

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



Rama Judicial del Poder Público

**JUZGADO SETENTA Y DOS CIVIL MUNICIPAL  
CONVERTIDO TRANSITORIAMENTE EN EL JUZGADO 54 DE PEQUEÑAS  
CAUSAS ACUERDO 11-127/18**

Bogotá D. C, seis (6) de julio de dos mil veinte (2020)

**CLASE DE PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR**

**DEMANDANTE: EDIFICIO SAN PABLO P.H.**

**DEMANDADOS: DIANA ANDREA BAUTISTA ENCISO**

**RADICACIÓN No.: 1100140030722019-00492-00**

**PROVIDENCIA: SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

**SENTENCIA NÚMERO: 29 /2020**

**I. ASUNTO**

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro de este presente proceso ejecutivo.

**II. ANTECEDENTES.**

**1. PRETENSIONES DE LA DEMANDA**

Por medio de apoderada judicial, el edificio demandante solicitó que se ordene a la ejecutada Diana Andrea Bautista Enciso que pague las cuotas de administración como propietaria de la oficina 810 ubicada en la carrera 7 N° 12 B-63.

**2. HECHOS DE LA DEMANDA**

Como fundamento factico de las pretensiones mencionó la apoderada de la parte demandante que la demandada adeuda la cuota extraordinaria correspondiente al año 2017 y sus intereses moratorios e igualmente adeuda las cuotas de administración y sus intereses desde el mes de abril de 201 hasta el mes de enero de 2019.

Indica que de conformidad con lo dispuesto en la ley 675 de 2001 en su artículo 51 esa facultada para otorgar poder y ejecutar las obligaciones propias de la propiedad horizontal.

Que la demandada es propietaria de la oficina 810 del edificio San Pablo P.H. y que la pasiva no ha cancelado sus obligaciones, a pesar de los múltiples requerimientos.

Que las obligaciones ejecutadas son claras, expresas y actualmente exigibles.

### **3. EXCEPCIONES DE MÉRITO**

Las pretensiones de la demanda fueron acogidas mediante la emisión de orden de pago, a través del auto de fecha 24 de abril de 2019 (fl.22).

Dispuesta la notificación de la demandada, quien se notificó bajo las ritualidades del artículo 301 del Código General del Proceso quien se notificó por conducta concluyente quien solicitó la terminación del proceso por pago total de la obligación.

Por auto del 11 de diciembre de 2019, se corrió traslado de la contestación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 443 del C.G. del P, a la parte demandante, quien dentro del término de traslado guardó silencio respecto a la solicitud de terminación.

Mediante auto del 27 de febrero de 2020 se dio aplicación a lo dispuesto en el artículo 278 del Código General del Proceso a efectos de dictar sentencia anticipada teniendo en cuenta que no existen pruebas por practicar.

### **III. PROBLEMAS JURÍDICOS A RESOLVER**

Los problemas jurídicos principales que cumple resolver en este asunto, en síntesis, son los siguientes:

1. ¿Existe título valor que soporte las pretensiones de la demanda?
2. En caso afirmativo, ¿se configuró la terminación del proceso por pago total con respecto a él.?

### **IV. TESIS DEL DESPACHO**

Desde ya, se advierte que se dará respuesta afirmativa a los dos planteamientos, de modo que se declarará la terminación del proceso por pago de las cuotas de administración y se ordenará continuar con el proceso.

### **V. CONSIDERACIONES**

#### **1. ANÁLISIS DE VALIDEZ Y EFICACIA DE LA DEMANDA**

Como primera medida, el Despacho verifica que efectivamente concurren en el presente asuntos los presupuestos procesales necesarios para proferir sentencia, como son la capacidad para ser parte, la capacidad procesal, la competencia de este Juzgado y que la demanda reúne los requisitos legales. Igualmente se observa que no existe causal alguna de nulidad que pueda invalidar la actuación hasta ahora surtida.

