

República de Colombia

Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

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

Ref. EJECUTIVO No.110014003049 -2013-01213-00
Demandante: CONJUNTO RESIDENCIAL LOS CERROS
PROPIEDAD HORIZONTAL
Demandado: GABRIEL PEÑUELA

Agotado el trámite de instancia correspondiente, el Despacho, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, entra a resolver de fondo la acción de la referencia, la cual tiene fundamento en los siguientes,

ANTECEDENTES

DEMANDA PRINCIPAL

La administradora de la copropiedad CONJUNTO RESIDENCIAL LOS CERROS propiedad horizontal confirió poder a apoderado judicial para iniciar la correspondiente acción ejecutiva singular de mínima cuantía en contra del propietario del apartamento 101, Interior 2, que hace parte de dicha propiedad horizontal, e identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-12229607, señor GABRIEL PEÑUELA GARCÍA; y así lograr el pago de las cuotas de administración adeudadas desde el mes de mayo de 2011 hasta julio de 2013, junto con las cuotas que se causen durante el proceso sean ordinarias, extraordinarias y multas, junto con sus intereses moratorios de cada cuota de administración.

Como hechos relevantes para su accionar expuso:

a) Mediante Escritura Pública 8137 del 30 de noviembre de 1989, otorgada en la Notaria Novera de esta ciudad, se protocolizó el reglamento de propiedad horizontal del CONJUNTO RESIDENCIAL LOS CERROS P.H., el cual fue reformado de acuerdo a la ley 675/01, mediante escritura 1180 de febrero de 2005 otorgada por la Notaria 19 de Bogotá D.C.

b) Que el señor GABRIEL PEÑUELA GARCIA, desde el 20 de noviembre de 1992, es propietario del apartamento 101 interior 2 de la Calle 64 No. 1 – 20 del Conjunto Residencial Los Cerros P.H., de esta ciudad, inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50C-1229607

c) Que el señor GABRIEL PEÑUELA GARCÍA ha dejado de cumplir con la obligación de cancelar las expensas ordinarias de administración desde mayo de 2011, hasta la fecha de presentación de la demanda.

d) El plazo para el pago de cada una de las cuotas reclamadas se encuentra vencido y el demandado no ha cancelado ni el capital adeudado ni los intereses.

417

e) Que se encuentra establecido en el reglamento de la copropiedad que la inasistencia a las asambleas generales realizadas en el conjunto, generan sanciones pecuniarias; y, que a cualquier abono que efectuó el demandado se debe dar aplicación al Art. 1653 del Código Civil.

DEMANDA ACUMULADA

La apoderada judicial de la copropiedad CONJUNTO RESIDENCIAL LOS CERROS P.H., presentó acumulación de demanda en contra del demandado GABRIEL PEÑUELA GARCIA, con el fin de lograr el pago de las cuotas de administración adeudadas desde el mes de enero de 2010 hasta el mes de abril de 2011, junto con los intereses moratorios causados respecto de cada cuota de administración.

Como hechos relevantes para su accionar expuso:

a) Mediante Escritura Pública 8137 del 30 de noviembre de 1989, otorgada en la Notaria Novena de esta ciudad, se protocolizó el reglamento de propiedad horizontal del CONJUNTO RESIDENCIAL LOS CERROS P.H., el cual fue reformado de acuerdo a la ley 675/01, mediante escritura 1180 de febrero de 2005 otorgada por la Notaria 19 de Bogotá D.C.

b) Que el señor GABRIEL PEÑUELA GARCIA, desde el 20 de noviembre de 1992, es propietario del apartamento 101 interior 2 de la Calle 64 No 1 – 20 del Conjunto Residencial Los Cerros P.H. de esta ciudad, inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50C-1229607

c) Que el señor GABRIEL PEÑUELA GARCÍA ha dejado de cumplir con la obligación de cancelar las expensas ordinarias de administración desde enero de 2011 y el mes de abril de 2011.

d) El plazo para el pago de cada una de las cuotas reclamadas se encuentra vencido y el demandado no ha cancelado ni el capital adeudado ni los intereses.

e) Precisa que en la demanda a la que se acumula esta, se están cobrando las cuotas de administración a partir del 1 de mayo de 2011 y que la acumulada solo versa sobre las 16 a que se hace referencia en las pretensiones junto con sus intereses moratorios

f) Que se encuentra establecido en el reglamento de la copropiedad que la inasistencia a las asambleas generales realizadas en el conjunto, generan sanciones pecuniarias; y, que a cualquier abono que efectuó el demandado se debe dar aplicación al Art. 1653 del Código Civil.

