



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CUARENTA Y SIETE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
Email:cmpl47bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., veintidós (22) de enero de dos mil veintiuno (2020) ¹.

Proceso Nro. : 11001-40-03-047-2015-00744-00
Clase de proceso : Ejecutivo.
Demandante : Edificio Carlina – Propiedad Horizontal.
Demandada : Olga Cháves Viuda de Gregory
Asunto : Sentencia.

I. Objeto a Decidir

Procede el Juzgado a proferir la correspondiente sentencia anticipada, de conformidad con lo normado en el numeral 2º del artículo 278 del Código General del Proceso.

II. Antecedentes

A. Demanda.

En escrito introductorio de este proceso Edificio Carlina – Propiedad Horizontal a través de apoderada judicial, demandó por la vía ejecutiva de mínima cuantía a Olga Cháves Viuda de Gregory, a fin de que se impartiera a la parte demandada la orden de pago de las siguientes cantidades consignadas en el mandamiento de pago²:

1º Por la suma de **\$131.261,00 m/cte.**, correspondiente al saldo de la cuota de administración causada en el mes de marzo de 2007.

2º Por la suma de **\$1.251.900 m/cte.**, correspondiente a las cuotas de administración causadas desde el mes de abril hasta el mes de diciembre de 2007, cada una por un valor de **\$139.100.**

3º Por la suma de **\$1.863.600 m/cte.**, correspondiente a las cuotas de administración causadas desde el mes de enero hasta el mes de diciembre de 2008, cada una por un valor de **\$155.300.**

¹ La presente decisión se notifica por anotación en estado Nro. 005 de 25 de enero de 2021 Art. 295 C.G. del P y Art. 9 Decreto 806 de 2020.

² 12 de junio de 2015 folio 24 cuaderno principal.

4º Por la suma de **\$2.445.000 m/cte.**, correspondiente a las cuotas de administración causadas desde el mes de enero de 2009 hasta el mes de marzo 2010, cada una por un valor de **\$163.000.**

5º Por la suma de **\$1.496.700 m/cte.**, correspondiente a las cuotas de administración causadas desde el mes de abril de 2010 hasta el mes de diciembre de 2010, cada una por un valor de **\$166.300.**

6º Por la suma de **\$2.134.800 m/cte.**, correspondiente a las cuotas de administración causadas desde el mes de enero hasta el mes de diciembre de 2011, cada una por un valor de **\$177.900.**

7º Por la suma de **\$2.349.600 m/cte.**, correspondiente a las cuotas de administración causadas desde el mes de enero hasta el mes de diciembre de 2012, cada una por un valor de **\$195.800.**

8º Por la suma de **\$2.444.400 m/cte.**, correspondiente a las cuotas de administración causadas desde el mes de enero hasta el mes de diciembre de 2013, cada una por un valor de **\$203.700.**

9º Por la suma de **\$2.556.000 m/cte.**, correspondiente a las cuotas de administración causadas desde el mes de enero hasta el mes de diciembre de 2014, cada una por un valor de **\$213.000.**

10º Por la suma de **\$669.000 m/cte.**, correspondiente a las cuotas de administración causadas desde el mes de enero, febrero y marzo de 2015, cada una por un valor de **\$223.000.**

11º Por la suma de **\$297.596 m/cte.**, correspondiente a la cuota extraordinaria de administración causada en el mes de junio de 2009.

12º Por la suma de **\$166.299 m/cte.**, correspondiente a las cuotas extraordinarias de administración causadas en el mes de junio, julio y agosto de 2010, cada una por valor de **\$55.433.**

13º Por los intereses moratorios causados sobre cada una de las expensas descritas en los numerales anteriores, liquidados a la tasa máxima certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia desde el primer día del mes siguiente a la causación de cada una de ellas y hasta cuando se verifique el pago total de la obligación.

14º Niéguese el mandamiento ejecutivo respecto de las pretensiones por concepto de las cuotas de administración ordinarias, extraordinarias e intereses moratorios en relación con estas, causadas hacia futuro, téngase en cuenta que el título ejecutivo lo constituye la certificación que expide

el administrador de la unidad mobiliaria y no hay sustento alguno para argüir que los demandados están en la obligación de pagar las citadas cuotas, precisamente en razón de su excepcionalidad.

Por último, el libelista imploró la condena en costas para el extremo ejecutado.

B. Admisión y Litis Contestatio.

1. Una vez asumido el conocimiento de la demanda que desata la presente litis, el Juzgado de conocimiento, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 497, 498 y 505 del Código de Procedimiento Civil, libró mandamiento de pago a favor de la parte actora y en contra de la parte demandada, para que en el término de cinco (5) días contados a partir de la notificación de dicha determinación, cancelaran las sumas indicadas en la orden de apremio.

2. La demandada Olga María Chávez de Gregory se notificó personalmente a través de su apoderada judicial María Cristina Otálora Mancipe del mandamiento de pago conforme se advierte en acta del día 13 de enero de 2016 ³ y dentro de la oportunidad debida formuló las excepciones de mérito que denominó: **(i)** "Prescripción de la acción", **(ii)** "Pago parcial de la obligación y buena fe de la demandada", **(iii)** "Cobro de lo no debido", **(iv)** "Vicio oculto" y **(v)** "Genérica" ⁴

2.1. Frente a las anteriores medio de defensa, la parte actora manifestó su oposición⁵

3. Es pertinente anotar la diferencia entre principios y reglas, según la cual "mientras estas ordenan una consecuencia jurídica definitiva o determinan comportamientos específicos, sin atender a las circunstancias fácticas o jurídicas, aquellos imponen mandatos de optimización enderezados a que algo se realice en la mayor medida de conformidad con esas circunstancias, por manera que buscan dar fisonomía a las instituciones jurídicas, delinearlas y definir las. En ese sentido, ha sostenido Robert Alexi cómo los principios '...ordenan que algo debe ser realizado en la mayor medida de lo posible...'; al paso que las reglas '...exigen que se haga exactamente lo que en ellas se ordena...'"; ⁶ -agregando más adelante- que los principios 'tienen valor normativo y concurren en la interpretación de las normas de procedimiento, en cuanto finalidades que deben ser cumplidas de manera preferente...' como sostiene el profesor Luís Ernesto Vargas Silva (La Función Constitucional de los Principios del CGP, visto en la pág. 323 del texto editado por la Universidad Libre a propósito del XXXIV Congreso Colombiano de Derecho Procesal), "en la medida que de esta forma ellos valen para que el juzgador pueda interpretar e integrar el ordenamiento positivo, basado en la finalidad que muestran."

Según lo dispuesto en el nuevo régimen, surtido el traslado de las excepciones de mérito «el juez citará a la audiencia prevista en el artículo 392, cuando se trate de procesos ejecutivos de mínima cuantía, o para audiencia inicial y, de ser necesario, para la de instrucción y juzgamiento, como lo

³ Folio 27 cuaderno principal

⁴ Folios 114 a 123 cuaderno principal

⁵ Folios 137 a 147 cuaderno principal

⁶ Módulo de Aprendizaje, Procesos Declarativos en el Código General del Proceso. Autor Octavio Augusto Tejero Duque. Pag. 10-11, Consejo Superior de la Judicatura-Escuela Judicial Rodrigo Lara Bonilla.

disponen los artículos 372 y 373, cuando se trate de procesos ejecutivos de **menor y mayor cuantía**.» [Núm. 2 artículo 443 del C.G. del P.].

De este modo, según lo dispuesto en el artículo 3º del Código General del Proceso, “las actuaciones se cumplirán en forma oral, pública y en audiencias, salvo las que expresamente se autorice realizar por escrito o estén amparadas por reserva”. Disposición que se acompasa con lo establecido en el art. 278 *ejusdem*, la cual contempla igualmente que el Juez podrá dictar sentencia anticipada, en cualquier estado del proceso, en los siguientes eventos: “**2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.** **3. Cuando se encuentre probada (...) la carencia de legitimación en la causa.**”, supuestos que de contera conllevan a la pretermisión de etapas procesales establecidas para su cumplimiento, mismas que sin embargo y, en aplicación a los principios de celeridad y por economía procesal, el legislador previó los eventos en los que se puede obviar su realización⁷.

Así pues, revisado el asunto bajo análisis, observa el Juzgado que las documentales obrantes en el expediente son suficientes para resolver de fondo el asunto, y ello por cuanto ciertamente el interrogatorio a las partes, no ofrecería nuevos elementos de convicción, por lo tanto **no se considera necesario decretar y practicar otras pruebas**, razón por la que encontrándose vencido el traslado de la demanda, se procederá a dictar sentencia por escrito.

III. Consideraciones

1. En el presente asunto no existe la posibilidad de formular objeción alguna respecto de la presencia de los presupuestos jurídico-procesales que requiere la codificación adjetiva para la correcta conformación del litigio, toda vez que se cuenta con una demanda correctamente formulada; con la capacidad de las partes para obligarse y para comparecer al proceso, así como con la competencia del juzgador para definir el asunto dejado a su consideración, atendiendo el factor objetivo de la cuantía.

2. El proceso ejecutivo reclama la existencia de una obligación clara, expresa y exigible que conste, entre otros, en un documento proveniente del deudor o de su causante y que constituya plena prueba contra él. Y esa la razón para que con la demanda deba allegarse dicho documento y, por tanto, cualquier hecho que tienda a desconocer la existencia o exigibilidad de dicha obligación debe alegarlo y probarlo el ejecutado, y más cuando la obligación que se ejecuta se encuentra en un documento que se presume auténtico según las voces del artículo 244 del Código General del Proceso⁸.

Nótese que el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, prevé que “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

⁷ CSJ Civil, 15/Agosto/2017, Rad. 11001-02-03-000-2016-03591-00, Luis Alonso Rico Puerta, posición reiterada en sentencia por la CSJ Civil, 3/Noviembre/2017, Rad. 11001-02-03-000-2017-01205-00, Aroldo Wilson Quiroz Monsalve.

⁸ **Documento Auténtico:** Es auténtico un documento cuando existe certeza sobre la persona que lo ha elaborado, manuscrito, firmado, o cuando exista certeza respecto de la persona a quien se atribuya el documento. (...)

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". Es claro que la certificación que presta mérito ejecutivo es la que aduce el representante legal o administrador de la copropiedad para lograr el pago para ésta de las cuotas de administración y no puede utilizarse para expresar obligaciones a favor de personas distintas o para hacer declaraciones sobre circunstancias fácticas o jurídicas de otra índole.

En este orden de ideas, se observa que la certificación aportada por la actora como base del recaudo cumple con los parámetros legales para ser tenida como título ejecutivo en contra del deudor.

3. No obstante, se tiene que el legislador ha previsto que quien es ejecutado se puede oponer si existen a su favor hechos que infirmen la ejecución, siempre que se acrediten y gocen de apoyo legal, y en el presente asunto el extremo pasivo planteó la excepción que denominó "**Prescripción de la acción** como consecuencia de la declaratoria del desistimiento tácito en el proceso ejecutivo adelantado en el Juzgado 15 Civil Municipal de Bogotá", **sustentada** en los siguientes hechos a saber: "**a.** *Con la radicación del proceso ejecutivo que curso en el Juzgado 15 Civil Municipal de Bogotá, el término prescriptivo de las cuotas de administración que se pretendían cobrar fue interrumpido con la presentación de la demanda, por lo que los **abonos efectuados por mi poderante no tenían vocación para interrumpir** lo que ya se encontraba interrumpido.* **b.** *Con el decreto del desistimiento tácito declarado por el Juzgado 15 Civil Municipal de Bogotá, se ha **configurado la prescripción de las cuotas de administración** causadas durante el tiempo que el señor CARLOS JAVIER GONZALEZ FRANCO fuera titular del derecho de dominio, en virtud de los dispuesto en el literal F del numeral 2 del artículo 317 del Código General del Proceso⁹, lo anterior, manifiesta la apoderada de la demandada, se debe a que mediante sentencia proferida el **21 de agosto de 2009** por el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Bogotá, la señora Olga María Chávez Viuda de Gregory adquirió el derecho de dominio y posesión del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20205602, providencia registrada el 1 de septiembre de 2009 en la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, razón por la cual solicita "**se reconozca la Excepción propuesta en virtud de que ha operado la prescripción extintiva de las obligaciones pendientes de pago con anterioridad a agosto de 2009**", y porque además itera se ha **desconocido los abonos** efectuados en atención al estado de cuenta emitido el mes de agosto de 2013.*

