



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO OCHENTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.
Transformado transitoriamente en
JUZGADO 68 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE

Bogotá, D.C., cuatro (4) de marzo del año dos mil veintiuno (2021)

PROCESO: Ejecutivo / 2019-02211
EJECUTANTE: Edificio Condominio Carrera Doce
P.H.
EJECUTADO: Michell Saenz Ramírez
ACTUACIÓN: SENTENCIA ANTICIPADA

Cumplido el trámite de rigor procede el despacho a proferir la sentencia anticipada (numeral 2 del art. 278 del C.G.P.) que en derecho corresponda.

ANTECEDENTES

1. El Edificio Condominio Carrera Doce P.H., a través de apoderado judicial, formuló demanda ejecutiva contra Michell Saenz Ramírez para que se librara a su favor mandamiento de pago por las sumas de dinero indicadas en el libelo.

2. Señaló como hechos, en resumen, los siguientes:

2.1. El demandado en calidad de propietario del apartamento 401 del Edificio Condominio Carrera Doce P.H. está obligado al pago de las cuotas ordinarias y adeuda las sumas indicadas en la certificación de deuda expedida por el administrador.

2.2. Existe una obligación clara, expresa y exigible de pagar unas sumas de dinero por parte del demandado.

EL TRÁMITE

3. Por auto de fecha 28 de noviembre de 2019 se libró mandamiento de pago y se ordenó notificar al extremo ejecutado.

3.1. Michell Saenz Ramírez se tuvo notificado por aviso, quién a través de apoderado judicial, formuló las excepciones de SOLIDARIDAD y la genérica.

3.2. En traslado de ley de las defensas propuestas, la parte actora se opuso a su prosperidad.

3.3. Atendiendo lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 278 del Código General del Proceso, dado que no existieron pruebas por practicar, corresponde a este despacho proferir sentencia anticipada.

CONSIDERACIONES

Encontrándose presentes los presupuestos procesales y al no observar causal de nulidad alguna que invalide en todo o en parte lo actuado, se torna procedente proferir esta sentencia que defina el fondo del asunto planteado a la jurisdicción.

El problema jurídico a resolver se concreta en determinar si el demandado adeuda las sumas indicadas en el mandamiento de pago y si deben o no prosperar las defensas formuladas?

El proceso ejecutivo reclama desde su inicio la presencia de un documento que contenga una obligación clara, expresa, exigible, proveniente del deudor o de su causante y constituya plena prueba contra él, como lo señala el artículo 422 del Código General del Proceso.

En el *sub-examine* con la demanda se aportó la certificación expedida por el administrador del Edificio Condominio Carrera Doce P.H., la cual da cuenta de cada una de las cuotas de administración y demás expensas que adeuda la parte ejecutada desde el mes de febrero de 2018. Documento que constituye título ejecutivo, habida cuenta que cumple los requisitos establecidos en el artículo 422 del Código General del Proceso, y la ley 675 de 2001, en su artículo 48, le otorgó mérito ejecutivo a la certificación expedida por el administrador.

Por lo anterior, surge que correspondía proferir la orden de apremio al hallarse presente documento con las exigencias previstas en el artículo 422 del Código General del Proceso, en concordancia con el artículo 48 de la ley 675 citada.

Ahora bien, notificado el ejecutado, a través de apoderado judicial, formuló la excepción de mérito que denominó SOLIDARIDAD, argumentando que no ha incumplido el contrato de administración, por cuanto arrendó el apartamento a Rubén Darío Taborda Valencia y Nidia Alexandra Cifuentes Camacho, quienes a la fecha no están pagando las cuotas de administración ni el arriendo, por lo que inició un proceso de restitución de inmueble arrendado, el cual cursa en el Juzgado 28 Civil Municipal de esta ciudad; y que existe fuerza mayor con ocasión a la pandemia originada por el Coronavirus, lo cual lo exonera del pago.

La legitimación en la causa es un asunto propio del derecho sustancial, del derecho de acción o contradicción, y no un presupuesto del proceso.

Al respecto, ha señalado la Corte Suprema de Justicia:

*"En otros términos se dice que sólo está legitimado en la causa como demandante la persona que tiene el derecho que reclama y como demandado, quien es llamado a responder, por ser, según la ley, el titular de la obligación correlativa. No alude el fenómeno a la formación del proceso sino a los objetos de la relación jurídico procesal que en él se controvierte; como no atañe a la forma sino al fondo no admite despacho preliminar sino que debe ser estudiada y resuelta en la sentencia. Dada su naturaleza la legitimación en la causa, ya sea por su aspecto activo o pasivo, o por ambos a la vez, no puede conducir a un fallo inhibitorio sino a una sentencia de fondo, desestimatoria de las pretensiones del demandante, con efectos de cosa juzgada material y no meramente formal, desde luego que en ella se resuelve la improcedencia de la acción instaurada ante la ausencia de los verdaderos sujetos que complementan su configuración."*¹

Y tratándose de la contribución de expensas comunes, el artículo 29 de la Ley 675 de 2001 establece que "**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**

¹ Corte Suprema de Justicia. Sala Civil. 22 febrero de 1971, G.J. T. CXXXVIII, pág. 131.