TRÁMITE ADELANTADO CONJUNTAMENTE EN LA PRESENTE ACTUACIÓN:

La demanda presentada fue inadmitida por auto del 26 de agosto de 2013.

Subsanada la demanda se libró mandamiento de pago el día 17 de septiembre de 2013, ordenado pagar al demandado GABRIEL PEÑUELA GARCÍA y en favor del EDIFICIO CONJUNTO RESIDENCIAL LOS CERROS – PROPIEDAD HORIZONTAL, la suma de 9'722.000.00 mcte, por concepto de cuotas de administración de mayo de 2011 a febrero de 2012 (10 meses) a razón de \$337.000.00 mensual, de marzo de 2012 a febrero de 2013 (12 meses) a razón de

\$371.000.00 mensual y de marzo a julio de 2013 (5 meses) a razón de \$390.000.00 mensual, más los intereses moratorios desde que cada cuota de administración se hizo exigible.

Así mismo, se libró mandamiento de pago, por las cuotas de administración que en lo sucesivo se causarán hasta la sentencia y conforme fueran acreditadas.

El día 21 de julio de 2014, el demandado GABRIEL PEÑUELA GARCÍA, se notificó personalmente del auto de mandamiento de pago, quien, por intermedio de apoderado judicial, interpuso recurso de reposición en contra del mandamiento de pago. Igualmente, contestó la demanda, proponiendo como excepciones de fondo "Cobro de lo debido", "Inexistencia de la Obligación"; y, "Falta de Causa".

Por auto datado el 4 de septiembre de 2014, el Despacho rechazó la excepción previa interpuesta por el apoderado judicial del demandado, de conformidad con lo previsto en los artículos 97 y 509 del Código de Procedimiento Civil. Así mismo, se ordenó correr traslado a la parte demandante de las excepciones de mérito propuestas por el extremo pasivo, quien oportunamente presentó escrito en el que se opuso a las mismas.

Con auto del 23 de septiembre de 2014, se abrió el proceso apruebas, teniéndose como tales las documentales aportadas por las partes, la práctica de los interrogatorios de parte a los extremos de la Litis; y, los oficios solicitados por la parte demandada. El 07 de octubre de 2014, se adelantaron los interrogatorios de los extremos de la litis, de la señora EMPERATRIZ CABALLERO DE MEDINA, en su calidad de representante legal de la copropiedad demandante, y, del demandado GABRIEL PEÑUELA GARCIA.

Mediante providencia de fecha 06 de marzo de 2015, se declaró concluido el periodo probatorio, corriendo traslado a las partes por el término común de cinco días para que presentaran sus alegatos de conclusión.

Por auto datado el 21 de mayo de 2015, el Juzgado, previo a proferir la sentencia correspondiente, dispuso como prueba de oficio, librar comunicaciones a la ejecutante, para que presentara un estado de cuenta, respecto del inmueble de propiedad del demandado; y, comunicación a los Juzgados Cincuenta y Siete Civil Municipal de Bogotá D.C. y al Juzgado Noveno Civil Municipal de Ejecución de esta ciudad, con el fin de que remitieran copia auténtica de todo el proceso identificado con número de radicación 2010-00131.

A través de providencia de fecha 07 de julio de 2015, se tuvo en cuenta el oficio y anexos remitidos por la Oficina de Ejecución Civil Municipal de esta ciudad, el memorial y anexos presentado por el apoderado judicial del extremo pasivo, así como la manifestación elevada por la representante legal de la entidad demandante.

Por auto de fecha 18 de agosto de 2015, el despacho tuvo en cuenta los alegatos de conclusión aportado en oportunidad por las partes; y, como quiera que la demandante presentó demanda acumulada, se ordenó estar a lo dispuesto en auto de esa misma fecha, mediante el cual se libró mandamiento de pago en la demanda acumulada.

Mediante proveído datado el 22 de febrero de 2016, se tuvieron en cuenta las consignaciones y certificados allegados por los extremos procesales; y, se aceptó la sustitución del poder efectuada por el apoderado judicial del demandado, en favor del Dr. JULIAN FERNANDO REYES VICENTES.

