REPUBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL
JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
Carrera 10 No. 14ª – 33. Piso 5o

Bogotá D.C., Treinta (30) de septiembre de dos mil veinte (2020)

EXPEDIENTE : 110014003006- **2018-0421** - 00
DEMANDANTE: **CONJUNTO MULTIFAMILIAR PRADOS DEL SALITRE**
DEMANDADO: **JOSÉ EDILBERTO RUIZ**

Ejecutivo

Procede el Despacho a decidir de fondo el presente proceso, promovido por **CONJUNTO MULTIFAMILIAR PRADOS DEL SALITRE,** quien actúa por intermedio de apoderado judicial, en contra de **JOSÉ EDILBERTO RUIZ.**

I. ANTECEDENTES:

Se presentó proceso ejecutivo por parte de la propiedad horizontal **CONJUNTO MULTIFAMILIAR PRADOS DEL SALITRE** en contra del señor **JOSÉ EDILBERTO RUIZ** para el cobro de cuotas de administración del apartamento identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-1422971.

A. HECHOS

a) Que el señor **JOSÉ EDILBERTO RUIZ** es propietario del apartamento 203 del Interior 2 de la Calle 22 No. 48 A 66 de Bogotá D.C., identificado con matrícula inmobiliaria No. 50 C 1422971.

b) Que mediante Escritura Pública No. 2557 de 7 de noviembre de 2003 se realizó reforma al reglamento de propiedad horizontal, el cual quedo debidamente inscrito en el folio de matrícula del apartamento propiedad del demandado

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

c) Que el demandado **JOSÉ EDILBERTO RUIZ** se encuentra en mora en el pago de las cuotas de administración del apartamento de su propiedad, desde el año 2013 hasta la fecha de presentación de la acción ejecutiva.

B. PRETENSIONES

Con base en los hechos narrados en el acápite anterior pretende la entidad demandante obtener el pago a su favor de las sumas de dinero indicadas en el acápite de pretensiones (Folios 29 a 33 Cuaderno 1), más las costas y gastos del proceso.

II. ACTUACIÓN PROCESAL:

Repartido el proceso a este Juzgado, mediante acta de reparto del 19 de abril de 2018 (Folio 26), inadmitiendo la demanda, para que se aclararan las pretensiones relativas a las cuotas de administración (Folio 28 Cuaderno 1). Realizado lo anterior, al encontrar reunidos los requisitos previstos en el artículo 422 del Código General del Proceso, mediante proveído de 11 de mayo de 2019[1], se libró mandamiento de pago por la vía Ejecutiva de **MÍNIMA CUANTÍA** en favor de **CONJUNTO MULTIFAMILIAR PRADOS DEL SALITRE P.H.** y en contra de **JOSÉ EDILBERTO RUIZ,** en los términos solicitados en el acápite de pretensiones, con la respectiva subsanación.

El demandado se notificó personalmente del auto de apremio (Folio 41) y actuando a través de apoderado judicial, contestó la demanda proponiendo excepciones que denominó "**PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN" y "MALA FE, ABUSO DEL DERECHO Y FALSEDAD IDEOLÓGICA EN EL TÍTULO EJECUTIVO".** (Folios 35 a 49 Cuaderno 1).

De dichos medios exceptivos se corrió traslado a la parte ejecutante mediante auto del 7 de mayo de 2019, (Folio 198 vuelto), el cual feneció en silencio.

Luego de ello, se procedió a citar a las partes para la audiencia de que trata el artículo 392 del Código General del Proceso, en aplicación del numeral 2º del artículo 443 del mismo Código, la cual se realizó el 31 de julio de 2019, y la cual fue suspendida por decisión

[1] Folios 35

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL

conjunta de las partes, quienes solicitaron la suspensión del proceso por el término de cuarenta y cinco días (Folio 208 Cuaderno 1). Una vez cumplido este lapso, se citó nuevamente a audiencia, la cual se llevó a cabo el 16 de septiembre de 2019, en donde las partes solicitaron conjuntamente la suspensión del proceso por el término de dos meses (Folio 213 Cuaderno 1). Transcurrido este término sin manifestación de las partes, se reanudó el proceso mediante auto del 19 de noviembre de 2019 (Folio 218 Cuaderno 1).

En providencia del 3 de septiembre de 2020, se fijó fecha para la continuación de la audiencia, a realizarse al 14 de septiembre de 2020, sin embargo, la misma no se realizó, en tanto denotó el Despacho que había existido renuncia del apoderado de la parte demandante, la cual fue efectivamente notificada según constan las comunicaciones visibles a folio 220, y no constaban en el expediente direcciones electrónicas para comunicar la realización de la audiencia virtual.

Estando el proceso al despacho para lo pertinente, al momento de revisar el plenario para preparar la vista pública, denota el Despacho que la audiencia se hace innecesaria para la práctica de pruebas, considerando que los medios probatorios solicitados resultan fútiles pues dada la naturaleza de las excepciones propuestas y la documental aportada, se puede lograr una resolución sobre los medios defensivos.

En efecto, las pruebas solicitadas por la pasiva se encuentran encaminadas a demostrar un pago total de la obligación, y para acreditarlo ofrece una amplia prueba documental militante a folios 58 a 195, la cual no fue controvertida por la parte demandante, lo cual le otorga pleno valor probatorio. Cabe anotar que para efectos el pago no propone medio probatorio adicional.

Sus excepciones restantes se encaminan a acreditar que lo consignado en el titulo ejecutivo no corresponde a la realidad, pues en su sentir se cobran sumas no adeudadas pues han sido canceladas. Sobre estos mecanismos de defensa no es necesario acudir a la testimonial pues como se advirtió con la documental allegada se acreditan pagos realizados, quedando únicamente por determinar si esos pagos extinguen o no las obligaciones adeudadas como lo sugiere el demandado, siendo inane otro tipo e prueba

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL

que no sea la documental para lograr este cometido, dadas las regulaciones legales del cobro de cuotas de administración, previstas en la Ley 675 de 2001, como lo veremos.

Por ende, en este caso es menester aplicar la jurisprudencia reciente de la Corte Suprema de Justicia en su Sala Civil, que en su doctrina permite desechar la solicitud probatoria realizada y decretada si se observa que la misma no aporta nada al debate a decidir. Enseña la Sala[2]:

" (…)

En síntesis, la permisión de sentencia anticipada por la causal segunda presupone: 1. Que las partes no hayan ofrecido oportunamente algún medio de prueba distinto al documental; 2. Que habiéndolas ofertado éstas fueron evacuadas en su totalidad; 3. Que las pruebas que falten por recaudar fueron explícitamente negadas o desistidas; o 4. Que las probanzas faltantes sean innecesarias, ilícitas, inútiles, impertinentes o inconducentes.

2.2. Oportunidad para establecer la carencia de material probatorio que autoriza el fallo anticipado.

(…)

Sin embargo, si el iudex observa que las pruebas ofertadas son innecesarias, ilícitas, inútiles, impertinentes o inconducentes, ***podrá rechazarlas ya sea por auto anterior con el fin de advertir a las partes, o en la sentencia anticipada, comoquiera que el artículo 168 aludido dispone genéricamente que el rechazo de las pruebas por esas circunstancias se hará "mediante providencia motivada"****, lo que permite que la denegación pueda darse en la sentencia, porque no está reservada exclusivamente para un auto.*

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL

[2] Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del 27 de abril de 2020, Radicación No. 47001 22 13 000 2020 00006 01, M.P. Octavio Augusto Tejeiro Duque.

Quiere decir esto que – en principio - en ninguna anomalía incurre el funcionario que sin haberse pronunciado sobre el ofrecimiento demostrativo que hicieron las partes, dicta sentencia anticipada y en ella explica por qué la improcedencia de esas evidencias y la razón que impedía posponer la solución de la contienda, al punto que ambas cosas sucedieron coetáneamente." (…)..." (Resaltado Propio)

Así las cosas, al no haber pruebas restantes por practicar, de conformidad con el numeral segundo del artículo 278 del Código General del Proceso, resulta procedente dictar sentencia anticipada, siendo del caso definir la instancia haciendo previamente las siguientes,

III. CONSIDERACIONES

Frente a los presupuestos procesales, advierte el Juzgado su presencia, y sobre ellos no hay lugar a reparo alguno. Así mismo, examinada la actuación adelantada en esta instancia, no se vislumbra una falencia que pudiera constituir un vicio de nulidad que comprometa la validez de lo actuado, de modo que se dan las condiciones procesales requeridas para proferir sentencia de mérito. Por otra parte, la legitimación en la causa, tanto activa como pasiva se encuentra acreditada con los documentos aducidos con la demanda.

La parte demandante pretende el cobro por la vía ejecutiva de las sumas que considera adeudadas con base en la certificación de cuotas de administración visibles a folio 22 y 23 del cuaderno principal.

Queda visto entonces que en el caso que ocupa la atención del Despacho, la parte actora aportó documento que demuestra la existencia de un título ejecutivo a su favor, por lo cual, en principio será viable la presente acción, no obstante, resulta pertinente examinar si con las excepciones propuestas se logra restar eficacia al instrumento base de la ejecución, y en consecuencia, enervar total o parcialmente las pretensiones de la demanda, de las que se ocupará enseguida el Despacho.

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL

En tal orden encontramos que el demandado **JOSÉ EDILBERTO RUIZ** propuso las excepciones que denominó **"PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN"** y **"MALA FE, ABUSO DEL DERECHO Y FALSEDAD IDEOLÓGICA EN EL TITULO EJECUTIVO",** las cuales pasará a desatar conjuntamente el despacho por fincarse en conexos fundamentos fácticos.

"PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN" y **"MALA FE, ABUSO DEL DERECHO Y FALSEDAD IDEOLÓGICA EN EL TITULO EJECUTIVO"**

Se fundamentan las excepciones en que la certificación aportada como título ejecutivo que es contrario a la realidad contables pues el señor **JOSÉ EDILBERTO RUIZ** ha pagado las cuotas de administración de manera periódica. Afirma que la asamblea general ha autorizado que las cuotas de administración se cancelaran en el BANCO AV VILLAS y anteriormente en el BANCO CAJA SOCIAL. Que ha hecho consignaciones en la cuantías y fechas descritas a folio 44 y 45 así: para el año 2013 (10 consignaciones) 2014 (9 consignaciones), 2015 (6 consignaciones), 2016 (11 consignaciones), 2017 (12 consignaciones), 2018 (12 consignaciones) y 2019 (3 consignaciones).

Agrega que las cuotas de administración son pagos periódicos mensuales y que acreditando los 3 últimos pagos deben tenerse como pagados los demás.

Manifiesta que al tenerse como pagadas las cuotas de administración no pueden tenerse como insolutas las obligaciones correspondientes a los años 2013 a 2018 así como las cuotas extraordinarias, lo cual constituye una acción dolosa pues también se intentó previamente una ejecución que cursó en el Juzgado 13 Civil Municipal de Bogotá pues en este se cobran cuotas correspondientes al año 2011 y parte de cuotas del año 2012, a pesar de que existía pleno conocimiento por parte de la administración de que las cuotas se encontraban pagadas, lo que vicia de falsedad el título que soporta la ejecución

Para resolver las excepciones es necesario precisar que el régimen de la propiedad horizontal está recogido en un conjunto de disposiciones que establece la manera en que se reglamentan los derechos y las obligaciones particulares de los copropietarios de un edificio o conjunto, construido o por construirse. Entre las obligaciones que pesan sobre

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL

los copropietarios, se encuentran unas de carácter económico, las cuales los compelen al pago periódico de una cuota de administración que luego se revertirá en el mantenimiento y sostenibilidad del bien común.

Si los obligados, valga decir, el propietario del inmueble y solidariamente el arrendatario o poseedor, no atienden esta prestación, faculta la ley (Artículos 29, 30 y 48 de la Ley 675 del 3 de agosto de 2001), para que la copropiedad, sometida al régimen de propiedad horizontal, obtenga el recaudo por la vía ejecutiva ante las autoridades jurisdiccionales del valor de las expensas causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes.

