REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO OCHENTA Y DOS CIVIL MUNICIPAL
(*Transitoriamente Juzgado 64 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá - Acuerdo PCSJA-18-11127 del 12 de octubre de 2018 del C.S.J)*
Carrera 10 No.14-30, Piso 9, Telefax. 2838645 Edificio Jaramillo Montoya
Email: cmpl82bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., treinta y uno (31) de agosto de dos mil veintidós (2022).

Ref. 110014003082-2020-00683 -00

Se procede a dictar la sentencia que en derecho corresponde conforme se anunció en la audiencia del dieciocho (18) de agosto de dos mil veintidós (2022) dentro del término.

I. PRETENSIONES

i). El Edificio Tivoli III P.H. solicitó que se condene a los señores Darío Enrique Guarnizo Ramírez y María Cristina Vargas Briñez a cancelar la suma de $5.844.200,oo, por concepto de capital de cuotas de administración causadas entre el 30 abril de 2020 y 30 septiembre de 2020.

ii). Así mismo, se solicitó ordenar el pago de las cuotas ordinarias, extraordinarias y sanciones que en los sucesivo se sigan causando.

iii). De igual, forma se reclamó el pago de los intereses de mora sobre las anteriores cuotas desde la fecha en que cada una de las obligaciones se hizo exigible y hasta la data en que se verifique el pago total de las mismas, liquidados a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

iv). Finalmente se solicitó condenar a los demandados al pago de las costas y agencias en derecho que se causen como consecuencia de la presente acción.

II. FUNDAMENTOS DE HECHO

Se afirmó que los señores Darío Enrique Guárico Ramírez y María Cristina Vargas Briñez en su condición de copropietarios del apartamento 501 e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20175961, el cual hace parte de la Propiedad Horizontal Edificio Tivoli III están obligados a contribuir con las expensas en las proporciones acorde con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal y en tal condición adeudan las sumas por las cuales se solicitó mandamiento de pago.

III. ACTUACIÓN PROCESAL

a). Los demandados se tuvieron notificados por conducta concluyente en virtud de los medios de defensa que allegaron (fl. 72); quienes a través de apoderado judicial se opusieron a las pretensiones de la demanda, formulando las excepciones de mérito que denominaron:

i) ***Cobro de lo no debido.,*** fundada en que las sumas de dinero contenidas en la certificación de la deuda que se aportó como soporte del recaudo ejecutivo, no corresponde al valor real de la obligación adeudada por los demandados para la fecha de la presentación de la demanda -23 de septiembre de 2020-, quienes realizaron con anterioridad a esa fecha cinco (5) pagos así:

FECHA DEL ABONO	VALOR
9 Mayo de 2020	$1´100.000,00
31 Mayo de 2020	$755.000,00
25 de junio de 2020	$1´100.000,00
9 de julio de 2020	$600.000,00
10 de septiembre de 2020	$384.000,00

Los cuales no fueron tenidos en cuenta por la copropiedad demandante, por cuanto no se encuentra reflejados en el título ejecutivo aportado.

A su vez, agregó que con posterioridad a la presentación de la demanda, se han efectuado un total de siete (7) consignaciones, los cuales se tomarían como abonos a la obligación respecto de las cuotas de administración causadas a partir de octubre de 2020 - relacionados en la contestación de la demanda, por ello, se adujo que con dichos pagos se cubriría el monto de las cuotas de administración causadas hasta mayo de 2021, y por lo tanto, se estaría ejerciendo a través del mandamiento ejecutivo el cobro de lo no debido respecto unas sumas de dinero que fueron pagadas en su totalidad para la fecha de inicio de esta actuación.

ii) Compensación, soportada en que, la parte demandante de conformidad con lo dispuesto por su reglamente interno, concordante con la Ley 675 de 2001 y los artículos 1714 y s.s. del Código Civil, se debe reconocer a favor de los deudores y en consecuencia tener por compensados todos aquellos perjuicios que a título de gastos debieron ser asumidos y pagados por los demandados, como consecuencia de las reparaciones que se vieron obligados a realizar en el año 2020 sobre el cenit localizado en la parte superior del apartamento de su propiedad y el cual se encuentra integrado por la terraza del edificio, el cual, se trata de un bien común de la copropiedad y que por la negligencias frente al incumplimiento de sus obligaciones de impermeabilización generaron varios daños materiales al apartamento.

iii) Falta de causa y legitimidad en la causa para demandar, afirmando que la copropiedad demandante carece de causa y de legitimidad para adelantar el cobro ejecutivo de las sumas de dinero contenidas en la certificación allegada como soporte de la obligación, por cuanto, esas obligaciones fueron pagadas con anterioridad a la presentación de la demanda.

iv) la innominada, alegada que se debe declarar probado todo hecho que constituya una excepción de mérito y que además este demostrado para enervar las pretensiones de la demanda.

b). Por auto del 27 de abril de 2022, se decretaron las pruebas solicitadas por cada una de las partes, las cuales se practicaron y recaudaron en su oportunidad procesal, una vez se llevó a cabo la audiencia inicial de que tratan los artículos 372 y 443 del C.G.P.

c) En audiencia llevada a cabo el día 18 de agosto 2022, se celebró la audiencia de conciliación de que trata el numeral 6° del artículo 372 del C.G.P., la cual se declaró fracasada, así mismo, se recaudó el interrogatorio del representante legal de la Propiedad Horizontal Edificio Tivoli III y a los demandados Darío Enrique Guarnizo y María Cristina Vargas.

