Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO 39 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ

Bogotá D.C., diecinueve (19) de octubre de dos mil veintiuno (2021).

Ref: EJECUTIVO[1] de CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI SEGUNDO SECTOR PROPIEDAD HORIZONTAL contra JOSE ARNULFO AVENDAÑO GARCIA. Exp. 11001-41-89-039-**2020-01030-00**[2].

Resuelve el Despacho el recurso de reposición, interpuesto oportunamente por el extremo demandado contra el auto de fecha del 19 de agosto del 2021, mediante el cual se tuvo en cuenta la actualización del valor de las cuotas de administración.

FUNDAMENTO DEL RECURSO:

Argumenta el quejoso, en síntesis, que: *"…La asamblea general de propietarios aprobó amnistía de intereses por lo cual el administrador de del conjunto a través de escrito me hizo una oferta de descuento del 95 por ciento la cual acepte por escrito respecto del proceso que usted adelanta. Como es una decisión de asamblea es un derecho que tengo a que según la oferta me reduzcan en un 95 por ciento los intereses moratorios, sin embargo en forma contraria a derecho condicionó al pago de honorarios de abogado valorados en 1.750.000 para cumplir la orden de asamblea, puesto que ellos se deben regular una vez terminado el proceso. La administración pretende desconocer que el banco de Bogotá debitó de mi cuenta corriente el valor de 12 millones de pesos en diciembre de 2020, aporto la certificación del Banco de Bogotá ese dinero reposa en depósito judicial a nombre de ese juzgado para que se tenga como prueba. EL ADMINSTRADOR pretende no dar valor a los recibos de administración pagados para los meses posteriores a cuentas inexistentes. Ha sido costumbre que la administración descontar de los valores pagados como cuotas ordinarias de administración, valores que como propietario del apartamento 501 no debo a la administración, deudas de terceros que no hacen parte del patrimonio del conjunto, Aporto cuenta de cobro del presente mes en la que adiciona deuda de tercero sin que ello haga parte del presente proceso, y de esa manera, cobrar cuentas ilegales de terceros como el denominado cuentas por cobrar para delegados, que no prestan merito ejecutivo y que por ello no las presentaron en la presente demanda, pero que cualquier consignación sea deducida a esa deuda ilegal.".*

Agrega que: "…*La oferta que se aceptó se dijo que era a 6 meses cuya primera cuota se deduciría de los 12 millones de pesos que están en depósitos judiciales a nombre del juzgado que usted es titular como lo demuestra el certificado que anexo del Banco de Bogotá, pero como lo podrá ver señor Juez el rubro de cuentas por cobrar, de tercero no hace parte del proceso ejecutivo. Y lo más grave es que cualquier pago que reciba deducirá ese rubro. O cualesquiera otro que en forma arbitraria adicione. La demanda ejecutiva y sus anexos, precluyó el término para adicionarla y corregirla, y son objeto de reproche su legalidad vía recursos, excepciones previas y de fondo las cuales pueden ser tenidas en cuenta por el Juez de conocimiento en cualquier etapa del proceso, así lo ha reiterado la corte constitucional en sentencias reiteradas que hacen parte del*

---

[1] Los memoriales para la actuación de la referencia deberán ser allegados únicamente al correo electrónico j39pccmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co, en formato PDF identificando el número de proceso al que vaya dirigido.
[2] Consulte su proceso en la página de la Rama Judicial.

Bloque de Constitucionalidad. En consecuencia con un memorial extemporáneo no se puede corregir, lo que ya no se hizo en oportunidad, Por ello no puede su respetado despacho tener en cuenta el memorial presentado por la actora, en cuanto al capital por que ya las resultas del proceso serán conforme la demanda y sus anexos. La administración y su apoderada pretenden desconocer la decisión, de la asamblea a la que me acogí en oportunidad y que por no pagar algo más de 1700000 la desconoce con los perjuicios para el suscrito, y pretendiendo tazar intereses moratorios cuando la asamblea decidió reducirlos de la cual acepte la oferte y la primera cuota la pueden deducir de los dineros que están en depósito judicial a nombre de su Despacho.…".

