



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** de **EDIFICIO CALLEJA RESORT – PROPIEDAD HORIZONTAL** contra **JUAN CARLOS RODRIGUEZ ESCAMILLA**. Exp. 11001-41-89-039-2021-00698-00.

I. ASUNTO A TRATAR:

Superado el trámite del presente asunto, procede el Despacho a proferir sentencia escrita que ponga fin a la actuación, conforme las previsiones del inciso final del artículo 390 ibidem en concordancia con el numeral 2° del artículo 278 ejusdem, tal y como fue indicado en auto del pasado 12 de agosto, aceptado por las partes.

II. ANTECEDENTES

1.- El **EDIFICIO CALLEJA RESORT – PROPIEDAD HORIZONTAL** identificado con NIT. 900.050.903-4 demandó a la persona natural **JUAN CARLOS RODRIGUEZ ESCAMILLA** identificado con cédula de ciudadanía No. 19.439.169, pretendiendo se librara mandamiento de pago por la suma de: a) \$10'913.000.oo, por concepto de 26 cuotas de administración causadas desde el mes de julio del año 2017 hasta el mes de octubre de 2020. b) \$637.180.oo., por concepto de cuotas extraordinarias. c) \$195.000.oo., por concepto de cuotas residentes navidad. d) \$729.776.oo., por concepto de cuotas servicio agua caliente. e) \$1'119.466.oo., por concepto de cuotas suministro de gas. f) \$120.000.oo., por concepto de arreglos tubos pvc. g) \$50.000.oo., por concepto de multa mascota. h) \$20.000.oo., por concepto de salón comunal y; i) \$20.000.oo, más sus respectivos réditos desde el día siguiente a la fecha de exigibilidad de cada cuota y hasta que se efectuó su pago total, liquidados a la tasa máxima establecida por la Superintendencia Financiera de Colombia (fl. 4 c. Principal).

2.- Las súplicas tienen sustento en los fundamentos facticos que a continuación se sintetizan (ibidem):

El señor **JUAN CARLOS RODRIGUEZ ESCAMILLA**, es propietario de la Unidad Privada Apartamento 403 de la Torre B, del **EDIFICIO CALLEJA RESORT – P. H. de Bogotá, D. C.**, ubicado en la Calle 127 D No. 19 - 93, de Bogotá, D. C., copropiedad que es administrada por la sociedad **ADMINISTRACIONES RQ SAS** con Nit. 900724262 – 5, representada legalmente por **ANDRES LEONARDO RESTREPO QUINTERO** identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.948.661 de Bogotá.

El **EDIFICIO CALLEJA RESORT – P. H. de Bogotá, D. C.**, reformó el reglamento de propiedad horizontal adecuándolo a los lineamientos de la ley 675 de 2001 y, conforme a lo previsto en el artículo 48 de la mencionada Ley, el administrador de la copropiedad certifica la deuda del señor **JUAN CARLOS RODRIGUEZ ESCAMILLA**, respecto de la unidad privada Apartamento 403 de la Torre B, discriminando las expensas ordinarias adeudadas, así como los servicios comunes, documento que constituye el Título Ejecutivo base del presente proceso

de ejecución, toda vez que contiene obligaciones claras, expresas y exigibles a cargo del deudor.

El señor JUAN CARLOS RODRIGUEZ ESCAMILLA, respecto de la unidad privada Apartamento 403 de la Torre B, de EDIFICIO CALLEJA RESORT – P. H. de Bogotá, D. C., adeuda por concepto de expensas ordinarias y extraordinarias las sumas antes advertidas, conforme a la respectiva certificación de deuda.

III. ACTUACIÓN PROCESAL

3.- La demanda correspondió por reparto a este estrado judicial (fl. 2) y, se libró mandamiento de pago mediante providencia del 22 de abril de 2021 (fl. 12), en la que se ordenó el pago de: a) \$10'913.000.oo, por concepto de 26 cuotas de administración causadas desde el mes de julio del año 2017 hasta el mes de octubre de 2020. b) \$637.180.oo., por concepto de cuotas extraordinarias. c) \$195.000.oo., por concepto de cuotas residentes navidad. d) \$729.776.oo., por concepto de cuotas servicio agua caliente. e) \$1'119.466.oo., por concepto de cuotas suministro de gas. f) \$120.000.oo., por concepto de arreglos tubos pvc. g) \$50.000.oo., por concepto de multa mascota. h) \$20.000.oo., por concepto de salón comunal y; i) \$20.000.oo., más sus respectivos réditos desde el día siguiente a la fecha de exigibilidad de cada cuota y hasta que se efectuó su pago total, liquidados a la tasa máxima establecida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

El demandado **JUAN CARLOS RODRIGUEZ ESCAMILLA**, se tuvo por notificado conforme a los presupuestos del artículo 301 del Código General del Proceso, es decir, por conducta concluyente mediante auto del pasado 10 de junio del año 2021, visible en el archivo 15 del cuaderno principal del expediente digital, quien oportunamente se opuso a las pretensiones y formuló los medios exceptivos denominados: **“PAGO PARCIAL”** y **“EXTINCIÓN DE LA ACCIÓN EJECUTIVA RESPECTO DE LA SUMA DE \$4.161.192 O LA QUE CORRESPONDA AL SALDO INSOLUTO”** (archivo 13 c.1), con fundamento, en síntesis, que el 30 de abril de 2018 realizó una bono por la suma de \$3.267.000.oo y que a la copropiedad demandante se le adjudicó el 0.668423652% sobre el inmueble objeto de las expensas comunes por un valor de \$3.417.114.oo, suma que debe ser descontada; además, que la suma superior a la adjudicada, es decir, los saldos insolutos, se volvieron una obligación natural en los términos del numeral 1º del artículo 571 del C. G. del P. y, por lo tanto, no puede ser exigido su cumplimiento.

4.- Mediante proveído del 15 de julio de 2021 se corrió el respectivo traslado de los medios exceptivos formulados al actor, frente al cual se pronunció solicitando su improcedencia, por razón que: *“...El demandado pretende incluir el pago de unas cuotas de administración las cuales efectivamente se aplicaron en para la fecha de pago de \$3.267.000 de Abril de 2018, nótese su señoría en la certificación de la deuda que de las cuotas de Julio de 2017 pasa a cobrarse a partir de Octubre de 2018, lo que quiere decir que el pago que el demandado menciona se aplicó para las cuotas de saldo de Julio de 2017 a Septiembre de 2018 Ahora bien, el mencionado pago no ha podido aplicarse a las cuotas anteriores de Julio de 2017 (Noviembre 2016 a Junio de 2017) toda vez que por esas cuotas existía un proceso de insolvencia y en proceso de liquidación patrimonial que cursaba en el juzgado 36 Civil Municipal de Bogotá D.C. bajo el radicado No. 2017 -1274 y se estaba esperando la adjudicación por el valor de esas cuotas reconocidas en dicho proceso. Es decir, las cuotas que se ejecuta en este proceso no corresponden a la deuda reconocida en el proceso de insolvencia (cuotas desde Noviembre de 2016 a Junio de 2017); así como tampoco corresponde a las cuotas de Julio de 2017 a Septiembre de 2018 que ya fueron pagas y aplicadas con el valor que el demandado mencionada \$3.267.000 de Abril de 2018.”*

Agrega que: *“...las cuotas de administración son obligaciones de tracto sucesivas y en el proceso de insolvencia solo se reconoció las cuotas que van desde*

Noviembre de 2016 a Junio de 2017, lo que quiere decir que las cuotas en adelante se pueden ejecutar.”.

5.- Finalmente, por auto del 12 de agosto del año en curso y conforme las previsiones del inciso final del art. 390 ibidem en concordancia con el numeral 2º del artículo 278 ejusdem, se decretaron las pruebas pedidas, que se limitaron a las documentales y, en consecuencia, se indicó a las partes que la sentencia que pone fin a la instancia sería de forma escrita, decisión que no fue recurrida por ninguna parte procesal.

