



SENTENCIA

PROCESO No. 110014003066-2021-00230-00

EJECUTIVO DE ÚNICA INSTANCIA

Demandante: AGRUPACIÓN DE VIVIENDA C DE LA URBANIZACIÓN NUEVA
TIBABUYES PROPIEDAD HORIZONTAL

Demandados: LUIS CARLOS PRIETO LARA, JUAN CARLOS OCAMPO ZAPATA Y
LUZ ENELIA PRETO LARA

Bogotá, D.C., 30 NOV 2023

Procede el Despacho a tomar la decisión que corresponda en el presente proceso en virtud de no observarse causal de nulidad que invalide lo actuado y a su vez al encontrarse facultado el Juzgado para emitir sentencia anticipada como lo consagra el artículo 278 del C.G.P.

I. ANTECEDENTES

1. Mediante escrito sometido a reparto el 10 de marzo de 2021 la AGRUPACIÓN DE VIVIENDA C DE LA URBANIZACIÓN NUEVA TIBABUYES PROPIEDAD HORIZONTAL, por conducto de apoderada instauró demanda ejecutiva de mínima cuantía en contra de LUIS CARLOS PRIETO LARA, JUAN CARLOS OCAMPO ZAPATA Y LUZ ENELIA PRETO LARA solicitando se libre mandamiento de pago por \$3'363.500 M/cte. que corresponde a la sumatoria de las cuotas ordinarias de administración de diciembre de 2015 a marzo de 2020, por los intereses moratorios sobre las mencionadas cuotas, desde el día siguiente de la fecha de exigibilidad de cada una de ellas, hasta que se realice el pago total, liquidados a la tasa fluctuante que certifique la Superintendencia Financiera de Colombia y por las cuotas de expensas comunes (ordinarias, extraordinarias, multas y demás) que se continúen causando, así como los intereses moratorios sobre dichas cuotas, liquidados a la tasa fluctuante que certifique la Superintendencia Financiera de Colombia.

2. La demanda se sustentó en los siguientes supuestos facticos:

2.1. Los señores JUAN CARLOS OCAMPO ZAPATA, LUIS CARLOS PRIETO LARA y LUZ ENELIA PRIETO LARA adquirieron el inmueble Bloque 76, Apartamento 507 de la AGRUPACION DE VIVIENDA C DE LA URBANIZACION NUEVA TIBABUYES PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la Calle 130 C No. 123-90 de esta ciudad, mediante la escritura públicas No. 514 del 25 de marzo del año 1992, según consta en el certificado de Tradición y libertad No. 50N-20087448.

2.2. Los Señores JUAN CARLOS OCAMPO ZAPATA, LUIS CARLOS PRIETO LARA y LUZ ENELIA PRIETO LARA, aceptaron el Reglamento de Propiedad Horizontal de la AGRUPACION DE VIVIENDA C DE LA URBANIZACION NUEVA TIBABUYES – PROPIEDAD HORIZONTAL, otorgado mediante escritura pública No. 2264 del 26 de Agosto del año 1991 especialmente la obligación de pagar las expensas

comunes necesarias y extraordinarias de su área privada construida, al tenor de lo estipulado en los artículos 23 y ss. del respectivo reglamento de propiedad horizontal citado.

2.3. A la fecha de interposición de la demanda los señores JUAN CARLOS OCAMPO ZAPATA, LUIS CARLOS PRIETO LARA y LUZ ENELIA PRIETO LARA, están adeudando a la Agrupación demandante por concepto de expensas comunes necesarias y extraordinarias contenidas en la certificación expedida por el Administrador, la suma de \$3'363.500.00 M/cte. De igual modo, adeudan los intereses moratorios sobre tales cuotas los cuales se liquidaron conforme a lo aprobado por la asamblea general de copropietarios y de acuerdo a lo previsto en el artículo 1113 de la ley 510 de 1.999 y el artículo 304 de la Ley 675 de 2.001.