CONSIDERACIONES:

1.- De entrada se observa que el recurso que ocupa la atención de este Juzgado está llamado al fracaso, por cuanto la norma que regula el régimen de propiedad horizontal – Ley 675 de 2001- en su artículo 48 le da el carácter de título ejecutivo únicamente a la certificación expedida por el administrador de la propiedad horizontal, que debe dar cuenta de las expensas ordinarias y extraordinarias que adeuden sus copropietarios y que pretendan cobrarse a través de un proceso ejecutivo, documento que obra en la actuación.

Y, además nótese que debido a que la obligación aquí reclamada es de tracto sucesivo, resulta viable y procedente el cobro de las cuotas de administración, sean ordinarias o extraordinarias, que se causen en el curso de la actuación, que adviértase, su valor será el aprobado en la respectiva asamblea de propietarios y, precisamente con fundamento en lo anterior fue que el Despacho emitió la decisión ahora cuestionada, pues allí se certificó las cuotas causadas posterior a la presentación de la demanda y su valor –ver archivo 35 c.1-.

2.- En tal virtud, no resulta procedente las alegaciones reiteradas por el deudor y, es qué si bien se habla de un arreglo extraprocesal, que evidentemente las partes tienen esa facultad legal, ello no incide en la actuación bajo conocimiento hasta tanto no se informe los términos y condiciones del mismo y, valga la pena resaltar que en dicho acuerdo se pueden o no incluir los gastos del presente proceso, pues en ultimas se encuentra en curso, se itera, no ha sido puesto en conocimiento de la actuación y, por ende, los dineros provenientes de cautelas, siguen a disposición del proceso.

De otro lado, es importante resaltar que ni el respectivo acuerdo extraprocesal, ni mucho menos la certificación de las cuotas causadas en el curso de la actuación, aquí reprochado, tiene la facultad alguna de modificar el petitum de la demanda, como tampoco la orden de pago y, es que efectivamente como lo reclama el recurrente ello no implica reforma alguna, de allí que simplemente sirve de guía para efectos de emitir la decisión respetiva, siguiendo las directrices de la orden de pago, más precisamente la relativa al pago de las cuotas que en curso de la actuación se causen, sin perjuicio que se acredite su pago, ya sea por la vía del cumplimiento del acuerdo extraprocesal o de forma directa a la copropiedad.

En este punto se advierte que, la aceptación de un acuerdo y, para el caso la reducción de intereses va atada al cumplimiento del acuerdo en los términos pactados, pues en caso de incumplimiento el mismo pierde todo efecto.

3.- No obstante lo anterior, se vuelve a reiterar lo indicado en autos precedentes, en el sentido que los argumentos relativos a la imposibilidad de cobrar réditos moratorios y la devolución de cuotas extraordinarias, será analizado en la respectiva sentencia que ponga fin a la instancia, sin que tenga aquí cabida analizar el acuerdo extraprocesal sobre el cobro de honorarios profesionales, pues se itera, ello es libertad de los contendientes, que en todo caso se advierte, de proferirse sentencia allí se realizara la correspondiente condena en costas procesales, que incluyen los gastos procesales y los honorarios de abogado, que tasa el Despacho conforme a la regulación normativa vigente.

4.- De acuerdo a las sucintas razones, se confirma el auto objeto de censura.

En mérito de lo expuesto el Juzgado 39 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá D.C.,

RESUELVE:

PRIMERO: NO REPONER la providencia fechada 19 de agosto de 2021, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

Notifíquese,

CRISTHIAN CAMILO MONTOYA CÁRDENAS
-Juez-

NOTIFICACIÓN POR ESTADO:
La anterior providencia es notificada por anotación en ESTADO No**.** 118 **hoy** 20 de octubre 2021**.**
La secretaria,

MARTHA YANETH CONTRERAS GÓMEZ

Firmado Por:

Cristhian Camilo Montoya Cardenas
Juez Municipal
Juzgado Pequeñas Causas
Juzgados 39 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples
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:
479248296e88f895cfcf1a6f48baa349d5ef0f036a1a86a10e7ab9a94637ee88
Documento generado en 15/10/2021 01:09:40 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica