte demandada, DIANA ROCIO MARQUEZ TRUJILLO como consecuencia de haberse resuelto en forma desfavorable las excepciones propuestas se dispone que las mismas sea tasadas por secretaria conforme las reglas de los artículos 365 y 366 del C.G.P.

### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

GEOVANNY ANDRES PINEDA LEGUIZAMO  
JUEZ

EL AUTO ANTERIOR SE NOTIFICO A LAS PARTES  
ANOTÁNDOLO EN EL ESTADO No. 42 QUE SE  
FIJO EL DIA: 19 DE MAYO DE 2020

EDNA MARGARITA MARIN ARIZA  
SECRETARIA

Las firmas impuestas, son escaneadas; conforme lo autoriza el artículo 11 del Decreto Legislativo 491 de 2020.