459

El 22 de julio de 2016, el Juzgado Diecinueve Civil Municipal de Ejecución de sentencias de esta ciudad, aceptó la renuncia al poder por parte de la abogada de la copropiedad demandante. Mediante auto del 10 de agosto de 2016, el citado juzgado, requirió a la parte actora para que presentará la respectiva liquidación del crédito, imputando las cuotas adeudadas y los abonos efectuados por el extremo demandado.

Con proveído adiado el 2 de noviembre de 2016, el Juzgado Diecinueve Civil Municipal de Ejecución de Sentencias, reconoció personería al abogado HECTOR WILLIAM RUIZ CASTIBLANCO, como apoderado judicial de la parte demandante, tuvo como agregado al expediente la consignación aportada por el extremo pasivo, y requirió nuevamente a la parte demandante para que diera cumplimiento a lo previsto en el auto de fecha 10 de agosto de 2016, teniendo en cuenta la última consignación allegada. Por auto datado el 30 de marzo de 2017, se tuvo por agregado los depósitos judiciales aportados por la parte pasiva visibles a folios 362 a 367 del cuaderno principal; requiriendo nuevamente a la parte demandante para que cumpliera con la orden emanada el 10 de agosto de 2016.

Por auto fechado el 10 de octubre de 2017, el Juzgado Diecinueve Civil Municipal de Ejecución de Sentencias, dispone oficiar a esta sede judicial, para que en el término de tres (3) días se informara si en este juzgado obra la sentencia proferida en el asunto y en virtud del cual se envió el proceso a los juzgados de ejecución, conforme a lo previsto en el Acuerdo No. PSAA 13-9984 del Consejo Superior de la Judicatura.

El 7 de noviembre de 2017, el Juzgado de Ejecución ordenó devolver el expediente a este Juzgado; lo cual fue comunicado mediante oficio 51327 de noviembre 15 de 2017, recibiendo el expediente contentivo de cuatro cuadernos, conforme consta a folio 385 del cuaderno principal.

El 11 de diciembre de 2017, el Despacho, avocó nuevamente conocimiento del proceso, tuvo en cuenta la consignación allegada por el apoderado judicial de la parte demandada y dispuso la fijación del proceso en lista conforme lo prevenía el art. 124 del Código de Procedimiento Civil.

Mediante providencia datada el 13 de septiembre de 2019, se negó la entrega de títulos de depósito judicial, solicitada por la parte actora, al no reunirse los presupuestos establecidos en el artículo 44 del CGP. Mediante providencias de fecha 07 de febrero de 2020, se negó la solicitud terminación del proceso elevada por la parte demandada al no cumplir con el lleno de los requisitos revistos en el Art. 537 ibidem; y, se ordenó correr traslado a las partes para que presentaran los alegatos de conclusión, ingresando al expediente al Despacho el 25 de febrero de 2020 para proferir sentencia.

En relación con la demanda acumulada, este despacho judicial mediante auto del 18 de agosto de 2015, profirió mandamiento de pago por la suma de dinero reclamada en la demanda acumulada, esto es, por la suma de \$945.000.00 mcte, por concepto de tres cuotas de administración causadas y no pagadas el mes de febrero de 2010 hasta el mes de abril de 2010, cada una razón de \$315.000.00 mcte. Por la suma de \$3'852.000.00 mcte, por concepto de doce (12) cuotas de administración causadas y no pagadas desde el mes de mayo de 2010 hasta el mes de abril de 2011, cada una por la suma de \$321.000.00 mcte.; y por la suma de \$337.000.00 mcte, por concepto de cuota de administración causada y no pagada del mes de mayo de 2011.

De igual manera, en dicho proveído se dispuso suspender el pago a los acreedores, y se ordenó emplazar a todos los que tuvieran créditos con títulos de ejecución en contra de los citados deudores, para que comparecieran a hacerlos valer mediante la acumulación de sus demandas.

Mediante auto de fecha 22 de febrero de 2016, se resuelve el recurso de reposición presentado por el extremo pasivo en contra del auto que libró mandamiento de pago, proveído donde se mantuvo incólume la citada providencia. Así mismo, por auto de la misma fecha, se requirió a la parte demandante para que efectuara el emplazamiento de los acreedores conforme se ordenó en auto del 18 de agosto de 2015.