IV. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

1.- Los presupuestos procesales, requisitos indispensables para la regular formación y desarrollo de la relación jurídico procesal, como son demanda en forma, capacidad para ser parte, capacidad para comparecer y competencia, concurren en la Litis; además, como no se observa causal de invalidez que anule la actuación, se impone una decisión de mérito.

2.- La razón por la que se libró mandamiento de pago es porque el documento presentado -Certificado de Deuda- contiene obligaciones que cumplen los requisitos del Art. 422 del C.G.P., y en particular lo reglado en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001. Pero igualmente el demandado está en posibilidad de acreditar la existencia de hechos que configuren un impedimento para que se siga adelante la ejecución enervando la pretensión (Excepciones), atendiendo el Art. 167 del C.G.P. que se refiere a la carga de la prueba.

3.- Se tiene que los sujetos de la relación sustancial son los mismos de la relación procesal, así mismo se observa que la parte demandante acredita la calidad de acreedora de la obligación aquí pretendida, así como que se citó a la persona jurídica obligada al pago de las expensas ordinarias y extraordinarias acaecidas en la copropiedad demandante, mismas base de la ejecución, por lo que se puede dar pronunciamiento por parte de este Despacho, resolviendo la LITIS entre las partes.

En este punto debe advertirse que el principio de la **necesidad de la prueba** le indica al juzgador el deber de tomar toda decisión judicial con apoyo en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso (artículo 164 del C. G. del P.), esto es, que los medios probatorios para poder ser valorados deben aportarse en los términos señalados de manera taxativa por el legislador, contrario sensu, su apreciación cercenaría el derecho de defensa y de contradicción de la contraparte; mientras que el principio de la **carga de la prueba** (artículo 167 ibídem) le impone a las partes la obligación de probar los supuestos de hecho en que edifica la demanda, las excepciones, el incidente o el trámite especial, según el caso, o sea, que consiste en lo que a cada parte le asiste interés en probar, de modo que si el interesado en suministrarla no lo hace, o la allega imperfecta, se descuida o equivoca su papel de probador, necesariamente, ha de esperar un resultado adverso a sus pretensiones; claro está que como las pruebas una vez allegadas son consideradas o vistas del proceso y no de las partes, las recaudadas por la actora sirven para demostrar los hechos en que se apoyan las excepciones de la contraparte y viceversa.

De las obligaciones

4.- Tratándose del cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas comunes causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes y de acuerdo a lo reglado en el reglamento de propiedad horizontal respectivo, sumado a lo establecido en el artículo 29 de la Ley 675 de 2001, estas cuotas serán **solidarias en su pago, entre el propietario y el tenedor que a cualquier título de bienes de dominio privado posea, aun cuando un**

propietario no ocupe su bien privado, o no hago uso efectivo de un determinado bien o servicio común, lo que trae consigo el cobro de los respectivos intereses de mora causados según los lineamientos del artículo 30 de la misma ley.

Y, por su parte, el **artículo 48 referente al procedimiento ejecutivo contemplado en la ley 675 de 2001**, precisó 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. “La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley.”*

Ahora bien, dispone el artículo 571 del C. G. del P. referente a los “Efectos de la adjudicación”, Dispone: *“La providencia de adjudicación produce los siguientes efectos: 1. **Los saldos insolutos de las obligaciones comprendidas por la liquidación, mutarán en obligaciones naturales, y producirán los efectos previstos por el artículo 1527 del Código Civil.** No habrá lugar a este efecto si, como consecuencia de las objeciones presentadas durante procedimiento de negociación del acuerdo o en el de liquidación patrimonial, el juez encuentra que el deudor omitió relacionar bienes o créditos, los ocultó o simuló deudas. Tampoco habrá lugar a aplicar dicha regla si prosperan las acciones revocatorias o de simulación que se propongan en el curso de los procedimientos, ni respecto de los saldos insolutos por obligaciones alimentarias. Los acreedores insatisfechos del deudor no podrán perseguir los bienes que el deudor adquiera con posterioridad al inicio del procedimiento de liquidación.”*