4. En este orden de ideas, procede esta instancia a resolver la excepción propuesta del siguiente modo:

⁹ Folio 120 reverso demanda principal

4.1 Prescripción.

El artículo 2513 del C.C. enseña que “El que quiera aprovecharse de la prescripción debe alegarla; el juez no puede declararla de oficio”, y de conformidad con el Art. 2535 del mismo código, la prescripción que extingue las acciones o derechos de otros, exige sólo el transcurso de cierto tiempo que, en cada caso, es fijado expresamente por el legislador. Es así como el Art. 2536 ejusdem establece en cinco (5) años el término perentorio para el ejercicio de la acción ejecutiva, contabilizados a partir del día de vencimiento.

A su turno, el artículo 94 del Código General del Proceso es claro al señalar que: “La presentación de la demanda interrumpe el término para la prescripción e impide que se produzca la caducidad siempre que el auto admisorio de aquella o el mandamiento ejecutivo se notifique al demandado dentro del término de un (1) año contado a partir del día siguiente a la notificación de tales providencias al demandante. Pasado este término, los mencionados efectos solo se producirán con la notificación al demandado.”

4.2 Ahora bien, se evidencia que el libelo inicial tuvo por finalidad obtener la solución efectiva de las obligaciones consignadas en el instrumento allegado como base del recaudo ejecutivo, por concepto de **cuotas ordinarias** que han debido cancelarse: 1º de marzo, 1º de abril, 1º de mayo, 1º de junio, 1º de julio, 1º de agosto, 1º de septiembre, 1º de octubre, 1º de noviembre y 1º de diciembre de **2007**, el 1º de enero, 1º de febrero, 1º de marzo, 1º de abril, 1º de mayo, 1º de junio, 1º de julio, 1º de agosto, 1º de septiembre, 1º de octubre, 1º de noviembre y 1º de diciembre de **2008**, el 1º de enero, 1º de febrero, 1º de marzo, 1º de abril, 1º de mayo, 1º de junio, 1º de julio, 1º de agosto, 1º de septiembre, 1º de octubre, 1º de noviembre y 1º de diciembre de **2009**, el 1º de enero, 1º de febrero, 1º de marzo, 1º de abril, 1º de mayo, 1º de junio, 1º de julio, 1º de agosto, 1º de septiembre, 1º de octubre, 1º de noviembre y 1º de diciembre de **2010**, el 1º de enero, 1º de febrero, 1º de marzo, 1º de abril, 1º de mayo, 1º de junio, 1º de julio, 1º de agosto, 1º de septiembre, 1º de octubre, 1º de noviembre y 1º de diciembre de **2011**, el 1º de enero, 1º de febrero, 1º de marzo, 1º de abril, 1º de mayo, 1º de junio, 1º de julio, 1º de agosto, 1º de septiembre, 1º de octubre, 1º de noviembre y 1º de diciembre de **2012**, el 1º de enero, 1º de febrero, 1º de marzo, 1º de abril, 1º de mayo, 1º de junio, 1º de julio, 1º de agosto, 1º de septiembre, 1º de octubre, 1º de noviembre y 1º de diciembre de **2013**, el 1º de enero, 1º de febrero, 1º de marzo, 1º de abril, 1º de mayo, 1º de junio, 1º de julio, 1º de agosto, 1º de septiembre, 1º de octubre, 1º de noviembre y 1º de diciembre de **2014**, el 1º de enero, 1º de febrero y 1º de marzo de **2015**.

Además de **las cuotas de extraordinarias** que han debido cancelarse en el mes de junio de **2009**, y en los meses de junio, julio y agosto de **2010**.

4.3 Ahora, efectuado el respectivo cómputo se colige que el periodo prescriptivo frente a las cuotas ordinarias de administración estaría llamado a configurarse: el 1º de marzo, 1º de abril, 1º de mayo, 1º de junio, 1º de julio, 1º de agosto, 1º de septiembre, 1º de octubre, 1º de noviembre y

1º de diciembre de **2012 [cuotas de 2007]**, el 1º de enero, 1º de febrero, 1º de marzo, 1º de abril, 1º de mayo, 1º de junio, 1º de julio, 1º de agosto, 1º de septiembre, 1º de octubre, 1º de noviembre y 1º de diciembre de **2013 [cuotas de 2008]**, el 1º de enero, 1º de febrero, 1º de marzo, 1º de abril, 1º de mayo, 1º de junio, 1º de julio, 1º de agosto, 1º de septiembre, 1º de octubre, 1º de noviembre y 1º de diciembre de **2014 [cuotas de 2009]**, el 1º de enero, 1º de febrero, 1º de marzo, 1º de abril, 1º de mayo, 1º de junio, 1º de julio, 1º de agosto, 1º de septiembre, 1º de octubre, 1º de noviembre y 1º de diciembre de **2015 [cuotas de 2010]**, el 1º de enero, 1º de febrero, 1º de marzo, 1º de abril, 1º de mayo, 1º de junio, 1º de julio, 1º de agosto, 1º de septiembre, 1º de octubre, 1º de noviembre y 1º de diciembre de **2016 [cuotas de 2011]**, el 1º de enero, 1º de febrero, 1º de marzo, 1º de abril, 1º de mayo, 1º de junio, 1º de julio, 1º de agosto, 1º de septiembre, 1º de octubre, 1º de noviembre y 1º de diciembre de **2017 [cuotas de 2012]**, el 1º de enero, 1º de febrero, 1º de marzo, 1º de abril, 1º de mayo, 1º de junio, 1º de julio, 1º de agosto, 1º de septiembre, 1º de octubre, 1º de noviembre y 1º de diciembre de **2018 [cuotas de 2013]**, el 1º de enero, 1º de febrero, 1º de marzo, 1º de abril, 1º de mayo, 1º de junio, 1º de julio, 1º de agosto, 1º de septiembre, 1º de octubre, 1º de noviembre y 1º de diciembre de **2019 [cuotas de 2014]**, el 1º de enero, 1º febrero y 1º de marzo de **2020 [cuotas de 2015]**.