Por auto de fecha 30 de marzo de 2017, el Juzgado Diecinueve Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de esta ciudad (fl. 34 C-4), pone de presente a la parte actora, que no era la etapa procesal pertinente para dar trámite a la liquidación de crédito presentada, y requiere a dicho extremo procesal para que dé cumplimiento a lo ordenado en providencia de fecha 22 de febrero de 2016.

Mediante auto del 17 de agosto de 2017, el citado juzgado, luego de acreditado por la parte demandante las publicaciones de los acreedores emplazados e incluidos en el Registro Nacional de Personas Emplazadas, ordenó a la secretaria de esa sede judicial, controlar el término previsto en el inciso 6 del artículo 108 del CGP.

A través de sentencia de fecha 18 de septiembre de 2017, el Juzgado Diecinueve Civil Municipal de Ejecución de Sentencias ordenó seguir adelante con la ejecución en la forma y términos señalados en el mandamiento de pago dentro de la demanda acumulada, el avalúo y posterior remate de los bienes embargados a deudor, ordenó la liquidación del crédito conforme lo previene el Art. 446 del CGP; y, condenando en costas a la parte demandada.

El día 7 de noviembre de 2017, el mentado juzgado de ejecución de sentencias, luego de verificado de que dentro de la demanda principal no se había proferido sentencia ni auto ordenando seguir adelante con la ejecución, de manera oficiosa revocó los autos proferidos los días 22 de julio de 2016 (fl. 351 c-1), 10 de agosto de 2016 (fl. 355 c - 1), 2 de noviembre de 2016 (fl. 361 c-1), autos del 30 de marzo de 2017 (fl. 368 c-1) y (fl 24 del c- 4), auto del 17 de agosto de 2017 (fl.38 c-4); y, el auto de fecha 18 de septiembre de 2017 (fls 41 a 42 del c-4). Ordenado la devolución del expediente a este Despacho, en virtud de lo dispuesto por el inciso primero del Art. 8 del Acuerdo No. PSAA 13-9984 de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.

Por auto de fecha 1 de junio de 2020, este despacho corre traslado a la parte actora de las excepciones de mérito propuestas por el apoderado judicial del demandado, conforme a lo previsto en el art. 510 del Código de Procedimiento Civil.

Mediante providencia de fecha 27 de septiembre de 2018, se abre a pruebas la demanda acumulada, para tal fin se decretan las documentales aportadas tanto por la parte demandante como por la parte demandada, se citó a la representante legal de la copropiedad demandante para que el día 11 de octubre de 2018, absolviera interrogatorio de parte solicitado por el extremo pasivo; además de tener en cuenta las piezas procesales requeridas al Juzgado Noveno Civil Municipal, las cuales reposan a folio 293 del cuaderno principal. Así mismo, se dispuso librar oficio a la demandante para que actualizara el estado de cuenta con la especificación de todas las expensas comunes adeudadas y pagos parciales o abonos realizados, discriminados por valor y fecha desde febrero de 2010;

El día 11 de octubre de 2018, por solicitud de las partes, se ordenó la suspensión del proceso por el término de quince días hábiles con el fin de llegar a un posible acuerdo respecto de las obligaciones cobradas tanto en la demanda principal como en la demanda acumulada.

Por auto de fecha 01 de febrero de 2019, se instó a las partes para que en el término de cinco (5) días manifestaran si habían llegado a un acuerdo conciliatorio respecto de la demanda principal como de la demanda acumulada.

Por auto de fecha 20 de febrero de 2020, se señaló la hora de las 10 A.M, para la práctica del interrogatorio de parte de la parte ejecutada. Mediante auto de fecha 09 de 2019 y ante solicitud elevada por el apoderado judicial de la parte demandante, se señaló nuevamente fecha para el interrogatorio de parte de la demandante, el cual se llevó a cabo el 28 de agosto de 2019, conforme consta a folio 69 del cuaderno 4 del expediente.

CONSIDERACIONES

Antes de abordar el litigio en este asunto, primeramente, se tiene por establecido que se encuentran reunidos a cabalidad los presupuestos procesales de demanda en forma, capacidad jurídica y procesal de las partes, competencia del funcionario de conocimiento, y como ya se indicó renglones atrás, no se advierte causal de nulidad que invalide lo actuado, requisitos estos que permiten señalar que la decisión que se proferirá será en derecho.