No se debe dejar de lado la Propiedad Horizontal es un régimen normativo especial cuyo objeto es regular una forma de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, régimen que busca la obtención de un fin constitucional, a saber, *"garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad"*.[3]

Dentro de la regulación de esta forma especial de dominio encontramos una pluralidad de derechos de propiedad y uso sobre bienes comunes la cual posee regulación específica en cuanto a su mantenimiento y cuidado mediante el establecimiento de una cuota dineraria destinada a 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. (Art. 29 Ley 675 de 2001)

El concepto de expensas comunes incluye erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos. (artículo 3 Ley 675 de 2001)

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL

---

[3] Corte Constitucional, Sentencia C-153 de 2004 M.P. ÁLVARO TAFUR GALVIS

El legislador considerando la importancia de las expensas comunes como recursos encaminados al sostenimiento de la propiedad, le otorgó la virtualidad de ser exigibles a sus deudores (Propietarios y tenedores a título solidario, artículo 29 de la Ley 675) por la vía ejecutiva tal y como lo contempla el Art. 48 a cuyo tenor se lee:

> *"En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva 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,* ***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.*
>
> *La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley."* (Resalta el Despacho)

Así entonces se deja en claro que el único título ejecutivo idóneo para cobrar por la vía del proceso de ejecución dicha expensa es la certificación del administrador de la Propiedad Horizontal, no queda más que concluir que dicho título sí se encuentra presente, milita a folio 22 y 23 de esta encuadernación y deriva su fuerza ejecutiva directamente del texto legal, por lo que únicamente es viable enervar su contenido para determinar:

1. Que el valor allí contenido y certificado como deuda a cargo del obligado ya fue pagado en todo o en parte.
2. Que las sumas contenidas en el mismo no son las reales, es decir que el monto de la cuota de administración y expensas comunes ordinarias o extraordinarias no es el que está allí contenido, sino que corresponde a otro.

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL

Y es precisamente estos dos tópicos los que abarcan las excepciones propuestas siendo el primero exitoso, parcialmente, pues se allegan por la pasiva a folios 57 a 196, recibos de consignación y recibos de caja que dan cuenta de pagos realizados desde 2013 hasta 2019, tal y como se relató en la contestación recibos que cobran valor probatorio ante la univocidad de su texto, pues refieren que la cuenta del destino es de la titularidad del **CONJUNTO RESIDENCIAL PRADOS DEL SALITRE** y los recibos de caja son emitidos por la copropiedad, razón por la cual ostentan toda la fuerza para acreditar el pago parcial de la obligación aunado a que sobre ellos, la actora guardó silencio.

Sin embargo, sobre el segundo tópico, los medios defensivos no se abren paso, toda vez que no se acredita que los valores incluidos en la certificación emitida por el administrador de la copropiedad no correspondan a los coeficientes fijados en el Reglamento de propiedad horizontal ni tampoco se allega prueba alguna que acredite que haya existido modificación de dichos coeficientes y que por lo tanto, la cuota de administración correspondiente al apartamento propiedad del demandado sea distinta a la consignada en la certificación, a guisa de ejemplo, para el año 2013 cuota de administración por valor de $194.400; para el 2014 por valor de $198.200 pesos; para el 2015, por valor de $202.700 pesos; para el 2016 $234.400, para el 2017 por valor $250.800. En otras palabras, debía el demandado para desvirtuar la presunción legal de autenticidad de la Certificación del administrador derivada del artículo 48 de la Ley 675 de 2001 y bajo el principio de la carga de la prueba, allegar la decisión de la Asamblea General de copropietarios que definiera una cuota de administración diferente a la consignada en la certificación, ya que es este órgano a través del Reglamento de propiedad horizontal o sus modificaciones, quien define el valor de las expensas comunes con base en el coeficiente de propiedad, de acuerdo con los artículos 5, 25, 26, 28 de la Ley 675 de 2001, situación que no aconteció, razón por la cual deberá tenerse como cierto el valor certificado para cada una de las cuotas contenidas en el documento base de la ejecución, sin perjuicio de que éste se haya pagado parcialmente.

En ese orden de ideas, no es viable que las excepciones prosperen, pues los pagos que se han hecho no se hicieron de conformidad con el valor vigente de la cuota para cada año, sino que se hicieron a la mera voluntad del demandado, por lo que no puede tenerse

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL

como un pago total consumado pues de acuerdo con el Art. 1626 del C. Civil, *el pago es la prestación de lo que se debe.*

Así mismo, tampoco se acreditó el pago total de las cuotas extraordinarias de abril de 2015 y marzo de 2017.