Y, frente al tema de las obligaciones el artículo 1527 de Código Civil “Definición de obligaciones civiles y naturales”, puntualiza que: *“Las obligaciones son civiles o meramente naturales. **Civiles** son aquellas que dan derecho para exigir su cumplimiento. **Naturales** las que no confieren derecho para exigir su cumplimiento, pero que cumplidas autorizan para retener lo que se ha dado o pagado, en razón de ellas.”*

4.1.- Sentadas las anteriores precisiones legales y doctrinarias y descendiendo al caso sub-examine se tiene que el título ejecutivo – Certificado de Deuda - expedido por la copropiedad demandante **EDIFICIO CALLEJA RESORT – PROPIEDAD HORIZONTAL** se expidió conforme lo dispone el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, pues contiene las expensas comunes causadas al paso que se contempla como propietario y obligado con el pago al demandado **JUAN CARLOS RODRIGUEZ ESCAMILLA**, quien es el propietario del apartamento 403, torre B perteneciente a la copropiedad demandante, dado que así aparece inscrito en el certificado de tradición y libertad No. 50N-20455873 obrante en el archivo anexos, lo cual no fue desconocido en el escrito mediante el cual se opuso a las súplicas de la demanda.

Ahora bien, frente a dicha oposición, esto es, la mutación de la obligación aquí cobrada a una natural, nótese que el artículo en que se fundamenta esta, art. 571 del C. G. del P. Num. 1º, dispone que dicha mutación de obligación civil a natural recae únicamente frente a **“las obligaciones comprendidas por la liquidación”** de la respectiva adjudicación, que para el caso que nos ocupa las obligaciones allí

comprendidas lo fueron en el periodo de **noviembre 2016 a junio de 2017** y, las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias aquí cobradas lo son a partir del **1º de julio de 2017 al 1º de octubre de 2020 y las que se siguen causando**, de donde resulta claro que las obligaciones aquí cobradas son distintas y, por ende, no hicieron parte de la respectiva liquidación de la adjudicación, es decir, no pueden tomarse como capital insoluto como lo reclama el deudor, razón por la cual la alegación en tal sentido no tiene prosperidad, lo que implica la negativa del medio exceptivo denominado: **“EXTINCIÓN DE LA ACCIÓN EJECUTIVA RESPECTO DE LA SUMA DE \$4.161.192 O LA QUE CORRESPONDA AL SALDO INSOLUTO”**.

Del pago

5.- Procede el Despacho ahora a abordar el estudio del restante medio exceptivo denominado: **“PAGO PARCIAL”**, bajo el argumento que no se ha aplicado el pago realizado **el 30 de abril de 2018 por la suma de \$3.267.000.00**.

Ahora bien, respecto al fenómeno del **pago parcial** y el **abono** a obligaciones dinerarias; aunque ambos persiguen el mismo objetivo jurídico, cual es de solucionar en parte la deuda, se ha de precisar en qué momento se han efectuado los pagos para así determinar cómo podría calificarse éste.

En materia mercantil el tenedor del título no está obligado a recibir el pago aunque sea parcial antes del vencimiento, por expresa disposición del artículo 694 del Código de Comercio, pero tampoco puede rehusar un pago parcial después de éste y si lo hace está expuesto a la acción judicial correspondiente; así las cosas **el pago parcial** es el que hace el deudor cuando cancela parte de la obligación pero no en su totalidad, luego de fenecido el plazo dado para el cumplimiento de la misma y hasta antes de ejercitarse la acción cambiaria mediante la acción ejecutiva, mientras que **el abono** ocurre cuando el deudor realiza ésta misma conducta, ya al acreedor directamente ora al juzgador, una vez presentada la correspondiente acción coercitiva.