El título ejecutivo

En los procesos de ejecución se persigue el pago de unas obligaciones, sean estas de dar, hacer o no hacer; para el caso en estudio se trata del pago de sumas de dinero, las que según el documento base de la obligación, certificación expedida por la representante legal de la copropiedad acreedora, quien se encuentra legitimada para hacerlo, y en la que se indica que las cuotas de administración adeudas inician en el mes de mayo de 2011 a julio de 2013 (demanda principal); y, de enero de 2010 al mes de abril de 2011 (demanda acumulada).

La legitimación legal de la copropiedad proviene de la Ley 675 de 2001, la que reguló el régimen de propiedad horizontal, siendo definida la propiedad horizontal por la H. Corte Constitucional como:

"El derecho a la propiedad horizontal puede definirse como una forma de dominio individual sobre un bien, que se acompaña además del dominio colectivo sobre ciertos bienes denominados comunes, que son necesarios para el ejercicio efectivo del derecho individual."

Por su parte el artículo 48 de la mentada Ley expone: *"Procedimiento ejecutivo. 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, son 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 legal de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente tal calidad, el título contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni*

¹ Sentencia C-782/04, dieciocho (18) de agosto de dos mil cuatro (2004). Referencia: expediente D-5022. Magistrado Ponente (e): Dr. RODRIGO UPRIMNY YEPES.

procedimiento adicional o 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 menor. 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."

Ahora, las certificaciones mencionadas deben contener las disposiciones legales de la Ley 675 de 2001, artículos 78 y 79², en concordancia con el artículo 422 del C.G.P, para ser tenidos como títulos ejecutivos, es decir, ser dirigida contra quienes figuren como propietarios o copropietarios, debido a que son solidariamente responsables los copropietarios del pago de dichas expensas (expresa), señalar los valores por los cuales se encuentra la deuda (clara), y cuándo tenían que ser cancelados (exigibles); de los documentos en comento y base del recaudo se observa que cumplen con el lleno de los lineamientos legales antes mencionados y por ende han de tenerse como título ejecutivo, además de que los mismos, no fueron desconocido por la pasiva.

Dichas certificaciones señalan las expensas comunes adeudadas por el propietario del inmueble apartamento 101 interior 2 que hace parte de la propiedad horizontal, entendiéndose como expensas comunes necesarias o cuotas de administración lo dispuesto en el artículo 8 de la citada ley, que expresamente señala *"Erogaciones necesarias causadas por la administración de los servicios comunes esenciales, requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, por el mantenimiento, reparación, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con éstos. (...)"*

Mandamiento de Pago

El auto de apremio (demanda principal) se libró por las cuotas de administración que se causaron desde el mes de mayo de 2011 hasta julio de 2013, así como por las cuotas de administración que se causen hasta la sentencia y conforme sea acreditadas, además de los intereses moratorios sobre el capital de cada una de las cuotas de administración, a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, desde el momento en que se hicieron exigibles y hasta cuando se verifique su pago.

En relación con la demanda acumulada, el auto de mandamiento de pago se libró por las cuotas de administración causadas y no pagadas desde el mes de febrero de 2010 hasta el mes de mayo de 2011, más los intereses moratorios causados sobre las cuotas de administración adeudadas, liquidados a partir del día

² Ley 675 de 2001. **ARTÍCULO 78.** *Cuotas de administración y sostenimiento. Los reglamentos de las Unidades Inmobiliarias Cerradas establecerán cuotas periódicas de administración y sostenimiento a cargo de los propietarios de los inmuebles.*

ARTÍCULO 79. *Ejecución de las obligaciones. Los Administradores de Unidades Inmobiliarias Cerradas podrán demandar la ejecución de las obligaciones económicas y de las sanciones pecuniarias impuestas a propietarios y moradores.*

En tales procesos de liquidación de las obligaciones vencidas a cargo del propietario o morador, realizada por el Administrador, prestará mérito ejecutivo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48 de la presente ley, sin necesidad de protesto ni otro requisito adicional.

PARÁGRAFO. *En todo caso el copropietario de cada inmueble responderá solidariamente por todas las obligaciones ordinarias y extraordinarias y por las sanciones pecuniarias impuestas a los moradores de su inmueble."*

siguiente a la causación de cada una de las cuotas y hasta el pago total de la obligación.

