



República de Colombia
Rama Judicial

**JUZGADO CINCUENTA Y OCHO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE**

Bogotá, D.C., doce (12) de mayo de dos mil veintidós (2022)

Proceso: Ejecutivo

Demandante: CONJUNTO LUGANO - PROPIEDAD HORIZONTAL

Demandado: JUSTO HERNANDO BERNAL MEDINA Y OTRA

Radicación No. 11001400307620210085600

Procede el despacho a proferir sentencia anticipada para los fines del artículo 278 del C.G.P. dentro del proceso de la referencia.

I. ANTECEDENTES

1. El Conjunto Lugano Propiedad Horizontal, a través de apoderado judicial, instauró demanda ejecutiva en contra de los señores Justo Hernando Bernal Medina y María del Pilar Castillo Garnica, para obtener el pago de para obtener el pago de las sumas por cuotas de administración ordinarias, más los intereses de mora.
2. La demanda se fundamenta en que la parte demandada es propietaria de un inmueble en el Conjunto demandante, encontrándose en mora en el pago de las cuotas ordinarias de administración, sin que hubiese pagado esos valores.
3. Repartida la demanda, el Juzgado Cincuenta y Ocho de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá, D. C. mediante auto de 27 de agosto de 2021, libró mandamiento de pago.

4. Los demandados se notificaron en forma personal, quien alegaron, en síntesis, que el 17 de agosto de 2021 radicaron ante la administración del demandante una propuesta para el pago de la deuda, de la que obtuvieron respuesta el 21 de septiembre de 2021 sin que existiera claridad en cuanto a los intereses de mora, ni se expresara la tasa ni el valor mes a mes, en tanto que lo relativo a parqueadero no indicó la fecha de su uso, los honorarios del abogado eran del 20% y relaciona una forma de pago, ante lo cual aducen que efectúan un nuevo ofrecimiento en la que se especifique con claridad la tasa y los réditos pretendidos, los honorarios sean del 5%, el pago en 12 cuotas mensuales desde noviembre de 2021 hasta octubre de 2022, al igual que en su oportunidad de las cuotas que se causen.

II. CONSIDERACIONES

1. Los llamados presupuestos procesales se encuentran acreditados en el presente proceso, y no se observa causal de nulidad que pueda invalidar la actuación o impedimento para proferir la decisión que en derecho corresponda.

2. De manera liminar es preciso señalar que este despacho advierte que en este asunto concurre una de las circunstancias previstas en el artículo 278 del Código General del Proceso, por ello no queda alternativa distinta que "*dictar sentencia anticipada*". En efecto, la situación que se genera es aquella "*2. [c]uando no hubiere pruebas por practica*", pues los medios suasorios invocados por los extremos procesales son solamente documentales.

3. Se ha hecho acopio por la demandante, de la acción consagrada en el artículo 422 del Código General del Proceso, en favor de quien es titular del derecho involucrado en el título allegado como base del libelo demandatorio. Preceptúa la norma en cita, que pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones claras, expresas y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante y constituyan plena prueba contra él.

Para la acción ejecutiva propuesta encaminada a obtener el recaudo de varias expensas comunes que se señalan como insolutas a cargo de la demandada, se aportó certificado de la deuda expedido por el administrador de la copropiedad y certificado de existencia y representación del Condominio.

4. La Ley 675 de 2001 en uso de la cláusula general de competencia consagrada en los numerales 1º y 2º del artículo 150 de la Carta Política, prevé en el artículo 48 que las multas u obligaciones pecuniarias derivadas de las expensas comunes o extraordinarias, con sus respectivos intereses, pueden ser demandadas, para lo cual el título ejecutivo contentivo de la obligación sólo será "*el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional*" (se subraya), y se acompañará como anexo a la demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada, en caso de que el deudor ostente esta calidad, y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia o por el organismo que haga sus veces (es necesario precisar que hoy todos los indicadores económicos nacionales son considerados hechos notorios y por tanto, no requieren de prueba (Ley 1564 de 2012 arts.

