

REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



**JUZGADO SETENTA (70) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ**

Veintiocho (28) de mayo de dos mil veinticuatro (2024)

Carrera 10° No. 14-33 Piso 2 Bogotá D. C.,

**Demandante:** AGRUPACIÓN DE VIVIENDA PORTAL DE LA 167 -  
PROPIEDAD HORIZONTAL.

**Demandado:** MARTHA INES RUBIANO PANADERO.  
GUSTAVO ALONSO RUIZ ARAGON.

**Proceso:** EJECUTIVO DE MINIMA CUANTIA.

**Radicación:** 11001-4003-070-2022-00189-00

Agotado el trámite propio de esta tipología de asuntos, el Juzgado procede a emitir la sentencia anticipada de única instancia, dentro del presente proceso ejecutiva de mínima cuantía promovido por **AGRUPACIÓN DE VIVIENDA PORTAL DE LA 167 PROPIEDAD HORIZONTAL** contra **MARTHA INES RUBIANO PANADERO** y **GUSTAVO ALONSO RUIZ ARAGON**.

**I. ANTECEDENTES:**

**A. Las pretensiones.**

1. Se libre mandamiento de pago por la suma de **DOS MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS PESOS (\$2.539.800,00 M/CTE)** por concepto de cuotas ordinarias causadas y no pagadas desde agosto de 2020 a diciembre de 2021.

2. Se libre mandamiento de pago por las cuotas ordinarias y extraordinarias, junto con los respectivos intereses moratorios, causadas desde el momento de la presentación de la demanda hasta el momento de verificar el pago total de las mismas.

**B. Los hechos:**

Como fundamento de las pretensiones, se adujo, en síntesis, lo siguiente:

1. Los demandados **MARTHA INES RUBIANO PANADERO** y **GUSTAVO ALONSO RUIZ ARAGON** son propietarios del inmueble interior 119 del **AGRUPACIÓN DE VIVIENDA PORTAL DE LA 167 PH**, siendo así que se obligaron

con la copropiedad a realizar los pagos de las expensas comunes y extraordinarias de su área privada.

2. A la fecha los demandados adeudan a la copropiedad por concepto de expensas comunes y extraordinarias de acuerdo a la certificación expedida por el administrador de la propiedad horizontal la suma de **DOS MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS PESOS (\$2.539.800,00 M/CTE)** y por concepto de intereses moratorios la suma de **CUATROCIENTOS CUARENTA MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS (\$440.245,00 M/CTE).**

3. Pese a los múltiples requerimientos tanto escrito como verbales que se les han realizado a los demandados, estos se sustraen de realizar el pago de dichos rubros, siendo así que procedieron a presentar la presente acción.

### **C. Tramite**

1. Mediante auto calendado 11 de marzo de 2022, el Juzgado libro mandamiento de pago por la vía ejecutiva de mínima cuantía, para el pago de la siguiente suma de dinero:

❖ Por la suma de **DOS MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS PESOS (\$2.539.800,00 M/CTE)** por concepto de cuotas ordinarias causadas y no pagadas desde agosto de 2020 a diciembre de 2021, y, por el pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias, junto con los respectivos intereses moratorios, causadas desde el momento de la presentación de la demanda hasta el momento de verificar el pago total de las mismas.

2. El 29 de abril de 2022, los demandados allegaron contestación a la demanda, por lo que en providencia del 23 de junio de 2023 se ordenó correr traslado de dicho escrito a la parte actora, y, el 04 de julio de tal anualidad el extremo actor recorrió las excepciones propuestas.

3. Ulteriormente, en auto del 11 de agosto de 2023, se tuvo en cuenta que la parte demandante recorrió el traslado de la contestación efectuada por los demandados, se decretaron pruebas y se fijó en lista de conformidad con lo previsto en el inciso 2° del artículo 120 del Estatuto Procesal Civil, por lo que es esta la oportunidad de proferir sentencia que dirima la instancia, bajo las siguientes:

### **d. Del título.**

Es evidente que la esencia de cualquier proceso de ejecución la constituye la existencia de un título ejecutivo, de suerte que, jamás puede haber ejecución sin que haya un documento con la calidad de título ejecutivo que la respalde, revisten dichos documentos, el carácter de requisito solemne y no simplemente probatorio.