Igualmente, se recibieron los documentos –estados de cuenta contables respecto apartamento 501- a través de los cuales se acreditaría el cumplimiento frente a recepción de la prueba de oficio decretada en audiencia del 13 de julio de 2022, medios de prueba que fueron allegados al expediente y los cuales fueron puestos en conocimiento de la contraparte, quien se pronunció oportunamente sobre los mismos.

En esta misma audiencia, se efectúo el control de legalidad previsto en los artículos 132 y 372 del C.G.P., y finalmente se fijó el litigio, estableciéndose como hechos demostrados los contenidos en los numerales 1°, 2°, 3° y 4° de la demanda, centrándose el litigo en los hechos 6° y 7° de la demanda, ya que el hecho 5° de trata de un punto de derecho.

d). A partir de lo anterior y que no se observa causal de nulidad que afecte la actuación surtida, se procede a dictar sentencia oportunamente, conforme se anunció en audiencia, previas las siguientes,

IV. CONSIDERACIONES

4.1. PROBLEMA JURÍDICO

Determinar: i) Si el sado de la obligación era el señalado por la demandante para la fecha de la presentación de la demanda, teniendo en cuenta que los deudores realizaron varias consignaciones bancarias con anterioridad y durante el transcurso de la presente acción; ii) Si debido a los pagos realizados por los deudores, se canceló en su totalidad las acreencias aquí reclamadas; y, iii) Si a través de la presente actuación ejecutiva se torna procedente reclamar mediante vía de excepción de mérito, la compensación sobre las cuotas de administración, en virtud de los gastos asumidos por los demandados como consecuencia de las reparaciones realizadas sobre los bienes comunes de la copropiedad.

4.2. PRESUPUESTOS PROCESALES:

Sea lo primero, advertir la presencia de los presupuestos procesales necesarios para considerar válidamente trabada la relación jurídico-procesal. En efecto, le asiste competencia a este Juez para conocer del proceso; las personas enfrentadas en la *litis* ostentan capacidad para ser parte, dada su condición de personas naturales y jurídicas en ejercicio de sus derechos; por último, la demanda reúne los requisitos mínimos de ley. Por lo demás, no se vislumbra vicio de nulidad que afecte la tramitación, que por no haberse saneado haga perentoria su declaratoria, supuestos estos que permiten decidir de mérito.

La legitimación en la causa, tanto activa como pasiva se encuentra acreditada con la documental acompañada con la demanda, particularmente la certificación obrante a folios 3, en la medida en que aparece como acreedor la copropiedad demandante –Edificio Tivoli III P.H.,- y deudores los señores Darío Enrique Guarnizo Ramírez y María Cristina Vargas Briñez, quienes a su vez aparecen registrados como propietarios del Apartamento 501 que

hace parte de la citada propiedad horizontal acorde con el certificado de Libertad y Tradición número 50N-20175961 obrante a folio 7.

4.3. NATURALEZA DEL PROCESO EJECUTIVO:

Se ha definido por la doctrina y la jurisprudencia el proceso ejecutivo, como la actividad procesal jurídicamente regulada mediante la cual el acreedor, fundándose en la existencia de un título documental que hace plena prueba contra el deudor, demanda la tutela del órgano jurisdiccional del Estado, a fin de que éste coactivamente le obligue al cumplimiento de una obligación insatisfecha.

Por lo anterior y debido a su naturaleza, el título es presupuesto de la ejecución, del cual debe emerger una obligación a favor del acreedor y a cargo del deudor, es decir apoyarse inexorablemente no en cualquier clase de documento, sino en aquellos que efectivamente produzcan en el fallador un grado de certeza tal, que de su simple lectura quede acreditada una obligación indiscutible e insatisfecha, porque, por las características de este juicio no es dable discutir el derecho reclamado sino el de obtener su cumplimiento coercitivamente.

De conformidad con lo previsto en el art. 422 del C.G del P. "*Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones* ***expresas, claras y exigibles*** *que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia,* ***y los demás documentos que señale la ley****. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184*" (Se resalta).

En tratándose de obligaciones pecuniarias generadas por concepto de multas, cuotas ordinarias y extraordinarias dentro de una propiedad horizontal, señala el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 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, sólo 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…*" (Se resalta).

Carga que para el presente asunto se atendió, porque con la demanda se allegó Certificación expedida por el Administrador del Edificio Tivoli III P.H., la cual cumple con los requisitos de la norma a la que se vienen haciendo referencia (fl.3) y, consecuentemente, las exigencias del artículo 422 del Código General del Proceso, en la medida en que, de ella se desprende la existencia de obligaciones claras, expresas y actualmente exigibles, lo que hizo expedita la iniciación válida de la presente ejecución, circunstancia que permite afirmar que, en principio, el actor cumplió con su carga allegando un documento capaz de ser soporte de la ejecución.

4.4. CASO CONCRETO:

4.4.1. De manera inicial y con relación a los argumentos planteados en los alegatos de conclusión formulados por el apoderado judicial del demandado, frente a las inconsistencias que a su juicio presenta la certificación aportada como base de la acción la que en su parecer no cumple con los requisitos para ser considerado título

ejecutivo, puesto que, el valor numérico de la obligación que se certificó como en mora difiere del valor expresado en palabras, es suficiente recordar que, dicho error de digitación no es suficiente para desvirtuar la virtualidad ejecutiva prevista en el artículo 422 del C.G.P., concordante con el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, respecto de la certificación anexada.