El período prescriptivo frente a las **cuotas de extraordinarias** estaría llamado a configurarse en el mes de junio de **2014 [cuotas de 2009]**, y en los meses de junio, julio y agosto de **2015 [cuotas de 2010]**.

4.4 Se recuerda que, el artículo 2539 del Código Civil enseña que: “La prescripción que extingue las acciones ajenas, puede interrumpirse, ya natural, ya civilmente. Se interrumpe naturalmente por el hecho de reconocer el deudor la obligación, ya expresa, ya tácitamente y se interrumpe civilmente por la demanda judicial; salvo los casos enumerados en el artículo 2524.” (El artículo 2524 fue derogado por el artículo 689 del Decreto 1400 de 1970).

5. Descendiendo al caso objeto de análisis, tenemos que para el día en que se presentó la demanda, esto es, **20 de marzo de 2015¹⁰**, ya se había configurado la **prescripción extintiva** de las **cuotas de administración** de los meses de marzo a diciembre de **2007**, enero a diciembre de **2008**, enero a diciembre de **2009** y la **cuota extraordinaria** de mes de junio de **2009**, como quiera que para esas fechas estaba más que vencido el término de cinco (5) años establecido en el artículo 2536 del Código Civil frente a las obligaciones señaladas en líneas anteriores, contado a partir del vencimiento de cada una de las cuotas descritas hasta la fecha de presentación de la demanda.

6. Puestas de este modo las cosas, se tendría que la **prescripción prosperaría** parcialmente. Con todo, como ya se anunció antes, la prescripción también es susceptible de **interrupción natural**, evento que corresponde analizar al Despacho, antes de obtener conclusiones definitorias de la excepción, pues nótese que al momento de descorrer el traslado de las exceptivas la mandataria judicial de la parte actora **manifestó:**

¹⁰ Acta individual de reparto folio 21 cuaderno principal

(i) En atención a lo normado en el párrafo tercero del artículo 29 de la ley 675 de 2001 se presenta **solidaridad** entre el propietario anterior y el nuevo propietario, respecto de las sumas correspondientes a expensas comunes de administración, norma aplicable a los casos en los cuales la adquisición del bien moroso se lleva a cabo en pública subasta dentro de un proceso ejecutivo por remate. (ii) Posteriormente al adquirir el inmueble por remate en el año 2009 la demandada como consta en los documentos aportados por ella dentro del expediente, *"permite deducir que ella tenía conocimiento de sus deudas"*; y por ese motivo el 1 de diciembre de 2009 realizó **el primer abono a la deuda** por valor de **\$543.700 (iii)** en asamblea de copropietarios del año 2010 *"se publicó y se conoció por parte de la demandada el valor total de la deuda"* en atención a los estados financieros los cuales fueron aprobados, sin que la ejecutada impugnara dichas decisiones, (iv) es más el 25 de marzo de 2010 **abonó** el valor de **\$652.400**, el 6 de mayo de 2011 **abonó** la suma de **\$1.995.600**, pagos que **interrumpieron la prescripción, (v)** y siguieron realizando pagos el 30 de noviembre de 2013 por **\$7.583.528**, el 16 de marzo de 2014 por **\$1.278.000** y por último en el mes de noviembre de 2015 pagó la suma de **\$3.954.000** y debido a lo anterior (vi) señaló cómo la pasiva *"no puede argumentar entonces, que por haber terminado el proceso contra el anterior propietario por desistimiento tácito, esto cobija la deuda existente a la fecha, pues la deudora empezó a abonar a la misma desde el año 2009 y como es claro que el acreedor tiene facultad de determinar quién asumirá el pago de la obligación, es decir que se perseguirá la cancelación de la misma en cabeza o del anterior propietario o del actual, como la deudora realizó varios pagos desde el año 2009 hasta la fecha en que se injició [sic] la acción judicial y posteriormente, es claro que el acreedor determinó que el cobro de la obligación se llevaría contra la nueva propietaria"*¹¹

6.1 Respecto a la **solidaridad e interrupción** el Código Civil, consagra en los arts. **1568** *«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»*; **2540** *«La interrupción que obra a favor de uno o varios coacreedores, no aprovecha a los otros, ni la que obra en perjuicio de uno o varios codeudores, perjudica a los otros, a menos que haya **solidaridad**, y no se haya esta renunciado en los términos del artículo 1573, o que la obligación sea indivisible»* y **2536** *«La acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años. Y la ordinaria por diez (10). La acción ejecutiva se convierte en ordinaria por el lapso de cinco (5) años, y convertida en ordinaria durará solamente otros cinco (5). **Una vez interrumpida o renunciada una prescripción, comenzará a contarse nuevamente el respectivo término**»*, los dos últimos modificados por los arts. 8º y 9º de la Ley 791.