Lo que significa que para poder promover la acción ejecutiva es menester aportar, desde el inicio del proceso, un documento del cual se derive la existencia de una

obligación expresa, clara y exigible a cargo del ejecutado, o lo que es lo mismo, debe partirse de un título que brinde certeza y seguridad en torno al derecho cuyo pago se reclama, en los términos que prescribe el artículo 422 del Código General del Proceso.

Cabe memorar, que en los procesos ejecutivos derivados del cobro de expensas comunes en una propiedad horizontal, el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, previno 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, solo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior”*.

Siendo así que no existe reparo en cuanto a los requisitos previstos en el art. 422 ibídem pues el título ejecutivo allegado como soporte de la ejecución, contiene una obligación clara, expresa y exigible toda vez que corresponde a la certificación de deuda expedida por el administrador de la propiedad horizontal y constituye plena prueba contra los demandados, de conformidad con lo expuesto en el párrafo anterior.

## **II. PROBLEMA JURÍDICO**

De cara a la excepción de mérito formulada por los demandados, el Despacho deberá establecer si en el presente asunto opero el pago parcial frente a las sumas adeudadas por concepto de cuotas ordinarias y extraordinarias juntos con sus respectivos intereses de mora o si por el contrario abre paso a ordenar seguir adelante la ejecución frente a las mismas.

## **III. CONSIDERACIONES**

### **1. PRESUPUESTOS PROCESALES.**

Del ineludible estudio de los presupuestos procesales, se puede concluir sobre la regularidad de los mismos, pues, en efecto, la demanda cumple las exigencias formales que le son propias; los extremos procesales gozan de capacidad para ser parte y quienes comparecieron al proceso lo hicieron en debida forma; además es competente este Juzgador para la evacuación del trámite y definición del asunto planteado.

Aunado a lo anterior, no se advierte causal de nulidad que pueda frustrar lo actuado, pues no se avista menoscabado alguno de los derechos de las partes, y de haber ocurrido alguna irregularidad, al no ser impugnada por los medios idóneos, se ha convalidado por los extremos de la lite.

## 2. DESARROLLO DEL PROBLEMA JURIDICO

Descendiendo al *sub-examine*, con el fin de resolver el litigio, se abordará el problema jurídico, para lo cual importa precisar que el título base de la acción es el certificado de deuda, el cual reúne las características propias para la exigencia de una reclamación por la vía ejecutiva, toda vez que es una obligación clara, expresa y exigible de la cual se colige que la parte pasiva es propietaria del inmueble sobre el cual se persiguen tales cobros.

Ahora bien, véase que en la contestación allegada por los demandados **MARTHA INES RUBIANO PANADERO** y **GUSTAVO ALONSO RUIZ ARAGON** como medio exceptivo propusieron el **PAGO PARCIAL DE LA OBLIGACION**, arguyendo que los meses de marzo y abril de 2022 respecto de las cuotas de administración, fueron pagados y de lo cual adjuntaron el respectivo comprobante de la transacción por valor de \$332.200,00.

Así las cosas, es importante precisar que la excepción de pago parcial aludida por los ejecutados, es entendida como un modo de extinguir las obligaciones consistentes en la prestación de lo que se debe, para cuya validez se requiere que se haga al acreedor, a la persona que la ley o el Juez autoricen a recibir por él, o a la persona diputada por el acreedor para el cobro, conforme se ha establecido en el artículo 1634 del Código Civil, correspondiendo su demostración a quien lo alegó por no estar exenta su comprobación, acreditando todas las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que se verificó.

De otro lado, en lo atinente al pago cabe anotar que a voces del artículo 1625 y siguientes del Código Civil, el pago es una forma de extinguir las obligaciones en todo o en parte; y consiste en efectuar “la prestación de lo que se debe”, la cual como elemento de la obligación, puede ser de dar, hacer o no hacer alguna cosa; por tanto, se paga cuando se da el objeto acordado, se ejecuta el hecho pactado o se omite realizar el acto cuya abstención fue convenida.