Ahora bien, resulta importante precisar que la legitimación en la causa es un requisito necesario para proferir sentencia favorable, siendo definida por la jurisprudencia y la doctrina como aquella facultad o titularidad legal que tiene una determinada persona para demandar exactamente de otra el derecho o la cosa controvertida.

Respecto de la legitimación en la causa este estrado judicial no tiene reparo alguno que formular, pues la ley 675 de 2001 establece que los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto son los obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración de acuerdo con el respectivo reglamento de propiedad horizontal, por lo que la causa por pasiva recae en el demandado quien figura como propietaria de la oficina 810 del edificio San Pablo tal como lo acepto la demandada en la contestación de la demanda.

De otra parte, la copropiedad puede exigir el pago de dichas expensas a favor de la persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular afectados a propiedad horizontal

## **2. ARGUMENTOS PARA RESOLVER LOS PROBLEMAS JURÍDICOS PLANTEADOS**

Como fundamento de la ejecución se allegó la certificación expedida por la administradora de la propiedad horizontal, referida a la oficina 810 del Edificio San Pablo, siendo necesario determinar si cumple con los requisitos exigidos para ser tenido como un título ejecutivo.

Lo anterior, en virtud del control de legalidad que debe realizar de oficio el funcionario competente, debiendo analizar que el documento que sirve de fundamento para la ejecución reúne los requisitos especiales que permiten iniciar un juicio, como el que ahora ocupa al despacho.

Es por ello que el despacho debe aplicar lo dispuesto en el artículo 132 del Código General del Proceso que reza: *"Agotada cada etapa del proceso el juez deberá realizar control de legalidad para corregir o sanear los vicios que configuren nulidades u otras irregularidades del proceso, las cuales, salvo que se trate de hechos nuevos, no se podrán alegar en las etapas siguientes,*



*sin perjuicio de lo previsto para los recursos de revisión y casación” respecto al control de legalidad de las actuaciones que a la fecha se han surtido dentro del presente trámite y verificar si en efecto el título allegado como base de ejecución cumple con las características para iniciar una demanda y así mismo dictar una sentencia favorable.*

Al respecto, el artículo 48 de la Ley 675 del 3 de agosto de 2001, regula lo atinente al título ejecutivo en procesos en los que se deprecia el pago de cuotas de administración derivadas del régimen de propiedad horizontal, en los siguientes términos:

*“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 podrá 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 adicional, y el certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o la entidad que haga sus veces o de la parte pertinente que autorice un interés inferior”.*

El título que obra como base de la ejecución aparece suscrito por la representante legal de la copropiedad, quien según certificación expedida por la Alcaldía Local de la Candelaria fue nombrada como administradora y representante Legal de la copropiedad demandante.

En la referida certificación expedida por quien ostentara la calidad de representante legal de la actora (para la fecha de la presentación de la demanda), se hizo constar que la ejecutada adeudaba las cuotas de administración correspondientes a los meses de los meses de abril de 2017 a enero de 2019, el retroactivo de la cuota de administración de los meses de enero a marzo de 2017, la cuota extraordinaria de administración y el retroactivo de las cuotas de enero a abril de 2018. respecto de la oficina 810 de su propiedad.

Así pues, se deduce de manera innegable que las obligaciones constan en un documento, y que aquéllas efectivamente son claras, toda vez que se determina de forma precisa e inteligible el contenido de ese deber a cargo de parte demandada.

De otro lado, las referidas obligaciones también son expresas, ya que se explicitó que la deuda certificada corresponde a cuotas de administración adeudadas por la sociedad demandada en su calidad de copropietario de la

propiedad horizontal demandante. Las obligaciones también son exigibles, toda vez que su cobro y causación es mensual, sin que aparezca ningún plazo o condición pendiente de verificación. A lo que se suma que el documento aportado como título ejecutivo se presume auténtico, sin que la parte demandada lo tachara de falso dentro la oportunidad legal.

De otra parte y con relación a las cuotas extraordinarias advierte el Despacho que también es exigible, así como también es expresa, toda vez que, pues se indicó una suma de dinero por concepto de dicha obligación, así como también se hizo referencia a la fecha en que se causó, por lo que se tiene claro que se hizo exigible, por lo que también presta mérito ejecutivo.

En efecto, con relación a los referidos presupuestos la jurisprudencia ha decantado que *“por expresa debe entenderse cuando aparece manifiesta de la redacción misma del título. En el documento que la contiene debe ser nítido el crédito - deuda que allí aparece; tiene que estar expresamente declarada, sin que haya para ello que acudir a elucubraciones o suposiciones. La obligación es clara cuando además de expresa aparece determinada en el título; debe ser fácilmente inteligible y entenderse en un solo sentido. La obligación es exigible cuando puede demandarse el cumplimiento de la misma por no estar pendiente de un plazo o condición”*<sup>1</sup>.

En consecuencia, se colige de lo anterior que el documento sustento de la ejecución reúnen las exigencias contempladas en el artículo 422 del Código General del Proceso respecto a las cuotas de administración y sanciones, al contener obligaciones claras, expresas y exigibles<sup>2</sup> que consta en un documento que constituye plena prueba en contra del demandado, debiendo ahora entrar a estudiarse si las excepciones propuestas tienen la vocación de enervar el título.

### 3. ANÁLISIS DE LA EXCEPCIÓN

La parte demandada presentó como única excepción la denominada “Pago total de la obligación”, allegando una serie de consignaciones y un paz y salvo con por concepto de cuotas de administración del año de 2016 suscrito por la administración de la propiedad horizontal, con lo cual aclaro que no cuenta con deudas anteriores al año 2016 indicando que antes de quedar ejecutoriada la sentencia proferida por el Tribunal Superior de Bogotá efectuó el pago de la condena ordenada por la suma de \$8.904.000,.

<sup>1</sup> Consejo De Estado Sala De Lo Contencioso Administrativo Sección Tercera C. P: RAMIRO SAAVEDRA BECERRA treinta (30) de agosto de 2007 Radicación: 08001-23-31-000-2003-00982-01(26767).

<sup>2</sup> Se considera que la obligación es **expresa**, cuando en el documento aparece determinada de manera indubitable y tratándose de sumas de dinero, que aparezcan **expresadas** en una cifra numérica precisa o que sea liquidable por simple operación aritmética. Tiene la calidad de **clara**, la obligación, cuando en el título consten todos los elementos que la integran, esto es, la identificación del acreedor, del deudor y del objeto o prestación. Y es **exigible** la obligación cuando no está sometida a plazo por no haberse estipulado éste o por haberse extinguido, o cuando no está sometida a condición o modo, o si habiéndolo estado se hubieren realizado.



De acuerdo con nuestro ordenamiento procesal civil el ejecutado, dentro de la oportunidad consagrada por la ley, puede proponer defensas y excepciones y solicitar las pruebas que la respalden, facultad debidamente ejercida en el *sub lite*, en el que el demandado contravirtió el proveído intimidatorio con la excepción de pago de la obligación.

De manera inicial comporta precisar que la forma normal de extinguir las obligaciones es con el pago como prestación de lo que se debe (artículo 1626 del C.C.), y puede oponerse la excepción de pago total o parcial al acreedor, pese que no haya constancia escrita en el título, del pago total o parcial de la obligación.