¹¹ Folios 137 a 139 y 140 a 144 del cuaderno principal

6.2 Ahora bien, el actual régimen de propiedad horizontal reguló, entre otras cosas, lo concerniente a las **obligaciones** a cargo de los propietarios de bienes privados, donde se destaca la de contribuir a las expensas comunes necesarias para la conservación de las zonas comunes, las que de acuerdo con el artículo 3º de la Ley 675 de 2001, consisten en “*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, por el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con éstos*”. **Obligación** de contribuir a las expensas necesarias para el mantenimiento de las zonas comunes que se encuentra expresamente establecida en el artículo 29 de la ley 675 de 2001, de la siguiente manera:

“**ARTÍCULO 29** 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”. (Resaltado por el Despacho)

La Corte Constitucional en la sentencia C-376 de 2004¹², al analizar la constitucionalidad del inciso tercero citado, sobre la **solidaridad entre el anterior propietario y el nuevo propietario**, lo declaró exequible pues consideró que lo perseguido por el legislador, hace referencia, por una parte, a que los propietarios de bienes privados en los edificios y conjuntos sometidos a propiedad horizontal, cumplan con la obligación de contribuir al pago de las expensas comunes para el buen funcionamiento de la copropiedad, y que *su pago oportuno 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.) estableció en el artículo 2 de la Ley 675 de 2001*¹³.

¹² MP. Álvaro Tafur Galvis.

¹³ ARTÍCULO 2o. PRINCIPIOS ORIENTADORES DE LA LEY. Son principios orientadores de la presente Ley:

1. Función social y ecológica de la propiedad. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán respetar la función social y ecológica de la propiedad, y por ende, deberán ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente.
2. Convivencia pacífica y solidaridad social. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores.
3. Respeto de la dignidad humana. El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la Ley.
4. Libre iniciativa empresarial. Atendiendo las disposiciones urbanísticas vigentes, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, así como los integrantes de los órganos de administración correspondientes, deberán respetar el desarrollo de la libre iniciativa privada dentro de los límites del bien común.
5. Derecho al debido proceso. Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deberán consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación.

En la citada sentencia, la Corte además consideró que la norma toma en cuenta el alcance de la obligación establecida para el notario en los incisos cuarto y quinto del artículo 29 de la misma Ley 675 de 2001 de exigir el paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el representante legal de la copropiedad al momento de elevar la escritura de transferencia de dominio y que en caso de no contarse con el paz y salvo, deberá dejar constancia en la escritura precisamente: i) de la ausencia de paz y salvo, ii) de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y iii) de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad. Y concluyó, que dichas **obligaciones**, *establecidas para proteger la copropiedad, lo son también para proteger al comprador quien ante la ausencia de paz y salvo y consecuentemente ante la puesta en evidencia de la posible existencia de deudas pendientes con la copropiedad que al no estar saldadas **deberán asumirse solidariamente** por aquel, necesariamente estará advertido de esta última circunstancia, sin que pueda entenderse que el inciso acusado por el simple hecho de establecer la solidaridad esté facilitando que se atente contra su buena fe.*

7. En el asunto que se examina, existe **solidaridad** entre el propietario anterior y el nuevo respecto del pago de las expensas comunes ordinarias dejadas de cancelar al momento de llevarse a cabo la transferencia de dominio, toda vez que la demandada Olga Cháves Viuda de Gregory adquirió el inmueble el **28 de julio de 2009** en diligencia de remate adelantada por el Juzgado Séptimo Civil del Circuito¹⁴, venta en pública subasta que se aprobó en providencia del **21 de agosto de 2009**¹⁵. Aunado a lo anterior también operó la **interrupción natural de la prescripción**.

Para verificar esta situación, basta decir cómo la ejecutada, **si bien** en varios escritos dirigidos a la copropiedad demandante indica que *"de conformidad con la propiedad adquirida a partir del veintiocho (28) de julio de dos mil nueve (2009), los derechos y deberes y obligaciones que dimanar de derecho de domino frente a la copropiedad, **solo inician a partir de la fecha**, por lo que, encontrándose de las cuotas de administración, **éstas son de mi resorte, solo a partir de la adjudicación (...)**"*¹⁶ argumento reiterativo en escritos fechados 11 de julio de 2011¹⁷, 21 de agosto de 2013¹⁸ y 26 de octubre de 2015¹⁹, el cual no es de recibo por esta sede judicial, por cuanto al adquirir el bien en subasta pública la demandada **tuvo la oportunidad de verificar qué deudas tenía**, debiendo alegar las circunstancias descritas en la oportunidad pertinente, pues, nótese cómo el inciso 2º del numeral 7º del artículo 530 del Código de Procedimiento Civil vigente para la época en que se llevó a cabo la almoneda, establecía: *"Sin embargo, si el bien rematado se encuentra en poder del ejecutado el producto de remate solo se entregará al ejecutante cuando aquel haya sido entregado al rematante **y se le haya reembolsado** lo que hubiere pagado por impuestos, servicios públicos, **cuotas de administración** y gastos de parqueo o depósito causados hasta la fecha de la entrega, a menos que hayan transcurrido más de quince días desde la aprobación de remate **sin que el rematante** haya solicitado la entrega o reembolso de gastos"*, ante lo cual debe decirse que **no hay**

¹⁴ Folios 115 a 118 cuaderno principal

¹⁵ Folios 112 a 113 cuaderno principal

¹⁶ Escrito fechado Mayo 6 de 2010 folios 81 a 82 cuaderno principal

¹⁷ Folios 85 a 86 cuaderno principal

¹⁸ Folios 88 a 89 cuaderno principal

¹⁹ Folios 103 a 107 cuaderno principal

prueba de que la deudora haya elevado una solicitud semejante al juez Séptimo Civil del Circuito, pues dicho funcionario al proferir el auto datado 21 de agosto de 2009 no emitió pronunciamiento alguno. Se le aclara a la demandada que la cancelación de gravámenes existentes **no hace alusión a las expensas comunes**, como mal lo entendió la señora Olga María Cháves Viuda de Gregory, sino que refiere a las hipotecas, usufructo, etc, por ende. se itera, en el presente caso se configuró la **solidaridad** entre el antiguo y el nuevo propietario respecto del pago de las cuotas de administración.