Excepción de mérito

El demandado, a través de apoderado judicial, tanto en la demanda principal como en la demanda acumulada, en su escrito contestatario propuso las excepciones de mérito de "Cobro de lo no Debido", "Inexistencia de la Obligación", y "Falta de Causa", bajo el argumento de que no le asiste razón a la parte demandante exigir el pago de obligaciones que no se acreditan en el plenario, al no estar abonados los valores cancelados por el demandante. Que no se puede exigir el pago de unas obligaciones que se encuentran canceladas en una suma superior a los catorce millones de pesos.

Como pruebas de las excepciones de fondo presentadas, allegó sendas consignaciones efectuadas como depósitos judiciales ante el Banco Agrario de Colombia (fls. 96 a 156 C-1), comprobantes de ingreso (5513 y 5514), expedidas por la administración del Conjunto Residencial los Cerros, de fecha agosto 11 de 2012, correspondiente al pago de la administración del mes de agosto de 2012 y seguro de áreas comunes del mes de agosto de 2012 (fl. 157), consignaciones efectuadas en el Banco Av Villas a nombre del Conjunto Residencial Los Cerros, correspondientes a los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2013, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio de 2014.

Por su parte, la parte actora, a través de su apoderada judicial, se opone a las excepciones presentadas por el extremo pasivo, argumentando que si bien se han efectuado algunos pagos, se debió a sumas consignadas en un proceso que cursó ante el Juzgado 57 Civil Municipal de esta ciudad, y que los mismos corresponden a abonos a la obligación y no a pago total, además de reconocer que obran 3'493.000.00 mcte, pendientes por aplicar a la deuda, y los cuales, según su dicho, los tendrá en cuenta una vez se efectuó la correspondiente liquidación de crédito. Y en interrogatorio rendido por la representante legal de la copropiedad demandante el 28 de agosto de 2019, preciso, *"los pagos que se tienen en contabilidad pero que no han sido aplicados son por la suma de \$6'584.251.89. que he manifestado de manera reiterada al Juzgado que están en la cuenta de la administración"*

Así las cosas, entra el Despacho a resolver las excepciones de mérito propuestas de **"COBRO DE NO LO DEBIDO, INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN y FALTA DE CAUSA"** de forma conjunta por tener los mismos fundamentos, esto es, que la obligación aquí ejecutada para el momento de incoarse la demanda se encontraba al día, debidamente pagada y cancelada, para lo cual se debe tener en cuenta que:

El pago efectivo es la prestación de lo que se debe (Art. 1626 del C.C.), siendo una de las formas normales de extinguir las obligaciones, nótese que el pago en debida forma es cuando el deudor ejecuta a cabalidad la prestación a su cargo, haciendo relación al pago de la obligación en su totalidad.

Entiéndase por pago puro y simple, el que no está sujeto a modalidades especiales, o sea el que abarca el concepto general de este modo de extinguir las obligaciones mediante la ejecución voluntaria y normal de la prestación debida.

Por lo general la doctrina y la jurisprudencia sostienen que el pago es un hecho humano voluntario lícito, cuyo fin inmediato consiste en extinguir una obligación. El acto jurídico es algo que las partes construyen por la reunión de los

464

elementos propios del mismo y tiene existencia en el comercio jurídico produciendo efectos, mientras no sea aniquilado por la declaratoria de nulidad.

El pago se hará bajo todos respectos en conformidad al tenor de la obligación, sin perjuicio de lo que en los casos especiales disponga la Ley. El acreedor no podrá ser obligado a recibir otra cosa que lo que se le deba, ni aún a pretexto de ser igual o mayor valor de la ofrecida (Art. 1627 del C.C.).

De hecho, el Art. 1626 del C.C. define el pago como la prestación efectiva de lo que se debe y el Art. 1627 de la misma obra, prescribe que el pago se hará bajo todos los respectos de conformidad al tenor de la obligación. En este orden de ideas, si, como ha sido dicho, la prestación a cargo del deudor es dineraria, lo debido será dinero. De modo que solo la entrega de la cantidad monetaria, constituyan el objeto de la prestación, el deudor quedará liberado de la obligación.

Todo pago supone una obligación preexistente, que le sirve de causa, pues de no existir esta, dicho pago es inválido. Pero si el pago no encuentra su fundamento jurídico en una obligación civil o natural preexistente que con él se pretende solucionar, es un pago sin causa o indebido (*solutio sine causa vel indebiti*), y por ende inválido, que faculta al deudor o solvens para repetir lo pagado, aún en el caso que haya incurrido en error de derecho (Art. 2315 C.C.).

Normalmente las obligaciones deben ser cumplidas por la persona o personas a cuyo cargo existen directa o subsidiariamente, vale decir el deudor absoluto o sus herederos, por sus representantes legales o convencionales, por los codeudores solidarios o de la obligación indivisible o por quienes acceden a la obligación principal ajena, ya directamente como fiadores. Pero además cualquier tercero, esto es, toda persona extraña al vínculo obligatorio y carente de la representación legal o convencional del obligado u obligados; también está autorizado por la Ley para hacer el pago.

Ahora bien, de los pruebas allegadas por la parte pasiva, se aprecia que efectivamente el demandado efectuó una serie de consignaciones ante el Banco Agrario de Colombia – Cuenta de Depósitos Judiciales, a órdenes del Juzgado 57 Civil Municipal de Bogotá, y para el proceso identificado con número de radicación 2011 -- 00131, y en el cual se ejecutaban otras sumas de dinero por concepto de cuotas de administración en contra del aquí demandado, por parte de la copropiedad demandante, dineros que valga la pena precisar fueron entregados a la parte actora, es decir, al CONJUNTO RESIDENCIAL LOS CERRÓS, luego de haber vencido en juicio ejecutivo al demandado y de efectuarse y aprobarse por el mencionado Juzgado la liquidación de crédito y costas en dicho trámite procesal.

De la llana lectura de los documentos aportados por el demandado junto con el escrito de contestación de la demanda y excepciones de mérito propuestas, se aprecia claramente que las consignaciones efectuadas ante el Banco Agrario de Colombia (fs 54 a 84 C-1), correspondían a sumas de dinero por concepto de cuotas de administración que se estaban ejecutando ante dicha sede judicial, y que una vez se profirió la correspondiente sentencia, el citado juzgado ordenó entregar una suma de dinero a favor de la parte demandante y, el saldo devolverlo al demandado, conforme consta en las copias remitidas por el Juzgado 57 Civil Municipal de Bogotá D.C., las que reposan en el expediente; luego entonces, resulta claro que para el momento en que se incoa la presente acción ejecutiva, el demandado no se encontraba al día con la copropiedad demandante, conforme lo plantea en su escrito exceptivo, pues dichas consignaciones, se itera, se estaban efectuando para un proceso donde actuaban los mismos extremos procesales y por unas cuotas de

administración diferentes a las aquí ejecutadas, motivos más que suficientes para arribar a la conclusión que el medio de defensa propuesto, esto es, que la obligación se encontraba cancelada en su totalidad no está llamada a prosperar.

Es claro que para que se pudiera configurar la excepción de pago de la obligación, alegada por pasiva, debía el ejecutado estar al día en las obligaciones dinerarias para con la copropiedad, antes de que se hubiera radicado la demandada ejecutiva y además allegar los soportes probatorios de su dicho (Art. 167 CGP), situaciones y probanzas que brillan por su ausencia dentro de este trámite, pues como se anotó en precedencia, las consignaciones efectuadas por la parte pasiva, aportadas como soporte de su defensa, estaban dirigidas a un proceso ejecutivo diferente al que nos ocupa, sumas de dinero que fueron, en parte, entregadas a la demandante; y, el saldo a favor del aquí demandado.

Ahora bien, de lo manifestado por la representante legal de la entidad demandante en interrogatorio de parte rendido ante el despacho el 23 de agosto de 2019, advirtiendo que el demandado efectuó unos pagos, por valor \$6'584.251.89 mcte, los cuales no habían sido aplicados a la obligación, y que se encontraban en la cuenta bancaria de la administración, sumas de dinero que en todo caso, no alcanzan a configurar la excepción de pago propuesta y que además fueron consignadas por el demandado en Banco Av Villas, después de haberse iniciado la presente demanda ejecutiva (Fls 86 a 90 c-1); montos de dinero que sumados a las consignaciones efectuadas por la parte demandada a través del Banco Agrario de Colombia (depósitos judiciales), desde el 23 de enero de 2015 al 21 de enero de 2020, el cual asciende a \$27'165.000 00 mcte, deberán tenerse como abono a la obligación, al momento de realizarse la liquidación de crédito, conforme a los parámetros legalmente establecidos para ello según lo disponen los artículos 446 del Código General del Proceso y 1653 del Código Civil; esto, respecto de la demanda principal.

De otro parte, y en relación con la demanda acumulada, no puede entenderse como la parte actora pretende mediante demanda acumulada el cobro de unas sumas de dinero por concepto de cuotas de administración comprendidas entre los meses de enero de 2010 y abril de 2011, cuando la representante legal de la copropiedad, mediante documento datada el 12 de agosto de 2013 el cual es báculo de la demanda principal (fls. 3 y 4), precisó: *"CERTIFICO que la siguiente relación es la deuda que presenta la unidad residencial APARTAMENTO 101 INTERIOR 2, de propiedad del señor GABRIEL PEÑUELA GARCIA ó quien represente sus derechos en el Conjunto Residencial Los Cerros P.H. por conceptos de Cuotas de Administración Ordinarias, Extraordinarias y/o expensas. LIQUIDACION DE DEUDA. Mes-año May-11. Fecha de Exigibilidad 01/06/2011). Valor cuota (...)"* Relación de deuda que inicia con la cuota del mes de mayo de 2011 y finaliza con la cuota correspondiente al mes de agosto de 2013, lo que sin duda, permite entrever una violación al principio de confianza legítima que le asiste al deudor para con la copropiedad demandante, además de una transgresión a los principios de buena fe y lealtad procesal, por cuanto no puede ser admisible que una certificación de deuda, donde de manera clara se señala las montos adeudados y las fechas de las mismas, sea modificada dos años después por otra certificación sin tener en cuenta lo señalado en la primera certificación emitida, situaciones estas por las que, el despacho en aplicación de lo previsto en el art. 282 del CGP, declaró de oficio la excepción de Insuficiencia de título ejecutivo, respecto de la demanda acumulada, pues, se reitera, la certificación de deuda de la unidad residencial de propiedad del ejecutado, es diáfana al precisar que para el año 2013, fecha de presentación de la demanda principal, la deuda con la administración por concepto de expensas comunes, databa del mes de mayo de 2011, certificación que deja sin piso o sustento válido la fechada el 22 de julio de 2015. (fl. 3 C-4).

4/5

Así las cosas, teniendo en cuenta las anteriores manifestaciones, el despacho declarara infundadas las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada, respecto de la demanda principal, teniendo como abonos a la obligación las sumas de \$6'584.251.89 mcte y el monto de \$27'165.000.00 mcte,

aplicando dichos abonos a la obligación conforme lo previene el artículo 1653 del Código Civil; disponiendo además la revocatoria del auto de mandamiento de pago proferido dentro de la demanda acumulada de fecha 18 de agosto de 2015.

DECISIÓN

Por virtud de lo expuesto, el **JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADAS las excepciones de "*cobro de lo no debido, inexistencia de la obligación y falta de causa*", alegadas por el apoderado judicial del demandado Gabriel Peñuela García, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO. ORDENAR seguir adelante con la ejecución, en los términos del auto por medio del cual se libró mandamiento de pago dentro de la demanda principal, de fecha 17 de septiembre de 2013, teniendo en cuenta lo señalado en la parte motiva de esta providencia.

TERCERO. DECRETAR el remate de los bienes embargados y de los que posteriormente se llegaren a embargar, previo avalúo de los mismos.

CUARTO. PRACTÍQUESE la liquidación del crédito en la forma como lo establece el artículo 446 del C.G.P., respecto de la demanda principal, teniendo en cuenta lo dispuesto en la parte motiva de esta providencia en relación con los abonos efectuados para la parte demandada.

QUINTO. DECLARAR probada de oficio de conformidad con lo dispuesto en el art. 282 del CGP, la excepción de insuficiencia de título ejecutivo fundamento de la demanda acumulada, con base en las consideraciones efectuada en la parte motiva de la presente providencia.

SEXTO. Condenar en costas a la parte ejecutada. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$ 50.000, por secretaría liquidense.

SEPTIMO. Condenar en costas a la parte demandante, respecto de la demanda acumulada. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$ 450.000, por secretaría liquidense.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,


NÉSTOR LEÓN CAMELO
JUEZ

JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C. La presente decisión es notificada por anotación en ESTADO Nro. 30 Nov 07 OCT 2020 a la hora de las 8:00 a.m. La Secretaria MARLY ALEJANDRA SERNA ULLOA