En efecto, nótese como al realizar la operación aritmética correspondiente sobre cada una de las cuotas de administración que se certificaron como en mora y causadas entre abril a septiembre de 2020, se obtiene como resultado el monto que se expresó en número -$5´844.200,oom/cte.-, circunstancia que, además fue tenida en cuenta al momento de librar la orden de pago mediante auto de 28 de octubre de 2020, por lo cual, en este caso en particular no es viable aplicar la disposición normativa establecida en el artículo 623 del C. de Comercio, pues iría en contravía de realidad aritmética de la clase de operación que se efectúo respecto de las erogaciones presuntamente en mora –sumatoria-, máxime, cuando en este momento resulta improcedente realizar pronunciamiento al respecto, pues, acorde con lo previsto en el artículo 430 del Código General del Proceso, esas circunstancias debieron alegarse como recurso de reposición en contra del mandamiento de pago.

En efecto la norma en cita prevé que: "*…Los requisitos formales del título ejecutivo sólo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo.* ***No se admitirá ninguna controversia sobre los requisitos del título que no haya sido planteada por medio de dicho recurso****. En consecuencia, los defectos formales del título ejecutivo no podrán reconocerse o declararse por el juez en la sentencia o en el auto que ordene seguir adelante la ejecución, según fuere el caso*" (Se resalta), por lo anterior este argumento no puede salir adelante.

4.4.2. Aclarado lo anterior y con relación a la excepción propuesta por los deudores denominada cobro de lo no debido, la cual se fundamentó en que la obligación objeto de cobro en este asunto se

encontraba cancelada para la fecha de la presentación de la demanda, teniendo en cuenta las consignaciones y/o transferencias electrónicas que se realizaron con anterioridad a la misma y las cuales relacionó a folio 17 de la connotación, aportando copias de las misma (fl. 21 a 26).

Para resolver la anterior réplica, recuérdese como el artículo 1626 del C.C., establece que son considerados como pagos -la prestación de lo que se debe-, es decir son todos aquellos emolumentos que se cancelen al acreedor con anterioridad a la presentación de la demanda, ya que los realizados con posterioridad deberán ser considerados como abonos a la obligación al tenor del artículo 1653 Ibídem.

Por otra parte, en el tema de la carga de prueba es útil recordar que, como lo tiene enseñado la doctrina y la jurisprudencia, el pago debe ser demostrado por quien lo alega (Art.167 C.G del P); revisando las pruebas adosadas y recaudados al interior del plenario, se advierte que no está demostrado el pago total como se alegó, pero sí existe un pago parcial conforme se procederá a explicar:

Del acervo probatorio, tenemos que:

i) El demandante aportó copias del estado de cuenta generado por el software contable utilizado por la copropiedad demandante denominado *"Daytona InterCloud"* respecto del apartamento 501 para el periodo causado entre el 1° de enero de 2018 al 31 de julio de 2022, el cual hace una relación detallada y discriminada de: a) Cada uno de los pagos efectuados por concepto de expensas de administración por los demandados, b) El número de recibo de caja otorgado por la copropiedad a cada consignación, c) Forma en que fue imputado cada pago, precisando la expensa de administración a la que fue aplicada cada erogación realizada por el deudor (capital e intereses, según el caso).

ii) A su vez, se aportaron como documentos auxiliares del referido estado de cuenta, dos (2) extractos más por conceptos de intereses y cuotas de administración causadas respecto del apartamento 501 para el periodo comprendido entre el 1° de enero de 2018 al 31 de julio de 2022, también expedidos por el software contable de la copropiedad, los cuales reflejan: a) Pagos realizados, ii) Cuotas de administración e interés causados y, iii) Forma de imputación de pagos.

Sobre los anteriores medios de prueba y a pesar del alegato de conclusión que formuló el apoderado judicial de los demandados referente a la ausencia de validez jurídica de los extractos de cuenta que se allegaron en virtud de la prueba de oficio que se decretó en este asunto (fl. 100 a 105), por carecer estos documentos de la identificación y firma de la persona a quien se le pueda predicar su autoridad, es del caso poner de presente que, dichos extractos y/o estados de cuentas, serán valorados como certificados privados auténticos provenientes de la copropiedad demandante por observarse el cumplimiento de los presupuestos establecidos en el literal b) del artículo 769 del Estatuto Tributario, pues, obsérvese que en la parte inferior de los estados de cuenta que, fueron expedidos por el Software contable que actualmente apoya el sistema de contabilidad de la copropiedad demandante y el cual se denomina *"Daytona InterCloud"*, circunstancia que, además se corroboró en el interrogatorio que se recaudó al representante legal de la demandante quien frente a la pregunta que le formuló el apoderado judicial de la contraparte referente a la clase de sistema contable que se maneja su representada, manifestó que dicho sistema contable se opera a través del citado programa. (min: 33:27 a 33:48).