7.1 En cuanto a la **interrupción natural de la prescripción**, se encuentra dentro del plenario escrito fechado 5 de octubre de 2009 suscrito por la señora Rosalba Flórez Fernández remitido a la aquí demandada informándole que *"3. Igualmente le comentamos que sobre el apartamento cursa un proceso por falta de pago en las cuotas de administración y extraordinarias en el Juzgado 15 Civil Municipal de Bogotá"*²⁰, documento que fue aportado por la apoderada judicial de la pasiva, por lo que no hay duda alguna que Cháves Viuda de Gregory conocía de la existencia de la deuda a favor del demandante, tanto así que **sustentó su exceptiva de prescripción** en el hecho que en el citado proceso ejecutivo se decretó el desistimiento tácito.

Ahora bien, de acuerdo con lo señalado por la mandataria de la ejecutada se realizaron los siguientes pagos a saber: **(i)** el 1 de diciembre de 2009 se hizo un abono por valor de **\$543.700** correspondiente a los 10 días de agosto y las cuotas de administración de los meses septiembre, octubre y noviembre del año 2009²¹, **(ii)** el 25 de marzo de 2010 se hizo un abono por valor de **\$652.400** correspondiente a las cuotas de administración de diciembre de 2009 y de los meses de enero a marzo de 2010²², **(iii)** el 6 de mayo de 2011 se hizo un abono por un valor de **\$1.995.600** correspondientes a las cuotas de administración comprendidas entre abril y diciembre del año 2010²³, por valor de **\$1.496.700** y las cuotas de enero a marzo de 2011 por valor de **\$498.900**²⁴, **(iv)** el 30 de noviembre de 2013 por valor de **\$7.583.528** por concepto de capital con corte al mes de agosto de 2013 y las cuotas de administración entre septiembre y diciembre del año 2013²⁵, y **(v)** el 16 de marzo de 2014 hizo un abono por valor de **\$1.278.000** correspondiente a las cuotas de enero a junio de 2014²⁶, los cuales constituyen sin duda, **actos de reconocimiento** de la deuda a favor del acreedor, pues son hechos personales del deudor que inequívocamente revelan su intención de reconocer a éste último su derecho, además se realizaron **antes que prescribieran las cuotas señaladas en el numeral 5**, y además fueron **reconocidos** por la apoderada de la parte actora al descorrer el traslado de las excepciones y en donde advierte que *"estos valores se abonaron a la deuda pendiente por pagar y conocida por la demandada al momento de adquirir el bien mediante remate"*²⁷, razón de suyo suficiente para concluir que el fenómeno prescriptivo al que se hizo alusión, se **interrumpió naturalmente** en los términos del citado artículo 2539 del Código Civil.

²⁰ Folio 109 cuaderno principal.

²¹ Folio 79 cuaderno principal.

²² Folio 79 cuaderno principal.

²³ Folio 30 cuaderno principal.

²⁴ Folio 120 cuaderno principal.

²⁵ Folio 30 cuaderno principal.

²⁶ Folio 29 cuaderno principal.

²⁷ Folio 141 cuaderno principal.

8. Frente a la exceptiva denomina "**Pago Parcial de la Obligación y buena fe de la demandada**", sustentadas en el hecho de que la señora Olga María Chaves Viuda de Gregoy "*ha efectuado pagos, desde el momento en que formalmente fue titular del derecho de dominio (...) por la suma de **DIECISEIS MILLONES SIETE MIL DOSCIENTOS VEINTIOCHO PESOS (\$16.007.228)***" pues tan solo **reconoce** la deuda causada desde el 21 de agosto de 2009 al 30 de marzo de 2015, ya que **desconocía** "*la supuesta obligación pendiente de cuotas de administración, las cuales **jamás** fueron reconocidas durante el proceso ejecutivo hipotecario promovido en el año 2002 ya referido, ni practicado Medida Cautelar alguna, ya que de haberla conocido, eventualmente hubiera repercutido en la oferta que se hizo en la puja del mismo*"²⁸.

El demandante, en el escrito de réplica a la exceptiva presentada por la ejecutada, **indicó** que los pagos realizados el **(i)** el 1 de diciembre de 2009 por la suma de **\$543.700**, **(ii)** el 25 de marzo de 2010 por la suma de **\$652.400**, **(iii)** el 6 de mayo de 2011 por la suma de **\$1.995.600**, **(iv)** 30 de noviembre de 2013 por la suma de **\$7.583.528**, **(v)** el 16 de marzo de 2014 por la suma de **\$1.278.000** y **(vi)** el 30 de noviembre de 2015 por valor de **\$3.954.000**, además de interrumpir la prescripción "*estos valores se **abonaron a la deuda pendiente** por pagar y conocida por la demandada al momento de adquirir el bien mediante remate del mismo.*"²⁹

De ahí que, se encuentra demostrado que efectivamente el extremo pasivo efectuó **pagos**, que se produjeron **antes y después** de la presentación de la demanda, los cuales, **se itera, no fueron desconocidos**, por lo cual, deben imputarse los **abonos** en la forma establecida en el artículo 1653 del Código Civil, "primeramente a los intereses" y luego a capital, **toda vez que no puede pasarse por alto que la apoderada de la parte actora en ningún momento señaló cómo fueron aplicados** a la deuda de la aquí demandada, a modo de ejemplo cuantos cuotas de administración fueron canceladas o si existía expensas anteriores al año 2006, por ende **la excepción prosperara parcialmente**, al constituirse un hecho modificativo del "derecho sustancial" sobre el cual versa este litigio [Artículo 281 Código General del Proceso].