167 y 180) o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior.

De suerte, que es totalmente inapropiado exigir que se acompañe copia del reglamento de propiedad horizontal, pues una y exclusivamente el certificado de la deuda expedido por el administrador es el que presta mérito ejecutivo por virtud del mandato que impuso el legislador, salvo que exista un pacto inferior de intereses en el reglamento, pero solo para tales fines.

El legislador dispuso así los debates suscitados con las legislaciones anteriores relacionado con la presentación de copia de las actas de asamblea que hubiese aprobado las expensas comunes, así hoy no se requiere acompañar al libelo estos documentos, puesto que expresa disposición legal no son el título ejecutivo ni anexo a la demanda, en tanto que la ley "*modific[ó] la modalidad de título ejecutivo complejo por un título ejecutivo único o simple.*" ¹

5. Las excepciones se deben enlazar a cuestionar las pretensiones por aspectos sustanciales, pues son una forma de defensa calificada que ataca la pretensión con hechos distintos o nuevos que se traen al debate, sea para repudiar la existencia misma del derecho o relación jurídica requeridos o que sin desconocerla, se enlazar a impedir su exigibilidad actual o busca su destrucción definitiva.

Hernando Morales Molina las definió como todo hecho que pueda desconocer la existencia de la obligación o declararla extinguida si alguna vez existió y afectan el fondo mismo del asunto

¹ Corte Constitucional C-927 de 2007.

Lo argumentado por los demandados no se dirige a combatir las pretensiones enarboladas por la parte demandante en la demanda, sino a plantear aspectos relacionados con una propuesta de pago que hicieron en agosto de 2021 al demandante y la respuesta que éste dio a la misma, por ende, es suficiente para negar su prosperidad.

Mírese que para el ejecutante aportó una certificación expedida y suscrita por quien fungía como administradora de la copropiedad, según el certificado de existencia y representación allegado, en la que se señala que los ejecutados adeudaban varias expensas ordinarias, las que se aduce en el libelo genitor no han sido solucionadas, escrito que no fue desconocido por la parte demandada.

Así, el documento allegado cumple con las exigencias para el cobro compulsivo de las cuotas de administración ejecutadas por el Conjunto demandante.

6. En materia de intereses moratorios se ha señalado que corresponden a la indemnización del perjuicio causado por la mora², y hacen parte de un tema de orden público de carácter económico y, por tanto, las normas que lo presiden son de carácter imperativo. Por la aludida característica el legislador se ha preocupado por regular la materia, precisando unos límites máximos para las tasas a las que pueden liquidarse los réditos, fronteras que son de obligatoria e inmediata aplicación, inclusive en las relaciones comerciales entre particulares.

² Corte Suprema de Justicia, sentencia de febrero 24 de 1975:

En asuntos como el que nos ocupa, el artículo 30 de la Ley 675 de 2001 prevé que “[e]l retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior.”

Así, para calcular la tasa de interés a aplicar, se debe acudir a la certificación que expide la Superintendencia Financiera de Colombia para tales fines, en atención a lo dispuesto en los artículos 66 y 67 de la Ley 45 de 1990, el literal c) del numeral 6º del artículo 326 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, modificado por el artículo 83 de la Ley 795 de 2003; artículo 11.2.5.1.1. del Decreto 2555 de 2010; inciso 2º del artículo 111 de la Ley 510 de 1999, que reformó el artículo 884 del C. de Co.

En la demanda se solicitó el pago de las expensas comunes, dado que los ejecutados no las habían solucionado en su oportunidad, y de igual forma exora la atención de los intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera de Colombia. Así en el auto mandamiento ejecutivo de 27 de agosto de 2021 se estableció el límite de los réditos moratorios como se aprecia en el numeral 4, lo cual se atempera a los mandatos legales y será en la liquidación del crédito en la que se determine la tasa y valor para los diversos periodos.