2.4. A pesar de los múltiples requerimientos tanto escritos como verbales que se han realizado a los demandados, no han prestado atención, sustrayéndose de la obligación de pagar que tienen para con la AGRUPACION DE VIVIENDA C DE LA URBANIZACION NUEVA TIBABUYES – PROPIEDAD HORIZONTAL.

2.5. La certificación de la deuda reúne los requisitos de la Ley de ser claro, expreso y actualmente exigible, en tanto que la Ley 675 de 2.001 en su artículo 48 autoriza de manera expresa que la certificación expedida por el administrador de la persona jurídica es un título ejecutivo viable de ser exigido ejecutivamente.

II. ACTUACIÓN PROCESAL

1. A través de proveído del 07 de mayo de 2021 fijado en estado del 10 de los mismos mes y año, se libró mandamiento de pago (ítem 06 del expediente digital), decisión notificada a los ejecutados LUZ ENELIA PRIETO LARA personalmente y a LUIS CARLOS PRIETO LARA y JUAN CARLOS OCAMPO por aviso, término dentro del cual, solo la primera de los mencionados, contestó la demanda y propuso las excepciones de mérito que denominó:

a. *"PAGO PARCIAL"*

b. *"ÁNIMO DE PAGAR - VOLUNTAD PARA ACUERDO DE PAGO"*

2. La parte ejecutante no se pronunció respecto del medio exceptivo propuesto por la demandada Luz Enelia Prieto Lara.

III. CONSIDERACIONES

Presupuestos Procesales:

Se verifican cumplidos a cabalidad los presupuestos procesales o requisitos necesarios para la regular formación de la relación jurídico procesal, esto es, la capacidad para ser parte y para comparecer al proceso, la competencia del Juez y finalmente, la idoneidad del introductorio, toda vez que tanto el demandante como el demandado en este asunto son capaces; atendiendo los diversos factores que integran la competencia el proceso estuvo correctamente radicado ante este Despacho y el libelo cumplió de manera satisfactoria con los requisitos de forma exigidos por la ley procesal.

De otro lado, al proceso se le imprimió el trámite de ley y no se observa la presencia de causales de nulidad que tengan la virtualidad de invalidar lo actuado.

Legitimidad de las Partes:

En procura de los derechos incorporados, la parte demandante en calidad de acreedora y tenedora legítima del documento presentado como título ejecutivo, ejercitó la acción ejecutiva, desprendiéndose la legitimidad por activa, en contra de quienes ostentan la calidad de deudores, de donde deviene la legitimidad por pasiva para soportar las incidencias del proceso.

La Obligación Cobrada:

Para que pueda cobrarse una obligación por medio de la acción coercitiva, debe estar contenida en un documento que constituya título ejecutivo, que provenga del deudor o de su causante y constituya plena prueba contra él.

De la revisión del expediente, se revela soportada la ejecución en un (1) título ejecutivo de la especie certificación de la deuda, el cual en su momento constituyó el título base de la acción, toda vez que se ajustaba a las previsiones del artículo 422 y s.s. del Código General del Proceso, al haberse denotado la presencia de una obligación, clara, expresa y exigible.

Jurisdicción y Competencia:

En atención a la naturaleza del asunto y que el domicilio de los demandados es esta ciudad capital y la cuantía de las pretensiones, está correctamente radicado el asunto en este Despacho Judicial.

De las Excepciones de Fondo:

a. *"PAGO PARCIAL"*. Que sustentó la demandada Luz Enelia Prieto Lara en el hecho de que el monto pretendido no es el que adeuda, pues se requiere descontar los valores por las cuotas de Administración, que fueron pagadas dentro un proceso judicial anterior, y se requiere descontar el pago realizado el 2 de Agosto de 2021, por \$500.000,00.

De igual modo, de acuerdo a los parámetros señalados en el documento contable emitido por la demandante del 17 de octubre de 2020, ha realizado los pagos con gran esfuerzo, por cuanto actualmente no cuenta con una actividad laboral remunerada y además es Curadora de dos personas declaradas en estado de Interdicción.

Pide que se efectúen los ajustes a la obligación, la cual corresponde a un monto diferente al que aduce la parte actora en sus pretensiones.

b. *"ÁNIMO DE PAGAR – VOLUNTAD PARA ACUERDO DE PAGO"* solicita que se revise la información que indicó en la anterior excepción, que su voluntad es pagar la totalidad de las expensas comunes necesarias y extraordinarias del inmueble de su propiedad, por tal motivo quiere promover y proponer un Acuerdo de pago para sanear la obligación con la entidad demandante.

De las Pruebas Recaudadas:

Obran como pruebas las siguientes:

Documentales:

- Certificación de la deuda vista en el ítem 02 del expediente digital.
- Certificado de la representación legal de la Agrupación de Vivienda C de la Urbanización Nueva Tibabuyes P.H. obrante en el ítem 02 del expediente digital.
- Certificado de tradición del inmueble con M.I. No. 50N-20087448 el cual obra en el ítem 02 del expediente digital.
- Comprobantes de consignación del Banco Av. Villas, vistos en el ítem 20 del expediente digital.

Es de resaltar y de tener en cuenta que la acción ejecutiva parte de la certeza de la existencia de una obligación con las características indicadas en el artículo 422 del Código General del Proceso, la cual se materializa en un título, el cual debe reunir condiciones formales y de fondo.

Las condiciones formales se concretan a que conste en un documento; mientras que las de fondo hacen relación a que la obligación cumpla las exigencias indicadas en el artículo 422 *Ibíd.*, esto es, que debe ser expresa, clara y exigible.

En el presente caso, la ejecución se fincó en una certificación de la deuda expedida por el administrador de la copropiedad Agrupación de Vivienda C de la Urbanización Nueva Tibabuyes P.H. en donde los aquí demandados ostentan la propiedad del apartamento 507, Bloque 76 de la misma copropiedad.

Corresponde entonces, según el contexto jurídico-procesal planteado en el litigio, entrar a decidir la disyuntiva presentadas por las partes conforme a las pruebas legales y oportunamente allegadas al proceso.

Respecto a la excepción denominada "*Pago parcial*" importante es traer a colación el artículo 1649 del Código Civil que consagra que para que pueda hablarse de pago este debe ser total, el deudor no puede obligar al acreedor a que reciba por partes lo que adeuda, el pago comprende el total de la deuda y los intereses.

Conforme con lo anterior, evidencia el despacho que debido a que los demandados, como propietarios del inmueble, apto 507 bloque 76 de la Agrupación de Vivienda C de la Urbanización Nueva Tibabuyes P.H. incurrieron en mora en el pago de las expensas comunes como se evidencia en la certificación de la deuda que obra como base de este proceso que aportó la parte demandante.

De acuerdo con las pruebas que aportó la demandada excepcionante LUZ ENELIA PRIETO LARA se establece que ésta efectuó algunas consignaciones en el Banco Av. Villas por concepto de cuotas de administración en las fechas: 13 de marzo de 2017, 22 de junio de 2017, 21 de julio de 2017, 15 de agosto de 2017, 15 de septiembre de 2017, 19 de octubre de 2017, 29 de noviembre de 2017, 25 de julio de 2019, 30 de octubre de 2019 y 02 de agosto de 2021, empero la demanda fue interpuesta el 10 de marzo de 2021 como consta en el ítem 03 del expediente digital, lo que quienes significar que la demandante

tuvo que haber tenido en cuenta las sumas de dinero consignadas para imputarlas a la obligación, a excepción de la consignación del 02 de agosto de 2021 pues ésta la realizó con posterioridad a la interposición de la demanda, no obstante, como no se establece a qué cuotas corresponde, la Agrupación demandante debe tenerla en cuenta como abono a la obligación e imputarla conforme lo prevé el artículo 1653 del C.C. que consagra: "*si se deben capital e intereses, el pago se imputará primeramente a los intereses, salvo que el acreedor consienta expresamente que se imputa a capital*".

En lo atinente al proceso que afirma la demandada LUZ ENELIA PRIETO LORA que la Agrupación de Vivienda C de la Urbanización Nueva Tibabuyes P.H., como quiera que no aportó prueba alguna sobre la existencia de tal proceso, ni la demandada estableció qué cuotas fueron las cobradas en el mismo, el despacho no puede entrar a analizar nada respecto a los pagos o abonos efectuados, ni las fechas de estos, como tampoco las sumas abonadas.

En consecuencia, está llamada a su improsperidad. La pasiva no logró demostrar el pago parcial, contrario a lo probados por la demandante quien demostró que las sumas incorporadas en el título ejecutivo (certificación de la deuda) son las adeudadas por los aquí demandados.

No obstante lo anterior, al momento de efectuarse la liquidación del crédito se deberán tener en cuenta la suma cancelada por la demandada Luz Enelia Prieto Lara el 02 de agosto de 2021 por la suma de \$500.000 M/cte. como abono a la obligación.

En cuanto a la excepción de mérito denominada "*ÁNIMO DE PAGAR – VOLUNTAD PARA ACUERDO DE PAGO*" debe aclararse a la parte demandada que es potestativo de la demandante aceptar o no el acuerdo de pago que proponga para el pago de las cuotas por expensas comunes adeudadas y sus correspondientes intereses, no le es dado al despacho efectuar pronunciamiento al respecto.

Razón por la cual se declarará infundada y no probada esta excepción.

En consecuencia, se ordenará seguir adelante con la ejecución, como se dispuso en el mandamiento de pago.

Se condenará en costas a la pasiva.

IV. DECISIÓN

Corolario, EL JUZGADO SESENTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, D.C., TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE EN JUZGADO CUARENTA Y OCHO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ, D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR INFUNDADAS Y NO PROBADAS LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO denominadas "*PAGO PARCIAL*" y "*ÁNIMO DE PAGAR - VOLUNTAD PARA ACUERDO DE PAGO*".

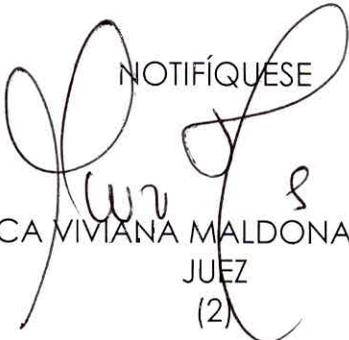
SEGUNDO: En consecuencia, ORDENAR seguir adelante la ejecución contra LUIS CARLOS PRIETO LARA, JUAN CARLOS OCAMPO ZAPATA y LUZ ENELIA PRETO LARA, en la forma ordenada en el mandamiento de pago.

TERCERO: DECRETAR el remate, previo avalúo de los bienes que se hubieren embargado y secuestrado y de los que posteriormente se llegaren a embargar.

CUARTO: ORDENAR a cualquiera de las partes que presente la liquidación del crédito de conformidad con el artículo 446 del Código General del Proceso, para lo cual deberá tenerse en cuenta el abono que efectuó la parte demandada el 02 de agosto de 2021 por \$500.000 M/cte.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Secretaría proceda a efectuar la liquidación respectiva, consultando lo reglado en el artículo 366 de idéntico compendio procesal y teniendo como agencias en derecho la suma de \$ 805.000.

NOTIFÍQUESE



MÓNICA VIVIANA MALDONADO SUÁREZ
JUEZ
(2)

JUZGADO 66 CIVIL MUNICIPAL TRANSFORMADO
TRANSITORIAMENTE EN JUZGADO 48 DE PEQUEÑAS
CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA

Bogotá D.C. - 1 DIC 2023 HORA 8 A.M.

Por ESTADO N° 175 de la fecha fue notificado el auto anterior.

LUZ EREDIA TORRES MERCHÁN
Secretaria