9. En cuanto a la excepción denominada "**Cobro de lo no debido**" sustentada "*en razón de la existencia de un proceso ejecutivo en contra de CARLOS JAVIER GONZALEZ FRANCO en el Juzgado 15 Civil Municipal de Bogotá con Radicado No. 2008-00388 que perseguía el pago de las expensas de administración hasta el año 2008, y el cual concluyó con el **decreto del desistimiento tácito** en los términos del artículo 317 del Código General del Proceso*", por ende considera la parte demandada que "*la demandante, de manera sospechosa, procedió a efectuar el cobro a mi mandante de las cuotas anteriores a que fuera titular del derecho de propiedad, únicamente tan sólo pasado un mes desde el decreto del Desistimiento Tácito referido, con el conocimiento pleno de los efectos que per se generaron con su declaratoria, esto es, **la interrupción del término prescriptivo** logrado por la radicación de la demanda*"³⁰.

²⁸ Folio 121 a 122 cuaderno principal

²⁹ Folio 141 cuaderno principal

³⁰ Folios 122 a 123 cuaderno principal

Frente a este punto, advierte el juzgado que la anterior excepción tampoco está llamada a prosperar debido a que, como bien lo indica la apoderada de la parte demandada, el proceso ejecutivo a que hace referencia se instauró en contra de persona diferente a su poderdante, es por ello que las consecuencias derivadas de la aplicación del artículo 317 del C.G.P, no le son aplicables aquella.

Y si lo anterior no fuera suficiente, el artículo 29 de la ley 675 de 2001 es claro en establecer que "*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". Con base en dicha norma es que señala la apoderada de la parte demandante que "*se está ejerciendo por parte del acreedor de la deuda de **elegir** en este caso cobrar la deuda **al nuevo propietario** quien actualmente ejerce el dominio del bien inmueble*"³¹, por lo tanto, es claro que no se puede hablar de un cobro de lo no debido en este caso ya que por mandato de la ley la demandada al ser **deudora solidaria** está obligada a pagar las expensas a que hace alusión el certificado de deuda expedido por el administrador del Edificio Carlina, documento que se presume **auténtico** según las voces del artículo 244 del Código General del Proceso³².*

10. Por último se abordara el estudio de la excepción denominada "**Vicio oculto**", sustentada en que: "*para el momento en que la señora OLGA LUCÍA CHÁVEZ VIUDA DE GREGORY procedió a participar en la diligencia de embargo decretada por el proceso ejecutivo hipotecario promovido por el BANCO COLMENA contra CARLOS JAVIER GONZALEZ FRANCO, bajo radicado No. 2002-13251 del Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Bogotá, **se desconocida la existencia de alguna obligación pendiente de pago derivadas de las cuotas de administración**, esto es, se omitió tanto por el anterior propietario, **el secuestre** como por el Banco acreedor, en dicho proceso, hacer mención sobre la existencia de las deudas pendientes por concepto de administración, **que le permitieran a la actual demandada oponerse a la sentencia que aprobara el remate por el valor adicional que debería cancelar (...)**" Además hizo énfasis que la providencia proferida por el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Bogotá de fecha 21 de agosto de 2009 ordenó: **(i)** la cancelación de los embargos y secuestros que se hubieren practicado y **(ii)** la cancelación de los gravámenes existentes sobre el inmueble adjudicado. ³³.*

Es preciso recordar que el Código de Procedimiento Civil prevé que una vez realizada la diligencia de remate (C.P.C. art. 527 vigente para la época de los hechos narrados por la demandada), el beneficiado con la adjudicación debe acreditar el cumplimiento de varias obligaciones sustanciales a fin de obtener la aprobación de dicha diligencia judicial. A manera de ejemplo, entre otras, el artículo 529 del citado Estatuto Procesal exige al rematante pagar el excedente del valor en que se adjudicó el bien y cancelar el impuesto de remate establecido en el artículo 7° de la Ley 11 de 1987.

³¹ Folio 145 cuaderno principal

³² Documento Auténtico: Es auténtico un documento cuando existe certeza sobre la persona que lo ha elaborado, manuscrito, firmado, o cuando exista certeza respecto de la persona a quien se atribuya el documento. (...)

³³ Folio 122 reverso cuaderno principal

Una vez se logra verificar el cumplimiento de todas las exigencias materiales previstas en la ley, el juez tiene la obligación de aprobar el remate mediante *auto* y, como consecuencia de ello, entre otras, disponer la realización de las actuaciones previstas en el artículo 530 del Código de Procedimiento Civil, conforme al cual:

“ARTÍCULO 530. (...) Cumplidos los deberes previstos en el inciso 1o del artículo anterior, el juez aprobará el remate dentro de los cinco días siguientes, mediante auto en el que dispondrá: 1. La cancelación de los gravámenes prendarios o hipotecarios que afecten al bien objeto del remate. 2. La cancelación del embargo y del secuestro. 3. La expedición de copia del acta de remate y del auto aprobatorio, las cuales deberán entregarse dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición de este último. Si se trata de bienes sujetos a registro, dicha copia se inscribirá y protocolizará en la notaría correspondiente al lugar del proceso; copia de la escritura se agregará luego al expediente. 4. La entrega por el secuestro al rematante de los bienes rematados. 5. La entrega al rematante de los títulos de la cosa rematada que el ejecutado tenga en su poder. 6. La expedición o inscripción de nuevos títulos al rematante de las acciones o efectos públicos nominativos que hayan sido rematados, y la declaración de que quedan cancelados los extendidos anteriormente al ejecutado. 7. La entrega del producto del remate al acreedor hasta concurrencia de su crédito y la costas, y del remanente al ejecutado, si no estuviere embargado. Empero, cuando se remate un bien para el pago de la parte exigible de una deuda garantizada con hipoteca o prenda constituida sobre él, no se entregará al ejecutado el sobrante del precio que quedará consignado a órdenes del juzgado como garantía del resto de la obligación salvo que las partes dispongan otra cosa. Sin embargo, si el bien rematado se encuentra en poder del ejecutado el producto de remate sólo se entregará al ejecutante cuando aquel haya sido entregado **al rematante y se le haya reembolsado lo que hubiere pagado** por impuestos, servicios públicos, **cuotas de administración** y gastos de parqueo o depósito, causados hasta la fecha de la entrega, **a menos que hayan transcurrido más de quince días desde la aprobación de remate sin que el rematante haya solicitado la entrega o el reembolso de gastos**”.