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 2o.** La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común. (...)”, y seguidamente el artículo 30 prevé que el retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria –hoy Financiera-, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior.

En el *sub-lite* la ejecutante aportó la certificación expedida por el administrador de la propiedad horizontal, en la cual se observa que se indicó a Michell Saenz Ramirez como propietario del apartamento 401 ubicado en dicha copropiedad, y que adeuda las cuotas de administración y demás expensas desde febrero de 2018, certificación que presta mérito ejecutivo al tenor de lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, por lo que atendiendo lo dispuesto en la norma antes transcrita, y dado que el demandado no desconoció su calidad de propietario, resulta evidente que éste se encuentra legitimado en la causa por pasiva para soportar esta acción en calidad de propietario, pese a que el tenedor del mismo sea un tercero, pues existe solidaridad en el pago de las cuotas de administración entre el propietario y el tenedor del predio, solidaridad que faculta a la ejecutante para iniciar este proceso en contra de ambos obligados o de uno solo por el monto total de la deuda, por lo que la defensa que esgrime el demandado no logra enervar las pretensiones.

Ahora, en punto a que existe fuerza mayor por causa de la declaratoria de pandemia generada por el coronavirus Covid-19, debe precisar el despacho, por una parte, que las cuotas de administración y demás expensas se exigen en este proceso desde antes de declararse la emergencia sanitaria el 12 de marzo de 2020, a través de la Resolución 385 de esa fecha, expedida por el Ministerio de Salud y Protección Social, por lo que no es una

excusa válida para que el demandado se haya sustraído de cancelar las cuotas de administración desde febrero del año 2018, y, en segundo lugar, respecto de las cuotas causadas durante el transcurso del proceso, contrario a lo señalado por el demandado, el Decreto 806 de 2020 no exoneró del pago de dichos emolumentos por fuerza mayor, por cuanto se emitió para adoptar medidas para implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en las actuaciones judiciales, agilizar los procesos judiciales y flexibilizar la atención a los usuarios del servicio de justicia, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica, y el Decreto 579 del 15 de abril de 2020, por el cual se adoptaron medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, tampoco exoneró del pago de cuotas de administración, por el contrario, en el parágrafo 4 del artículo 7 estableció que durante el período comprendido entre la vigencia de ese decreto y el 30 de junio de 2020, el pago de cuotas de administración de zonas comunes podía realizarse en cualquier momento de cada mes sin intereses de mora, penalidad o sanción alguna proveniente de la ley o de acuerdos entre las partes, sin que, tampoco el demandado hubiera acreditado pago alguno de las cuotas de administración causadas entre abril a junio de 2020, en cualquier momento de ese lapso, para que, frente a dichas cuotas, la demandante no realice cobro de intereses de mora.

Asimismo, pese a que el demandado adujo fuerza mayor por causa de la pandemia, no acreditó su deficiente situación económica a causa de la misma, sin que su solo dicho pueda impedir el cobro de las sumas que se exigen en este asunto.

Finalmente, la excepción genérica no resulta viable en esta clase de procesos ejecutivos.

En ese orden de ideas, se declarará no probada la excepción formulada por la parte pasiva, para en su lugar ordenar seguir adelante la ejecución, en los términos dispuestos en el mandamiento de pago.

DECISIÓN

Atendiendo lo anteriormente expuesto, el Juzgado Ochenta y Seis Civil Municipal de Bogotá D.C., transformado transitoriamente en Juzgado Sesenta y Ocho de Pequeñas Causas y Competencia

Múltiple de esta ciudad 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 mérito formulada por la parte ejecutada, por lo expuesto en la parte considerativa de esta sentencia.

SEGUNDO: ORDENAR seguir adelante la ejecución de acuerdo con lo dispuesto en el mandamiento de pago.

TERCERO: DECRETAR el avalúo y posterior remate de los bienes embargados y secuestrados dentro del presente proceso y los que en el futuro fueren objeto de cautela.

CUARTO: ORDENAR se practique la liquidación del crédito en la forma y términos previstos en el artículo 446 del CGP, sin que la tasa de interés exceda la máxima legal permitida.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte ejecutada. Inclúyase la suma de CIENTO VEINTICINCO MIL PESOS (\$125.000) por concepto de agencias en derecho. Líquidense.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,



NATALIA ANDREA GUARÍN ACEVEDO
JUEZ

Juzgado 86 Civil Municipal de
Bogotá D.C. transitoriamente
Juzgado 68 de Pequeñas Causas y
Competencia Múltiple de Bogotá
La anterior sentencia se notificó por
estado: No. 016
de hoy 5 DE MARZO 2021
La Secretaria 

Firmado Por:

NATALIA ANDREA GUARIN ACEVEDO

JUEZ

**JUEZ - JUZGADO 086 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE
BOGOTA, D.C.-SANTAFE DE BOGOTA 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:

**df84bcd74f3451133f95b44ee6b7aff81e87e42e5e52b39d2d9
41dd8035374d2**

Documento generado en 03/03/2021 09:40:28 AM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

a