De igual forma, en este asunto en su oportunidad se resolverá sobre, la liquidación de las costas, en la cual se incluyen las agencias en derecho.

En punto a las expensas que se causen en el futuro, la demandante en el estadio procesal respectivo aportará la certificación de la deuda correspondiente, para los efectos de la liquidación del crédito.

El administrador está forzado a iniciar oportunamente el cobro judicial de las cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, sin necesidad de autorización alguna, labor que puede ejecutar directamente o a través de apoderado (Ley 675 de 2001, art. 51, num. 8).

Por ello, ante la ausencia de pago oportuno de las espesas comunes, debía el representante de la copropiedad promover el cobro compulsivo acorde con los mandatos de la Ley 675 de 2001, si se considera además, que el pago oportuno de las expensas comunes hace parte de los presupuestos de convivencia, cooperación y de solidaridad social que orientan la propiedad horizontal y que el legislador en armonía con los mandatos constitucionales (arts. 2, 13, 51 y 58 C.P.) como se estableció en el artículo 2 de la Ley 675 de 2001.

7. La ley ha plasmado la exigencia para el sujeto que afirma de probar lo manifestado con el fin de persuadir a su contraparte y al juez sobre su verdad, carga probatoria. Dentro del asunto sometido a estudio, los ejecutados no denostaron los hechos que soportan la excepción impetrada, con desconocimiento de la carga que le asignaba el artículo 167 del C.G.P., pues si disputaban el monto de la obligación, tenía la carga procesal de demostrarlo con alguno de los

medios de prueba que lleven al juzgador al convencimiento del mismo, regla prevista en el artículo 1757 del Código Civil, según el cual, *"incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquellas o ésta"*.

Mírese que no se evidencia respaldo que su propio dicho, por lo que es necesario memorar que las afirmaciones que se realicen por la interesada son insuficientes para desvirtuar el título, pues *"con arreglo al principio universal de que nadie puede hacerse su propia prueba, una decisión no puede fundarse exclusivamente en lo que una de las partes afirma a tono con sus aspiraciones. Sería desmedido que alguien pretendiese que lo que afirma en un proceso se tenga por verdad, así y todo sea muy acrisolada la solvencia moral que se tenga. De ahí que la Corte Suprema de Justicia haya dicho en un importante número de veces que es principio general de derecho probatorio y de profundo contenido lógico, que la parte no puede crearse a su favor su propia prueba."*³

Así no resulta afortunada la excepción pregonada.

8. Así las cosas, se declarará no probada la excepción de mérito que se deduce formula la parte demandada. En consecuencia, se ordenará proseguir adelante la ejecución como se dispuso en el mandamiento de pago. Se ordenará el avalúo y remate de los bienes embargados y de los que se lleguen a embargar, la práctica de la liquidación del crédito y se condenará en costas a los ejecutados.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cincuenta y Ocho de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá, D.C., administrando

³ Corte Suprema de Justicia, sentencia de 12 de febrero de 1980.

justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar la improsperidad de la excepción de mérito propuesta por la parte demandada.

SEGUNDO: Ordenar seguir adelante la ejecución como se dispuso en el mandamiento de pago.

TERCERO: Ordenar el avalúo y remate de los bienes embargados y de los que se lleguen a embargar, si fuere el caso.

CUARTO: Practíquese la liquidación del crédito en la forma dispuesta en el artículo 446 del Código General del Proceso.

QUINTO: Condenar en costas a la parte demandada. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$213.050,00.

CÓPIESE Y NOTIFÍQUESE⁴.



JOHN SANDER GARAVITO SEGURA
Juez

⁴

Providencia notificada mediante estado electrónico E-77 de 13 de mayo de 2022

Firmado Por:

John Sander Garavito Segura
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 76
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: **5f677250eb51b5d920afa52e6d1367ce9e75924df31fd3f5ab34e25611f37f42**

Documento generado en 12/05/2022 04:35:28 PM

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