Como consecuencia, tampoco prospera la excepción de mala fe ni de falsedad, pues la presente acción ejecutiva es el ejercicio legítimo de la facultad de cobro contenida en la Ley 675 de 2001, pues como se advirtió los pagos realizados por la parte demandada fueron incompletos.

No obstante lo anterior, de acuerdo con la facultad oficiosa prevista en el artículo 282 del Código General del Proceso, se declarará probado un PAGO PARCIAL de la obligación, y se ordenará tener en cuenta los abonos realizados por la parte demandada, de conformidad con el Art. 1653 del C Civil, sin incluir deudas anteriores, es decir, los pagos visibles a folios 50 a 196 deberán ser imputados únicamente a las cuotas de administración relacionadas en la certificación visible a folio 22 y 23 y cuyo pago se ordenó en el mandamiento ejecutivo del 11 de mayo de 2018, así como las que se causaron con posterioridad a la presentación de la demanda.

Lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 1628 del Código Civil que establece:

> *"ARTICULO 1628. En los pagos periódicos la carta de pago de tres períodos determinados y consecutivos hará presumir los pagos de los anteriores períodos, siempre que hayan debido efectuarse entre los mismos acreedor y deudor."*

Para el caso de las cuotas de administración, la carta de pago a la que se refiere la norma no puede ser otra que la certificación del administrador de la copropiedad y en el caso de autos, la administradora certificó deuda únicamente a partir de enero de 2013, lo que indica que no existen deudas anteriores, puesto que al tenor del Art. 48 de la Ley 675 la certificación es la única prueba de la existencia de la obligación, como ya se indicó.

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Sexto Civil Municipal de Bogotá, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: **DECLARAR NO PROBADAS** las excepciones denominadas **““PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN”** y **“MALA FE, ABUSO DEL DERECHO Y FALSEDAD IDEOLÓGICA EN EL TITULO EJECUTIVO”** propuestas por el demandando **JOSÉ EDILBERTO RUIZ,** por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: DECLARAR PROBADA de oficio la excepción de **PAGO PARCIAL DE LA OBLIGACIÓN** por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

TERCERO: SEGUIR ADELANTE LA EJECUCIÓN en contra de **JOSÉ EDILBERTO RUIZ,** para el cumplimiento de las obligaciones determinadas en el mandamiento ejecutivo del **11 de mayo de 2018.**

CUARTO: PRACTÍQUESE LA LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO en los términos del artículo 446 del Código General del Proceso, teniendo en cuenta los abonos realizados por la parte demandada visibles a folios 50 a 196, de conformidad con el Art. 1653 del C Civil, aplicándose únicamente a las cuotas de administración relacionadas en la certificación aportada como título ejecutivo y cuyo pago se ordenó en el mandamiento ejecutivo del 11 de mayo de 2018, así como las que se causaron con posterioridad a la presentación de la demanda.

QUINTO: **ORDENAR EL AVALÚO Y REMATE** de los bienes embargados y secuestrados, que sean propiedad de los demandados.

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL

SEXTO: CONDENAR EN COSTAS procesales en un 20% a **JOSÉ EDILBERTO RUIZ y** a favor de la parte demandante. Tásense y liquídense. Fíjense como agencias en derecho la suma de **$2.000.000,00 M/CTE**. (Acuerdo PSAA 16 - 10554).

SÉPTIMO: Una vez se reactive el reparto, **REMÍTASE** el presente proceso a la Oficina de Ejecución Civil Municipal, entre tanto continúese el trámite en el presente Despacho.

OCTAVO: Ofíciese a la sala administrativa del Consejo Superior de la Judicatura informando la naturaleza escrita de la sentencia.

NOTIFÍQUESE.

JORGE ALFREDO VARGAS ARROYO
JUEZ

JUZGADO SEXTO (06) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.
La anterior providencia se notifica por estado No. 64 del 01 de octubre de 2020, fijado en la página de la Rama Judicial a las 8:00 A.M

JOSE MIGUEL SANTAMARIA OVALLE
Secretario

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL