



SENTENCIA

PROCESO No. 110014003066-2022-00582-00

EJECUTIVO DE ÚNICA INSTANCIA

Demandante: EDIFICIO SEGUROS BOLÍVAR PROPIEDAD HORIZONTAL

Demandados: NATIVIDAD SALGADO MARTÍNEZ Y BLANCA ELVIRA BUSTOS

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 29 de abril de 2022 el EDIFICIO SEGUROS BOLÍVAR PROPIEDAD HORIZONTAL, por conducto de apoderada instauró demanda ejecutiva de mínima cuantía en contra de NATIVIDAD SALGADO MARTÍNEZ y BLANCA ELVIRA BUSTOS GARCÍA solicitando se libre mandamiento de pago por \$4'378.585 M/cte. que corresponde a la sumatoria de las cuotas de administración y de parqueadero de agosto de 2020 a marzo de 2022, 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.

Así mismo, por las cuotas de expensas comunes (ordinarias, extraordinarias, multas y demás) que se causen durante el proceso previa comprobación de las mismas a través de la certificación que expida el administrador de la copropiedad e intereses moratorios sobre tales 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. Las señoras NATIVIDAD SALGADO MARTINEZ Y BLANCA ELVIRA BUSTOS GARCÍA, son actualmente propietarias de la oficina o unidad privada ubicada en el EDIFICIO SEGUROS BOLÍVAR P.H.

2.2. La copropiedad EDIFICIO SEGUROS BOLÍVAR P.H. se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, establecido en el ley 675 de 2011.

2.3. De acuerdo con la Certificación de estado de cartera correspondiente a la oficina 1423 expedida por la sociedad GESTIÓN INTEGRAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL S.A.S. en calidad de administradora de la copropiedad, las señoras NATIVIDAD SALGADO MARTINEZ y BLANCA ELVIRA BUSTOS GARCÍA se

encuentran en mora por concepto de las cuotas ordinarias de administración y de parqueadero.

2.4. Es obligación del Administrador cobrar así sea judicialmente las cuotas ordinarias y/o extraordinarias de administración, multas y demás obligaciones a cargo del propietario de la unidad privada (oficina), con sus respectivos intereses moratorios.

2.5. La Certificación de estado de cuenta expedido por la administración del EDIFICIO SEGUROS BOLÍVAR P.H., del capital adeudado por la demandada, es el título ejecutivo contentivo de la obligación base del presente proceso, y prueba de la existencia de una obligación clara, expresa y actualmente exigible.

II. ACTUACIÓN PROCESAL

1. A través de proveído del 03 de junio de 2022 fijado en estado del 06 de los mismos mes y año se libró mandamiento de pago (ítem 05 del expediente digital), decisión notificada a las ejecutadas Natividad Salgado Martínez y Blanca Elvira Bustos García personalmente conforme a las actas vistas en los ítems 08 y 09 del expediente digital, quienes contestaron la demanda y propusieron la excepción de mérito denominada "*COBRO DE LO NO DEBIDO*"

2. La parte ejecutante recorrió traslado de la excepción propuesta por las demandadas mediante memorial que presentó el 07 de octubre de 2022 conforme se evidencia en el ítem 12 del expediente digital.

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 las demandadas 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. "*COBRO DE LO NO DEBIDO*". Que sustentaron en el hecho de que la certificación base de la demanda, se reflejan cuantías de cuotas adeudadas que ya están canceladas, como lo demuestran con los recibos de pago.

b. "*CARENCIA DEL DERECHO PARA LA EJECUCIÓN*" consistente en el hecho de que la certificación que adjunta el demandante menciona cuotas de administración y parqueadero cuyo monto no se ajusta a la realidad.

De las Pruebas Recaudadas:

Obran como pruebas las siguientes:

Documentales:

- Certificación de la deuda vista a folio 01 del expediente digital.
- Certificado de la representación legal del Edificio Seguros Bolívar P.H. obrante en el ítem 01 del expediente digital.
- Certificado de tradición del inmueble con M.I. 50C-848248 de la oficina 1423 (ítem 01 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 del Edificio Seguros Bolívar P.H. en donde los aquí demandadas ostentan la propiedad de la oficina 1423 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 de mérito de *"COBRO DE LO NO DEBIDO"* figura jurídica que consiste en la relación o el vínculo jurídico que se establece entre la persona que recibe lo que no tenía derecho a recibir y aquella que paga por error y en cuya virtud el cobrador se constituye en la obligación de restituir lo indebidamente pagado.

Conforme con lo anterior y de las pruebas obrantes en el proceso, se establece que las demandadas aportaron unos recibos de pago, la mayoría que realizaron con anterioridad a la interposición de la demanda, 29-04-2022 y la copropiedad demandante tuvo que tenerlos en cuenta e imputarlos a la obligación antes de interponer la demanda.

Frente a los pagos efectuados con posterioridad a la interposición de la demanda, se establece que hay cinco (05) según se visualiza en el ítem 10 del expediente digital, del 26 de julio de 2022, 28 de junio de 2022, 31 de mayo de 2022, 19 de septiembre de 2022 y 29 de agosto de 2022, sin embargo, como quiera que las demandadas, como propietarias de la Oficina 1423 entraron en mora en el pago de las expensas comunes desde agosto de 2020 a marzo de 2022 como lo certifica el administrador del Edificio Seguros Bolívar P.H. que obra en el ítem 01 del expediente digital y aún persiste dicha mora, dichas sumas que pagaron, deben imputarse a la obligación conforme lo prevé el artículo 1653 del Código Civil que consagra:

"Si se deben capital e intereses, el pago se imputará primeramente a los intereses, salvo que el acreedor consienta expresamente que se impute al capital."

Por los argumentos expuestos, esta excepción no está llamada a su prosperidad.

En cuanto a la excepción de mérito denominada *"CARENCIA DEL DERECHO PARA LA EJECUCIÓN"* en efecto se establece que en el título ejecutivo - la certificación de la deuda - se incluyeron cuotas por concepto de parqueadero de septiembre de 2020 a agosto de 2021 como consta en el documento que obra a folio 01 del expediente digital, sin embargo la pasiva adjuntó una comunicación dirigida a Salgado Natividad y Blanca Bustos Propietarias de la oficina 1423 por la Auditora de Servicios Administración del Edificio Seguros Bolívar Bogotá P.H., visto en el ítem 10 del expediente digital, en donde se informa el retiro del servicio de parqueadero a partir del 01 de abril de 2021, situación que es corroborada por el demandante cuando contestó el medio defensivo propuesto por la pasiva, razón por la que ésta excepción está llamada a su prosperidad de manera parcial, toda vez que es procedente el cobro de cuotas de servicio de parqueadero de septiembre de 2020 a marzo de 2021.

Importante es destacar que los bienes sometidos a régimen de propiedad horizontal que trata la Ley 675 de 2001 tienen el deber legal de contribuir a las expensas comunes conforme lo consagra el artículo 29 de la aludida ley.

De acuerdo con lo anterior, al incurrir los propietarios del bien, en mora en el pago de las expensas comunes esto conllevó al cobro por la vía ejecutiva como lo prevé el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 como en efecto lo hizo la

copropiedad ejecutante al aportar como título ejecutivo la certificación expedida por el administrador, único requisito que consagra la norma para pueda iniciarse la ejecución, por ende, el título reúne los requisitos que consagra el artículo 422 del C.G.P.

Conforme con lo anterior, importante es traer a colación lo previsto en el artículo 29 de la Ley 675 de 2001 que a la letra dice:

“ARTÍCULO 29. Participación en las expensas comunes necesarias. 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...”

“PARÁGRAFO 1°. Cuando el dominio de un bien privado perteneciere en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda.” (subrayado y negrillas del juzgado).

Con base en la anterior norma y de la observancia minuciosa del certificado de tradición del inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-848248 (ítem 01 del expediente digital) que corresponde a la oficina 1423 se establece que es de propiedad de las demandadas Natividad Salgado Martínez y Blanca Elvira Bustos, por lo que al obrar las dos como propietarias del bien, son responsables de las obligaciones de las expensas comunes, pues existe solidaridad en dicha responsabilidad.

Se ordenará seguir adelante con la ejecución, como se dispuso en el mandamiento de pago, sin embargo, al momento de elaborarse la correspondiente liquidación del crédito, deberá tenerse en cuenta los pagos que realizó la parte demandada como abonos a la obligación como ya se indicó y excluir las cuotas de servicio de parqueadero desde abril de 2021.

Se condenará en costas a la pasiva en un 70% por haber prosperado de manera parcial una excepción de mérito.

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 PROBADA PARCIALMENTE la excepción denominada "CARENCIA DEL DERECHO PARA LA EJECUCIÓN", conforme se analizó en la parte motiva de esta decisión.

SEGUNDO: DECLARAR INFUNDADA Y NO PROBADA LA EXCEPCIÓN DE MÉRITO denominada "COBRO DE LO NO DEBIDO", como se indicó en los considerandos.

TERCERO: En consecuencia, ORDENAR seguir adelante la ejecución, en la forma ordenada en el mandamiento de pago, sin embargo, deben excluirse las cuotas de servicio de parqueadero a partir de abril de 2021, conforme se explicó en la motivación.

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

QUINTO: 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 deberán tenerse en cuenta los abonos que efectuó la pasiva e imputarla a la obligación conforme lo prevé el artículo 1653 del C.C.

SEXTO: CONDENAR en costas a la parte demandada en un 70% por haber prosperado una excepción de manera parcial. 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 \$345.000.

NOTIFÍQUESE



MÓNICA VIVIANA MALDONADO SUÁREZ
JUEZ

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
Secretaría