La diligencia de remate se llevó a cabo el día 28 de julio de 2009³⁴, mientras que el auto por virtud del cual se aprobó dicha diligencia se profirió el 21 de agosto de ese mismo año³⁵, ahora bien cuando por cualquier motivo en el auto de aprobación del remate, se omite por el juez de la causa proferir cualquiera de las órdenes a las que se encuentra obligado, como lo es, por ejemplo, la correspondiente a la cancelación de los gravámenes hipotecarios o prendarios que pesan sobre el bien objeto de adjudicación; se otorga al rematante la posibilidad de controvertir dicha providencia, mediante la interposición de los recursos ordinarios de reposición y apelación, a fin de corregir o enmendar los errores jurídicos de que adolezca. En consecuencia, es claro que la demandada en su condición de rematante del bien adjudicado, tuvo la oportunidad de ejercer los citados recursos ordinarios, con el propósito de controvertir el alcance de las órdenes adoptadas en la citada providencia y, en esa medida, en dicha oportunidad, **solicitarle al juez de la causa el saneamiento del bien a través del pago de las cuotas debidas a la administración del conjunto residencial**, pues,

³⁴ Folios 62 a 65 cuaderno principal
³⁵ Folios 60 a 61 cuaderno principal

a juicio del Despacho, al adquirirse el bien en subasta pública, la ejecutada **tuvo la oportunidad de verificar qué deudas tenía**, pues constituye una **carga procesal** de quien pretende ser adjudicatario de un bien por vía de remate judicial revisar el expediente para conocer qué tipo de gravámenes y circunstancias adicionales lo afectan y si los mismos resultan excesivamente onerosos frente al precio que se está dispuesto a pagar por su adquisición. De manera que, **el desconocimiento de dicha carga** no puede utilizarse como argumento para controvertir las actuaciones surtidas por los jueces ordinarios en cumplimiento de los ritos procesales previstos en la ley, toda vez la demandada **debió exigir al secuestre** la presentación del estado de cuentas conforme en atención a lo normado en el artículo 689 del Código de Procedimiento Civil.

Así las cosas, teniendo en cuenta que la Ley 675 de 2001 establece un **régimen solidario de responsabilidad**, le corresponde a la ejecutada asumir las expensas comunes del inmueble adquirido en subasta pública, razón por la cual el medio exceptivo está llamado al fracaso.

11. Los anteriores razonamientos se consideran suficientes para declarar infundadas las excepciones de mérito analizadas y, en consecuencia, se ha de ordenar seguir adelante con la ejecución en la forma dispuesta en el mandamiento de pago. El Despacho **advierde** que mediante auto de fecha 11 de febrero de 2019 se **reconoció** a **Jaime Gregory Chávez** como **sucesor procesal** de la señora Olga Chaves Viuda de Gregory quien falleció el 26 de marzo de 2018 ³⁶en su carácter de parte demandada dentro del presente proceso³⁷.

IV. DECISIÓN

Sean suficientes las anteriores consideraciones para que el Juzgado Cuarenta y Siete Civil Municipal de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley.

RESUELVA

PRIMERO. - DECLARAR probada **parcialmente** la excepción denominada **"Pago Parcial de la Obligación"** de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de la presente decisión judicial.

SEGUNDO.- DECLARAR no probadas las excepciones de **"Prescripción"**, **"Cobro de lo no debido"** y **"Vicio Oculto"**, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de la presente decisión judicial.

TERCERO. ORDENAR seguir adelante la ejecución en la forma y términos señalados en el mandamiento de pago adiado 12 de junio de 2015, **advirtiendo** que el señor **Jaime Gregory Chávez** es **sucesor procesal** de la demandada Olga Chaves Viuda de Gregory (q.e.p.d).

³⁶ Registro Civil de Defunción Indicativo Serial 09441744 Folio 62 cuaderno tres demanda acumulada.

³⁷ Folio 68 cuaderno tres demanda acumulada

CUARTO.- PRACTICAR la liquidación del crédito de conformidad con lo previsto en el artículo 446 del Código General del Proceso, teniendo en cuenta los **abonos** realizados así: **(i)** el 1 de diciembre de 2009 por la suma de **\$543.700**, **(ii)** el 25 de marzo de 2010 por la suma de **\$652.400**, **(iii)** el 6 de mayo de 2011 por la suma de **\$1.995.600**, **(iv)** 30 de noviembre de 2013 por la suma de **\$7.583.528**, **(v)** el 16 de marzo de 2014 por la suma de **\$1.278.000** y **(vi)** el 30 de noviembre de 2015 por valor de **\$3.954.000** reconocido por la parte actora, en la forma establecida en el artículo 1653 del Código Civil.

QUINTO.- DECRETAR el Avalúo y Remate del (los) bien(es) embargado(s) a la parte ejecutada y de los que posteriormente se embarguen, si fuere el caso, para el pago de las obligaciones que aquí se encuentran a cargo de las ejecutadas.

SEXTO. - CONDENAR en costas a la parte ejecutada, las cuales serán liquidadas en su oportunidad por la secretaría. Inclúyase por concepto de agencias en derecho, la suma de **\$350.000.oo.**

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

FELIPE ANDRÉS LÓPEZ GARCÍA
JUEZ
(1-2)

Firmado Por:

FELIPE ANDRES LOPEZ GARCIA
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 047 CIVIL MUNICIPAL DE 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:
61a52030d730f117a9c20cf25030b52497bd5072fcaa1e1153e2251dbbbb69fd
Documento generado en 22/01/2021 02:13:39 PM

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