Así mismo se establece que, **el pago debe hacerlo el deudor o un tercero en la forma convenida, al acreedor o a quien dipute para recibirlo, en el lugar acordado y respetando los plazos o condiciones pactadas y/o dispuestas por ley.** Debe clarificarse también, que se considerara pago el efectuado antes de la presentación de la demanda, en tanto que los posteriores son abonos, que podrán ser imputados en la liquidación del crédito pertinente, pero no tienen la virtualidad de enervar la mora que evidentemente se produjo al no cancelarse el monto debido.

**Aunado a lo anterior, cabe precisar que la carga de la prueba del pago corresponde a quien lo alega, pues la negación de haberse efectuado es de carácter indefinida, por ser indeterminada en tiempo y espacio.**

Resulta entonces que la pasiva alegó como comprobante de pago la transacción realizada a través de medio electrónico para que fuese abonada a los meses de marzo y abril de 2022 la suma de **\$332.000,00**, empero nada se dijo sobre

los meses que se ejecutan en la presente Litis, pues es claro que en las pretensiones de la demanda se persigue el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias correspondientes a los meses de agosto de 2020 a diciembre de 2021, además de las que se causen desde la presentación de la demanda hasta la respectiva sentencia, situación por la cual dichos pagos alegados como se evidencia fueron cancelados con posterioridad a la presentación de la demanda (11 de febrero de 2022), por lo que los mismos se imputaran a título de abonos.

Sentando lo anterior, se tiene que en el presente asunto como quiera que se están cobrando cuotas de administración dejadas de pagar, los demandados no lograron acreditar encontrarse al día frente a la mora y no pago por concepto de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, por lo que habrá de negarse la excepción propuesta y en su lugar los abonos realizados acreditados a folio 52 del pdf. 07 por valor de **TRESCIENTOS TREINTA Y DOS MIL DOSCIENTOS PESOS (\$ 332.000,00 M/CTE)** deberán ser imputados en la respectiva liquidación de crédito en la forma prevista por el artículo 1653 del Código Civil primero a intereses y luego a capital.

Colofón de lo expuesto, se denegará la excepción propuesta por la pasiva, se ordenará seguir adelante la ejecución y se impondrá la consecuente condena en costas.

### **DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO SETENTA CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.** administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### **RESUELVE**

**PRIMERO: DECLARAR NO PROBADA la excepción de “PAGO PARCIAL DE LA OBLIGACION”** conforme lo expuesto ut-supra.

**SEGUNDO: ORDENAR** seguir adelante la ejecución a favor de **AGRUPACIÓN DE VIVIENDA PORTAL DE LA 167 -PROPIEDAD HORIZONTAL** contra **MARTHA INES RUBIANO PANADERO** y **GUSTAVO ALONSO RUIZ ARAGON**, conforme al mandamiento de pago

**TERCERO: DISPONER** el remate de los bienes embargados y los que posteriormente se llegaren a embargar, previo secuestro y avalúo, para que con su producto se pague el crédito y las costas.

**CUARTO: PRACTICAR** la liquidación del crédito, en la forma prevista en el artículo 446 del C.G.P., para el efecto téngase en cuenta y aplíquese a título de abono la suma de **TRESCIENTOS TREINTA Y DOS MIL DOSCIENTOS PESOS (\$ 332.000,00 M/CTE)**, en las fechas en las cuales fueron realizados los pagos, valor que deberá aplicarse primero a intereses y luego a capital conforme lo prevé el artículo 1653 del C.C.

**QUINTO: CONDENAR** en costas a la parte demandada. Liquídense incluyendo como agencias en derecho la suma de \$130.000.oo.

**SEXTO:** En firme la presente sentencia, envíese el expediente a la Oficina de Ejecución Civil Municipal, para lo de su cargo.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

**GLENDALLETICIAMOYAMOYA**  
**JUEZ**

**Notificación por estado:** la providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO No.35 hoy 29 de mayo de 2024

La Secretaria, LYNDALAYDALÓPEZBENAVIDES

SCPA

Firmado Por:  
Glenda Leticia Moya Moya  
Juez  
Juzgado Municipal  
Civil 070  
Bogotá, D.C. - 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: c2c2cdea2d44d370acb0b244deafe6a72b326bbc5f8512525b5b5e67453eb76b

Documento generado en 28/05/2024 04:40:39 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>