5.1.- Analizado el acervo probatorio arrimado al expediente, el despacho concluye, sin perifrasis, que el deudor, en efecto, realizó el 30 de abril de 2018 un pago por la suma de \$3.267.000.00, que no fue desconocido por el extremo actor, que resulta confirmado con el “comprobante de ingreso” visible al folio 10 del archivo 13, frente al cual en este especial caso, claramente el extremo actor al descorrer el medio exceptivo alegó que fue debidamente aplicado para solucionar “...*las cuotas de saldo de Julio de 2017 a Septiembre de 2018*” y, verificada la respectiva certificación de deuda allegada base de la ejecución, efectivamente dichas cuotas de administración –julio 2017 a septiembre 2018- no se están cobrando, pues fueron solucionadas con el pago aquí reclamado, sin que se evidencia de ninguna manera que el deudor hayan realizado otro pago u abono distinto a los allí relacionados y debidamente aplicado y, es que conforme a la certificación aportada se evidencia que la obligación cobrada está debidamente soportada, a la que se le aplicó el pago realizado, que deba decirse, fue imputado conforme lo dispone el artículo 1653 del Código Civil, esto es, primero a intereses y luego a capital, de allí que el medio exceptivo bajo estudio no prospere.

6.- Así las cosas, no existiendo ningún hecho que impida seguir adelante la ejecución, la misma deberá continuar por concepto del capital representado en la certificación de deuda y sus respectivos intereses moratorios, con la consecuente condena en costas al ejecutado, ante la improcedencia de sus medios exceptivos.

V. DECISIÓN:

Congruente con lo expuesto, el **JUZGADO 39 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la

ley.

RESUELVE:

PRIMERO. DECLARAR no probadas las excepciones denominadas: “**PAGO PARCIAL**” y “**EXTINCIÓN DE LA ACCIÓN EJECUTIVA RESPECTO DE LA SUMA DE \$4.161.192 O LA QUE CORRESPONDA AL SALDO INSOLUTO**”, por lo dicho en la parte motiva de esta decisión.

SEGUNDO. En consecuencia, **ORDENAR** seguir adelante la ejecución en contra de **JUAN CARLOS RODRIGUEZ ESCAMILLA** identificado con cédula de ciudadanía No. 19.439.169, y a favor del **EDIFICIO CALLEJA RESORT – PROPIEDAD HORIZONTAL** identificado con NIT. 900.050.903-4, en la forma indicada en el mandamiento de pago calendarado 22 de abril de 2021.

TERCERO. PRACTICAR la liquidación del crédito, en los términos del artículo 446 del C. G. del P. teniendo en cuenta la fluctuación de las tasas de intereses para cada mensualidad según lo dispuesto por la Superintendencia Financiera, teniendo en cuenta los abonos informados a la actuación.

CUARTO. DECRETAR el avalúo y posterior remate de los bienes que resulten afectados con embargos y secuestros, así como la entrega de los dineros que sean retenidos, para cancelar el crédito y costas liquidados y aprobados.

QUINTO. CONDENAR en costas a la parte demandada. De conformidad con lo previsto en el artículo 366 del Código General del Proceso, en concordancia con el artículo 4º del AcuerdoPSAA16-10554 de 2016 inclúyase como agencias en derecho la suma de \$1.100.000,oo. Líquidense.

SEXTO. ORDÉNESE la expedición de copias auténticas de la presente providencia, a costa de la parte interesada.

SEPTIMO. Por Secretaría, en su oportunidad **REMÍTANSE** las presentes diligencias a la Oficina de Ejecución de los Juzgados Civiles Municipales de la ciudad, de conformidad con los parámetros establecidos en los acuerdos Nos. **PSAA13-9984** de 2013, **PCSJA17-10678** de 2017 y **PCSAJ18-11032** de 27 de junio de 2018 que implementó la Sala Administrativa del Consejo Seccional de la Judicatura de Bogotá, dejando las constancias de rigor a que haya lugar.

Notifíquese y Cúmplase,

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:

6ac8a6fee96000358797a17296a435ff2fb59890d145ff1cf8aaa21418c33825

Documento generado en 18/10/2021 10:05:54 AM

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