A su vez, porque luego de efectuar una revisión cuidadosa del contenido de la información contable que reposa en esos estados de cuenta, es dable afirmar que la información allí reportada es verídica porque realizando un comparativo con la relación de las consignaciones y/o transferencias electrónicas relacionadas en el escrito de excepciones, se observó que, el valor de los pagos tenidos

en cuenta por la copropiedad, concuerda con las fechas y montos reportados por los demandados, tal es así que son referidos a través de recibos de caja, como a continuación se relaciona:

Consignación o Transferencia Electrónica	**VALOR**	**FECHA**
RC 600	$1´100.000	9 de mayo de 2020
RC 608	$755.000	9 de junio de 2020
RC 609	$1´100.000	9 de junio de 2020
RC 615	$600.000	9 de julio de 2020
RC 629	$384.000	9 de septiembre de 2020
RC 635	$1´500.000	14 de octubre de 2020
RC 641	$1´500.000	29 de noviembre de 2020
RC653	$1´500.000	9 de enero de 2021
RC 660	$945.000	31 de enero de 2021
RC 666	$150.000	8 de marzo de 2021
RC 674	$1´500.000	18 de abril de 2021
RC 681	$1´500.000	24 de mayo de 2021

iii). La parte demandada aportó copias de los comprobantes de cinco (5) transferencias electrónicas realizadas de cuenta corriente a la cuenta de ahorros de la copropiedad por valor de: i) $1´100.000m/cte., de fecha 9 de mayo de 2020; ii) $755.000m/cte., de fecha 31 de mayo de 2020; iii) $1´000.000m/cte., de fecha 25 de junio de 2020, iv) $600.000m/cte., de fecha 9 de julio de 2020, pagos que si bien se realizaron con anterioridad a la fecha de la presentación de la demanda -23 de septiembre de 2020-, también lo es que, estos no pueden ser tenidos en cuenta para la obligación objeto de cobro en este asunto -cuotas ordinarias de administración causadas a partir del mes de mayo de 2020-, en la medida en que, acorde con los estados financieros la copropiedad en ejercicio de la facultad prevista por el Legislador en la Ley 675 de 2001 y en los artículos 1652 a 1654 del C.C., procedió a imputarlos a obligaciones diferentes y causadas con anterioridad de la reclamada en este proceso, estos son, las cuotas de administración que se causaron

entre los meses de diciembre de 2019 a marzo de 2020, junto con los intereses de mora causados sobre dichas erogaciones, puesto que, los demandados se encontraba en mora en el pago de dichas expensas (fl. 101 y anverso).

Circunstancia, de mora, que no fue desvirtuada por la parte demandada y que además se corroboró por parte de este funcionario al momento de recaudar el interrogatorio de parte al administrador de la copropiedad demandante, quien afirmó que efectivamente estos pagos realizados fueron imputados a las cuotas de administración que venían en mora desde el año 2019, teniendo en cuenta que, el señor Darío Enrique Guarnizo venía efectuando pagos intermitentes desde junio de 2018 por concepto de cuotas de administración (min: 13:31), precisando respecto al interrogante que le planteo el Despacho que, para la expedición de la certificación que se aportó como soporte del recaudo ejecutivo, sí se tuvieron en cuenta los pagos referidos por la parte demandada, los cuales se imputaron previamente a la obligaciones que venían en mora hacia atrás, realizándose los cruces correspondientes, y obteniendo en consecuencia, los saldos en mora que finalmente se certificaron por la administración al inicio de esta acción (min: 15:17 a 15:59).

Adicionalmente tampoco es posible acoger el argumento planteado en los alegatos de conclusión de la parte demandada, según el cual, la copropiedad no podía aplicar los pagos a cuotas de administración causadas con anterioridad al mes de abril de 2020 por encontrase presuntamente en mora, pues era obligación del acreedor presentar con el certificado de deuda un estado contable detallado de las obligaciones a cargo de los demandados respecto del apartamento 501, porque la mora denunciada por copropiedad no se desvirtuó por los demandados, es más, según el estado de cuenta allegado, se observó que los demandados incurrieron en mora en el pago de sus obligaciones desde diciembre de 2019 (fl.- 101); y finalmente, porque por expresa remisión del artículo 48 de la Ley 675 de 2001, "*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, (…) el título ejecutivo contentivo de la obligación, (…) ***será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional (…)".*** Su subraya el texto.

A su vez y conforme lo enseña nuestro ordenamiento: "*Si hay diferentes deudas, puede el deudor imputar el pago a la que elija;* ***pero sin el consentimiento del acreedor no podrá preferir la deuda no devengada a la que lo está****; y si el deudor no imputa el pago de ninguna en particular, el acreedor podrá hacer la imputación en la carta de pago; y si el deudor lo acepta, no le será lícito reclamar después*" (Art.1654 C.C.) y aquí no se demostró, ni se alegó que el acreedor hubiere estado de acuerdo en aplicar esos pagos a obligaciones diferentes a la que se encontraba en mora, esto es, las cuotas en administración causadas entre los meses de diciembre de 2019 a marzo de 2020.

No obstante, lo hasta aquí expuesto y de los mismo estados de cuenta, se evidenció que con respecto a la consignación realizada el 10 de septiembre de 2020 por valor de $384.000,ooM/cte., correspondiente a un (1) pago efectuado con anterioridad a la presentación de la demanda, este no fue tenido en cuenta por la copropiedad al momento de realizar el certificado de deuda.

En efecto según se pudo observar en los estados de cuenta incorporados al expediente, una vez imputado dicho rubro alcanzó a cubrir los intereses mora causados hasta agosto de 2020, y parte del capital del saldo de la cuota de abril; luego de realizar la respectiva operación aritmética, arrojaría a un saldo en mora para la fecha de presentación de la demanda para esa cuota de **$655.200** M/cte[1]., conforme se explica a continuación:

Concepto	**Valor**
Inte. Mora julio/20	$62.000

[1] *Resultado que se obtiene de la siguiente operación: 899.200 -244.000= 655.200.*

Inte. Mora Ago/20	$78.000
Total intereses	$140.000
Menos abonos	-$384.000
Saldo aplicar cuota abril de 2020	$244.000

iv). Finalmente, frente a los pagos que se relacionan a continuación, por haber sido efectuados con posterioridad a la fecha de presentación de la demanda -23 de septiembre de 2020-, han de ser imputados al momento de la liquidación del crédito (Art.446 C.G. del P.), como abonos al tenor de lo previsto en el artículo 1653 del C. de Civil:

Consignación o Transferencia Electrónica	**VALOR**	**FECHA**
RC 635	$1´500.000	14 de octubre de 2020
RC 641	$1´500.000	29 de noviembre de 2020
RC653	$1´500.000	9 de enero de 2021
RC 660	$945.000	31 de enero de 2021
RC 666	$150.000	8 de marzo de 2021
RC 674	$1´500.000	18 de abril de 2021
RC 681	$1´500.000	24 de mayo de 2021

En conclusión, de los argumentos que se viene exponiendo la excepción está llamada a prosperar de manera parcial, siendo necesario ajustar la ejecución respecto del saldo de la cuota del mes de abril de 2020, el cual será de **$655.200,oo**, más los intereses de mora que se generaron hasta el 10 de septiembre de 2020 respecto de las expensas de administración de mayo, junio, julio y agosto de 2020.

4.4.3. Por otra parte, frente a la excepción que se denominó "compensación", la cual se soportó en que la copropiedad demandante en cumplimiento a lo previsto en el artículo 1714 y s.s., del C.C., debe reconocer y aceptar a favor de los demandados la

compensación sobre las cuotas de administración presuntamente adeudadas desde el año 2020, en virtud de los perjuicios que a título de gastos se vieron forzados a asumir y pagar como consecuencia de las reparaciones realizadas sobre los bienes comunes de la copropiedad acreedora para ese año, los cuales se cuantificaron en la suma de $2´900.000m/cte.

Sobre el particular, establece el numeral 5º del artículo 1625 del C.C., que la compensación como un modo de extinguir obligaciones, el cual se estatuye cuando dos (2) personas ostentan la calidad reciproca de deudor y acreedor entre sí., disponiendo a su vez, el artículo 1715 *ibídem*, que la compensación produce efectos por ministerio de la ley, siempre y cuando se den los siguientes presupuestos: ***i)*** que las partes sean recíprocamente deudoras y acreedoras, ***ii)*** deben ser de dinero o de cosas fungibles o indeterminadas de igual género y calidad, ***iii)*** líquidas y ***iv)*** exigibles.

Por otro lado, es necesario recordar que, el régimen de la propiedad horizontal está recogido en un conjunto de disposiciones que establece la manera en que se reglamentan los derechos y las obligaciones particulares de los copropietarios de un edificio o conjunto, construido o por construirse. **Entre las obligaciones que pesan sobre los copropietarios, se encuentran unas de carácter económico, las cuales los compelen al pago periódico de una cuota de administración que luego se revertirá en el mantenimiento y sostenibilidad del bien común**.

Asimismo, no se debe dejar de lado que, la Propiedad Horizontal es un régimen normativo especial cuyo objeto es regular una forma de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, régimen que busca la obtención de un fin constitucional, a saber, *"garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad"*[1].

---

[1] *Corte Constitucional, Sentencia C-153 de 2004 M.P. ÁLVARO TAFUR GALVIS*

Dentro de la regulación de esta forma especial de dominio encontramos una pluralidad de derechos de propiedad y uso sobre bienes comunes la cual posee regulación específica en cuanto a su mantenimiento y cuidado mediante el establecimiento de una cuota dineraria destinada a 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. (Art. 29 Ley 675 de 2001). Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos. (Artículo 3 Ley 675 de 2001)

Por ello, es importante tener en cuenta que, las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, en este caso, el pago de las cuotas de administración y el mantenimiento de las zonas comunes, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto.

4.4.3.1. Aplicado el anterior marco normativo y conceptual al caso bajo estudio, este Despacho considera que existen los siguientes medios de convicción para respaldar el medio exceptivo:

i) El demandado Darío Enrique Guarnizo Ramírez en el año 2020, realizó varias reparaciones necesarias y urgentes por inminente peligro de daños en la edificación de su propiedad –apartamento 501- sobre algunos bienes comunes de la copropiedad -demandante (Cubierta, terraza y culata lateral del Edificio Trivoli III), para lo cual, suscribió un contrato de obra por un valor total de $2´900.000m/cte. (fl. 38 a 41).

ii) Dentro del reglamento interno de la copropiedad establecida en la Escritura Pública No. 240 del 6 de febrero de 2004 de la

Notaría 35 del Círculo de Bogotá, se establecen en los artículos 14 y 18 como bienes de dominio común: Cubierta, terraza y culata lateral del Edificio Trivoli III. (fl. 46 a 48).

A su vez, se demostró que los demandados Darío Enrique Guarnizo Ramírez y María Cristina Vargas figuran como propietarios del apartamento 501 situado en el Edificio Tivoli III. (FL. 5 a 8).

iii) Los demandados se vieron en la obligación de realizar las reparaciones descritas en el contrato de obra civil suscrito el día 1° de junio de 2020 sobre los bienes comunes de la copropiedad como una forma de atenuar los graves daños materiales que se estaban presentando sobre el inmueble de su propiedad.

En efecto, nótese como los demandados al resolver los interrogantes que le fueron planteados por parte del Despacho en la audiencia que se llevó a cabo el día 18 de agosto de 2022, permiten establecer que, su actuar no fue arbitrario, ni unilateral, pues en sus declaraciones afirman que, el inmueble en donde habitaban para el año 2020 sufría de una grave humedad y entrada de aguas lluvias por la falta de mantenimiento de la terraza y de la culta del edificio, hechos que, además estaban poniendo en peligro la salubridad de sus moradores, entre ellos, un menor recién nacido que sufría de problemas respiratorios y que requería de oxígeno. (min: 48:51 a 51:36)

iv) Dichas reparaciones realizadas por el demandado sobre los bienes comunes de la copropiedad, obedecieron a la falta de mantenimiento y arreglos locativos oportunos que debía realizar la parte copropiedad demandante sobre los mismos entre ellos como: la impermeabilización de la terraza, resellado de la cubierta del edificio, resane de grieta de culata oriental, entre otros, a pesar de que, las anteriores reparaciones fueron requeridas reiteradamente por el demandado Darío Enrique Guarnizo Ramírez en su condición de propietario del apartamento 501 del edificio consideración al deterioro que presentaban para el año 2020 y que se encontraban

generando graves daños sobre la infraestructura física de su inmueble –humedad y entrada de agua lluvia-, ya que se encuentra situado en el último piso de la propiedad horizontal- (fl. 34 a 36).

v) Que a folios 41 y 42 del expediente, obra comunicación del 29 de octubre de 2020 suscrita por el demandado, por medio de la cual, se solicita que, le sea reembolsado el valor de los $2´900.000m/cte., que debió asumir a título de gasto por concepto del contrato de obra civil que debió ejecutar para la reparación de los bienes comunes allí descritos, teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 31 del reglamento interno de la copropiedad.

vi) Se probó que dicha reclamación para el rembolso de los dineros asumidos por el demandado fue presentada ante la administración de la copropiedad demandante en los meses de noviembre de 2021 y junio de 2022, circunstancia que, a su vez se ratificó al momento de recaudar el interrogatorio de parte al administrador de la propiedad horizontal (min: 22:28 a 22:51), quien igualmente aceptó que los arreglos referidos por los demandados fueron realizados.

vii) Se evidenció que la reclamación de reintegró de gastos a la fecha no ha sido zanjada de manera definitiva y adecuada conforme al reglamento interno a la copropiedad y al procedimiento previsto en la Ley 675 de 2003, por lo cual, se vislumbra un actuar omisivo por parte de la administración y la propiedad horizontal demandante frente a los derechos del demandado Darío Enrique Guarnizo en su calidad de propietario del apartamento 501.

Lo anterior es así porque, muy a pesar de que, el señor administrador al absolver el cuestionamiento que se le planteó por parte del Despacho, cuando se le interrogó sobre la respuesta de la propiedad horizontal frente a la solicitud de rembolso de los gastos que debió asumir el deudor por la reparación de los bienes comunes, se limitó a referir que, la petición no fue considerada por la administración, ya que las reparación efectuadas eran ilegales, por

cuanto se habían realizado como una medida unilateral por parte del demandado, sin la autorización previa de la asamblea general de copropietarios, y considerando que, habían sido materializadas en época de pandemias, encontrándose proscritas prohibidos por el Gobierno Nacional (min: 23:18).

No obstante, el citado argumento, no demuestra que, a la petición presentada por el demandado, se le hubiese otorgado el trámite que legalmente correspondía y hubiese sido zanjada acorde al régimen especial de la propiedad horizontal, ni que la copropiedad no se hubiere visto beneficiada con los arreglos que a las zonas comunes hicieron los demandados y menos que su realización se hubiere efectuado desconociendo normas urbanísticas y que obliguen su demolición.

viii) Al revisar lo indicado en el reglamento de la copropiedad contenido en la escritura pública No. 240 del 6 de febrero de 2004 de la Notaría 35 del Circulo de Bogotá, establece en el numeral 6° del artículo 31 establece como derechos de propietarios "*ejecutar por su cuenta las obras y actos urgentes que exijan la conservación, reparación y administración del edificio,* ***cuando no lo haga oportunamente el administrador y exigir el reintegro de las cuotas correspondiente a los demás propietarios en los gastos comprobados, pudiendo llevarlo ejecutivamente de acuerdo con la ley***".

A su vez, el artículo 88 del referido documento, el cual hace referencia a las reparaciones de bienes comunes, establece que: "*(….) Si la cuantía de la mejora es inferior al equivalente de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales, no se requerirá la aprobación de la asamblea, siempre y cuando no sea necesario decretar cuotas extraordinarias para su ejecución caso en el cual requerirá aprobación de la asamblea, (…) no obstante, en caso de reparaciones necesarias, urgentes por inminente peligro de daños a las edificaciones o para la seguridad o salubridad de sus moradores, el administrador deberá proceder a su inmediata realización sin esperar ordenes u*

autorizaciones de ningún otro órgano. ***En caso de que el administrador no lo haga, cualquier propietario podrá hacerlo quedando a salvo su derecho de cobrar al fondo común el costo de dichas reparaciones urgentes***". (Se subraya el texto)

ix) De lo anterior, se puede inferir que por parte de los demandados se probó que, debido el actuar omisivo del administrador de la época, frente al cumplimientos de sus obligaciones de mantenimiento y reparación de las zonas comunes del edificio Tivoli III P.H. –Cubierta, terraza y Culata Oriental-, fueron las causantes de la humedad, grietas y filtraciones que se presentaron el apartamento 501 para el año 2020 y que conllevaron a que los demandados Darío Enrique Guarnizo y María Cristina Vergara, se vieran obligados a ejecutar y asumir por su cuenta los trabajos relacionados en el contrato de obra suscrito el 1° de junio de 2020, como una forma de atenuación de los daños físicos a la infraestructura de su inmueble y evitar la afectación de la salubridad de sus moradores.

Sobre lo anterior y a pesar del alegato de conclusión que formuló el apoderado judicial de la parte demandante referente a que, por un lado, no se probó el nexo causal frente a la inejecución de reparación y al daño sufrido; y por otro que, los trabajos de mantenimiento realizados sobre las zonas comunes del edificio, se desarrollaron de manera ilegal, sin autorización de la asamblea general de copropietarios, vulnerando las disposiciones normativos establecidas en el Código Nacional de Policía y al reglamento de propiedad horizontal, es del caso poner de presente que, contrario a lo expuesto y teniendo en cuenta lo medios de prueba recaudados, junto a los indicio obrantes en este proceso, sí se evidenció la comprobación del nexo causal entre el perjuicio sufrido por los deudores –gastos de reparación a título de daño emergente- y el proceder omisivo de la copropiedad demandante.

Lo anterior, teniendo en cuenta el incumplimiento de los artículos 31 y 88 del reglamento interno de la copropiedad, régimen

normativo especial que regula este tipo de relaciones entre copropietarios y la propiedad horizontal el cual, se constituyó en este caso, en la escritura pública No. 240 del 6 de febrero de 2004 de la Notaría 35 del Circulo de Bogotá.

Adicionalmente, porque no es de recibo para este Juzgado el argumento que se plateó al indicar que el actuar de los demandados en su condición de propietarios hubiese sido ilegal y arbitrario frente a las reparaciones que se vieron forzados a realizar, por cuanto en su calidad de copropietarios del edificio Tivoli III, era su deber mitigar o atenuar la continuación del daño que se venía persiguiendo adoptando las medidas que estén a su alcance para evitar que las consecuencias de los perjuicios aumentaran, derecho que, además se encuentra otorgado a todos los propietarios de la propiedad horizontal en los artículos 31 y 88 del reglamento interno y que faculta a los demandados Darío Enrique Guarnizo y María Cristina Vergara a exigir ejecutivamente el reintegro de los gastos comprobados e incurridos por concepto de reparación de zonas comunes a los demás copropietarios.

La corte, refiriéndose a la materia señalo que: "*cuando el demandante con sus omisiones creo un escenario altamente propicio para la generación del resultado que afecto su patrimonio, es decir generó un evidente estado de riesgo que vino a ser agravado por la conducta omisiva de la demandada, habrá de reducirse la condena*"[1]

En este punto tampoco se puede acoger la petición del demandante que se desestime la excepción por cuanto para la realización de las obras se desconoció el artículo 32 del reglamento de propiedad horizontal, esto es, obtener previamente la autorización de la asamblea de propietarios, por cuanto, el mismo reglamento en su artículo 88 faculta la realización de esas obra necesarias y urgentes sin la autorización de la asamblea, cuando sea inferior a cinco salarios mínimos mensuales vigentes, excepción que para el caso bajo estudio se presenta, puesto que, los arreglos efectuados por los

[1] *SC, 3 de agosto de 2004. Exp. 7447. SC, 6 de febrero 2011, exp. 6690.*

demandados, fueron por valor de $2.900.000,oo y para el año 2020 cinco salarios ascendían a $4.389.015,oo[1].

x) A su vez, se demostró la cuantificación del daño que a título de gasto por reparación de las zonas comunes reclaman los demandados en la suma de $2´900.000 m/cte., según los documentos obrantes a folios 37 a 42 de la actuación.

Siendo así las cosas, como evidentemente lo son, este Despacho considera que, se encuentran demostrados en este caso en particular, los presupuestos para la prosperidad del medio defensivo de la compensación, estos son; i) que las partes sean recíprocamente deudoras y acreedoras, por cuanto se probó la existencia de mora de los demandados respecto de las expensas de administración causadas con posterioridad a abril de 2020, y su vez, la existencia de la obligación de la copropiedad acreedora de reintegrar al señor Darío Enrique Guarnizo, en su calidad de copropietario, el valor de los gastos comprobados e incurridos por concepto de reparación de zonas comunes, ocurriendo lo mismo frente al último elemento de su exigibilidad, por expresa remisión de lo previsto en los artículos 31-6 y 88 del reglamento interno de la copropiedad.

Lo mismo sucede respecto al 2° y 3° presupuesto establecido en el artículo 1715 del C.C., ya que ambas obligaciones se encuentran constituidas en dinero y se encuentran debidamente liquidadas, cuantificadas y determinadas en esta actuación.

Por estas circunstancias, se declarará probada la excepción de compensación sobre las cuotas de administración adeudadas, en virtud de los gastos que se vieron forzados a asumir y pagar los demandados, como consecuencia de las reparaciones realizadas sobre los bienes comunes de la copropiedad acreedora, que en el caso en particular, equivale al valor del precio del contrato de obra que se suscribió el día 1° de junio de 2020 por $2´900.000 m/cte., no obstante, a dicho monto se descontará el valor de

---

[1] *Salario mínimo $877.803,oo X 5 =$4.389.015,oo*

$677.150m/cte[1], correspondiente a la suma que deben asumir directamente los demandados en su calidad de copropietarios del Edificio Tivoli III, por las reparaciones de la zonas comunes, en consideración al coeficiente de propiedad del inmueble de su propiedad -23,35%- (fl. 43 a 66 y 87).

Así las cosas y como quiera que la cuenta de cobro vista a folio 42 del expediente, se presentó por el demandado a la copropiedad demandante el 29 de octubre de 2020 (fl. 42), es decir, con posterioridad a la fecha de presentación de la demanda -23 de septiembre de 2020-, el valor a compensar de **$2´222.850m/cte**., respecto de las cuotas de administración en mora, se habrá de imputar por la entidad acreedora al momento de la liquidación del crédito (Art.446 C.G. del P.), como abonos a la obligación al tenor de lo previsto en el artículo 1653 del C. de Civil.

4.5. Finalmente, en lo que refiere a las excepciones que se denominaron *"falta de causa y legitimidad en la causa para demandar"* y *"otras excepciones",* para desestimarlas basta con señalar, en primer lugar, como quedó visto líneas atrás, los demandados en su condición de propietarios del apartamento 501, el cual hace parte de la propiedad horizontal se encuentran llamados a contribuir con las expensas que demanda la propiedad horizontal, aunado que para el momento de la presentación de la demanda se encontraban en mora de algunas cuotas de administración, están llamados soportar el presente juicio ejecutivo; y en segundo lugar, dentro de este proceso no existe ninguna circunstancia que constituya excepción que acorde con la Ley deba ser objeto de pronunciamiento por parte de este Funcionario. (C.G.P. art. 282).

2.6. En conclusión, se declarará fundada la excepción de "compensación" y probada parcialmente la que se denominó: "cobro de lo no debido" respecto del saldo de la cuota de administración correspondiente al mes de abril de 2020, más los intereses de mora que se generaron hasta el 10 de septiembre de 2020 respecto de las

---

[1] Resultado que se obtiene de aplicar una regla de tres simple.

expensas de administración de mayo, junio, julio y agosto de 2020; y, no probadas las restantes.

V. DECISIÓN

Por mérito de lo expuesto, el **JUZGADO OCHENTA Y DOS (82) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ** transformado transitoriamente en **JUZGADO SESENTA Y CUATRO (64) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ** (Acuerdo PCSJA-18-11127 del 12 de octubre de 2018 del C.S.J.), administrando justicia en nombre de la **REPÚBLICA DE COLOMBIA** y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR fundada la excepción de ***"Compensación"***, parcialmente probada la que se denominó ***"Cobro de lo no debido"*** y no probadas las restantes, acorde con las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: SEGUIR ADELANTE CON LA EJECUCIÓN, pero por la suma total de $5´600.200,ooM/cte., por concepto de cuotas de administración discriminadas así:

i) Por $655.200m/cte., correspondiente al saldo de la cuota de administración causada en el mes abril de 2020.

ii) Por $4´945.000/cte., correspondiente a cinco (5) cuotas ordinarias de administración vencidas y no canceladas, cada una debidamente discriminada en la demanda y causadas entre mayo a septiembre de 2020, cada una por valor de $989.000m/cte.

iii) Por los intereses moratorios respecto de cada una de las anteriores cuotas ordinarias de administración, liquidados desde 10 de septiembre de 2020 a la tasa máxima certificada por la Superintendencia Financiera y hasta que se verifique el pago total de la obligación.

iv) Por las cuotas ordinarias, extraordinarias y demás expensas que se causen a partir de la presentación de la demanda y hasta que se acredite su pago, junto con los intereses moratorios liquidados a la tasa máxima certificada por la Superintendencia Financiera para cada periodo, hasta que se verifique el pago total de la obligación.

TERCERO: DECRETAR EL AVALUO Y REMATE de los bienes embargados y lo que con posterioridad se llegaren a embargar y secuestrar.

CUARTO: En la forma prevista en el artículo 446 del Código General del Proceso, practíquese la liquidación del crédito en la cual se deberán imputar los abonos realizados por los demandados con posterioridad a la presentación de la demanda y descritos en la parte considerativa de esta sentencia, junto el valor reconocido a título de compensación por **$2´222.850,oo** m/cte., causado en el mes de octubre de 2020, al tenor de lo previsto en el artículo 1626 del Código Civil.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte demandada a favor de la actora, para lo cual se deberá INCLUIR como agencias en derecho la suma de $300.000m/cte. Liquídense en oportunidad.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JOHN EDWIN CASADIEGO PARRA
JUEZ

Juzgado Ochenta y Dos Civil Municipal de Bogotá
Bogotá D.C., el día primero (1°) de septiembre de 2022
Por anotación en estado Nº **99** de esta fecha fue notificado el auto anterior. Fijado a las 8:00 a.m.

YENNY CATHERINE PARDO MARTINEZ
Secretaria

Firmado Por:

John Edwin Casadiego Parra

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 82

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: **43bd5e75ac6472c7a55e8813e1f8887d0dff6b520562cefdf2e961f1ee52559a**

Documento generado en 31/08/2022 03:33:17 PM

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