En reiterada jurisprudencia se ha establecido que “el pago para que tenga entidad de extinguir la obligación, debe hacerlo el deudor en las condiciones establecidas por la ley, entre las cuales merece destacarse el que se debe efectuar en forma completa, o sea, que mediante él se cubra la totalidad, en virtud de que el deudor no puede compeler al acreedor a que lo reciba por partes, salvo estipulación el punto, pues sobre el particular establece el inciso segundo del artículo 1626 del Código Civil que el “pago efectivo es la prestación de lo que se debe” y, para que sea cabal, integro o completo, debe hacerse además, con sus intereses e indemnizaciones debidas, tal como reza el inciso segundo del artículo 1649 *ibidem* cuando dispone que el pago total de la deuda comprende el de los intereses e indemnizaciones que se deban”<sup>3</sup>

En este orden de ideas, prevé el artículo 167 del Código General del Proceso, que incumbe a cada una de las partes, demostrar los supuestos de hecho de las normas jurídicas cuyo efecto jurídico persigue, de lo que se colige que en tratándose de procesos ejecutivos, le corresponde al demandado demostrar las circunstancias de hecho que enervan las pretensiones invocadas, bien por que no se pueden exigir respecto del pasivo, o que por que no existe el derecho, o porque se extinguió o porque aún no se puede exigir.

Con la proposición de la defensa se aportó fotocopia de unas consignaciones realizadas el 13 de septiembre de 2018, 14 de noviembre de 2018, 06 de febrero de 2019, 19 de marzo de 2019, 20 de marzo de 2019, dos consignaciones el 12 de julio de 2019, 23 de julio de 2019, 2 de agosto de 2019, dos consignaciones el 10 de septiembre de 2019, y por último el 3 de octubre de 2019. (fl. 31 a 42) documentos que no fueron redargüidos ni tachados de falso.

De lo anterior, debe tenerse en cuenta que se deben capital e intereses, el pago se imputará primeramente a los intereses, salvo que el acreedor consienta expresamente que se impute al capital”

Ahora bien y como el extremo pasivo plantea el pago total de la obligación, resulta necesario procederse a realizar la correspondiente imputación al capital ordenado en el mandamiento de pago junto con los intereses, teniendo en cuenta que para que el pago genere los efectos encaminados a satisfacer en su integridad la obligación, debe ser total, cubriendo no solo el capital sino también en éste caso el valor de los intereses, pues de lo contrario ello no se puede predicar.

Así las cosas se debe precisar que el valor determinado en el mandamiento de pago, de los documentos aportados, la demandada probó haberlos cancelado, para ello se procede a realizar la liquidación que hace parte de esta sentencia.

Vista la liquidación que antecede, resulta evidente que a la fecha en que se libró el mandamiento de pago, la demandada Diana Andrea Bautista Enciso había cancelado la obligación determinada en el mandamiento de pago, con lo cual se cubre la obligación en su totalidad, razón por la que habrá de tenerse por probada la excepción propuesta y por tanto decretar la terminación del proceso con la correspondiente condena al pago de las costas procesales.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Setenta y Dos Civil Municipal de Bogotá, Transitoriamente Juzgado Cincuenta y Cuatro de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

#### **IV. RESUELVE**

**PRIMERO: DECLARAR** Declarar la prosperidad de la excepción denominada "Pago total de la obligación", de conformidad a lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia.

**SEGUNDO: DECRETAR** la terminación del proceso ejecutivo de Edificio San Pablo P.H., contra Diana Andrea Bautista Enciso, por pago total de la obligación conforme a la parte motiva de esta sentencia

**TERCERO: ORDENAR** el levantamiento de las medidas cautelares practicada en el presente asunto, salvo que exista orden de embargo de remanentes, caso en el cual serán puestos a disposición del respectivo despacho judicial.

**SEXTO: CONDENAR** en costas a la parte demandante. Efectúese la liquidación de las mismas por Secretaría, incluyendo en ella la suma de \$280.000,00 por concepto de agencias en derecho. Tásense.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



LIDA MAGNOLIA AVILA VASQUEZ  
JUEZA

JUZGADO 72 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ.  
TRANSITORIAMENTE 54 DE PEQUEÑAS CAUSAS  
NOTIFICACIÓN POR ESTADO.  
La anterior providencia se notifica mediante anotación en  
Estado No. 029 Hoy, 08 JUL. 2020  
La Secretaria  
ROSA LILIANA TORRES BOTERO