

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL

Bucaramanga veintitrés de febrero de dos mil veintidós

SENTENCIA ANTICIPADA

R/do: 562-2021

D/te: EDIFICIO AZALIA P.H.

D/te: KAREN LORENA ROJAS GONZALEZ

Proceso: EJECUTIVO

EDIFICIO AZALIA P.H., por intermedio de apoderado judicial presento demanda ejecutiva de mínima cuantía en contra de KAREN LORENA ROJAS GONZALEZ, para que mediante sentencia se hagan las siguientes:

DECLARACIONES

Se dicte mandamiento de pago por la suma de SETECIENTOS OCHENTA Y TRES MIL CIENTOS PESOS (\$783.100) correspondientes a: CIENTO CUARENTA Y NUEVE MIL TRECIENTOS PESOS (\$149.300) saldo cuota de administración de octubre de 2019, CIENTO SESENTA Y TRES MIL (\$163.000) cuota de administración del mes de noviembre de 2019, CIENTO SETENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS PESOS (\$172.800), cuota de marzo de 2020, CIENTO TREINTA Y CINCO MIL PESOS (\$135.000) cuota extraordinaria del año 2019.

Por los intereses de mora desde que se hizo exigible cada una de las obligaciones hasta su pago total.

Por las costas procesales.

HECHOS:

KAREN LORENA ROJAS es propietaria del apartamento 1206 de la TRANSVERSAL 112 No. 20-53 Barrio Vivero de Provenza de Bucaramanga.

La señora KAREN LORENA ROJAS, como propietaria del inmueble descrito anteriormente adeuda como cuotas de administración (ordinarias y extraordinaria) la siguiente suma de dinero: SETECIENTO OCHENTA Y TRES MIL CIENTOS PESOS (783.100).

Saldo cuota ordinaria del mes de octubre de 2019 la suma de	\$149.300.
Cuota de administración del mes de noviembre de 2019	\$163.000
Cuota de administración del mes de diciembre de 2019	\$163.0000
Cuota extraordinaria de diciembre de 2019	\$135.000
Cuota de marzo de 2020	\$172.800.

Por auto de fecha, 21 de octubre de 2021 se dictó mandamiento de pago en contra de la señora KAREN LORENA ROJAS GONZALEZ, el que le fue notificado en forma personal el 19 de noviembre de 2021, dándole contestación en los siguientes términos:

Que hizo dos (2) abonos a la deuda por la suma de SETECIENTOS MIL PESOS (\$700.000) discriminados así: el 27 de septiembre la suma de QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000) y el 4 de octubre de 2012 DOSCIENTOS MIL PESOS (\$200.000).

Corrido el traslado de la excepción de fondo de: " PAGO PARCIAL DE LA OBLIGACION" la parte demandante la contesto en los siguientes términos:

Que los abonos hechos se hicieron en la cuenta de la administración estando ya en curso del proceso, por lo que solicita que dichos abonos sean tenidos en cuenta a la liquidación de crédito.

### CONSIDERACIONES

Señala el artículo 78 y siguientes de la ley 675 de 2001: los reglamentos de las Unidades inmobiliarias cerradas establecerán cuotas periódicas de administración y sostenimiento a cargo de los propietarios de los inmuebles.

Los administradores de Unidades Inmobiliarias cerradas podrán demandar la ejecución de las obligaciones económicas y de las sanciones pecuniarias impuestas a los propietarios y moradores.

En tales procesos de liquidación de las obligaciones vencidas a cargo del propietario o morador, realizadas por el administrador, prestan merito ejecutivo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48 de la presente ley, sin necesidad de protesto ni otro requisito adicional.

En todo caso el copropietario de cada inmueble responderá solidariamente por todas las obligaciones ordinarias y extraordinarias y por las sanciones pecuniarias impuestas a los moradores del inmueble.

A su vez el artículo 48 señala que: " En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de las personas jurídicas a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias o extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el juez competente con anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación legal de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostenta esa 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 de intereses expedido por la Superbancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior.

Como lo señala el artículo 48 de la ley 675 de 2001, lo que constituye el título ejecutivo es la certificación expedida por el administrador de la copropiedad de las cuotas de administración que adeude la demandada visible en el cuaderno No. uno (1), emolumentos que están debidamente autorizados a cobrar por la ley 675 de 2001, y en cuanto a los intereses cobrados son los que autorice la Superfinanciera, que en la actualidad no requiere la presentación del certificado por ser hechos

notorios que no requieren de demostración alguna, como se sabe los cuotas de administración causan intereses mensuales desde que se hicieron exigibles hasta su cancelación.

En el caso puesto a consideración del juzgado, se pretende el cobro de cuotas de administración (ordinarias y extraordinaria) de los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2019, extraordinaria de 2019, marzo de 2021 de 2020y las que se sigan causando mes a mes correspondiente al apartamento No 1206 de la Transversal 112 No.20-53 Barrio Vivero de Provenza de Bucaramanga.

Pues bien, la parte demandada presento como única excepción de fondo la que llamó: PAGO PARCIAL de la obligación en la que señala que hizo dos (2) abonos uno por QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000) el 27 de septiembre del 2021, y otra por DOSCIENTO MIL PESOS (\$200.000) el 04 de octubre de 2021.

Corrido el traslado de la excepción de fondo a la parte demandante aceptó los dos (2), pero señaló que se hicieron después de que el proceso se encontraba en curso por lo que solicita se tengan en cuenta a la liquidación del crédito.

Pues bien, tratándose de cobro de cuotas de administración de los inmueble sometidos al régimen de propiedad horizontal, no se necesita, ni probar que los demandados son propietarios del inmueble, si no que adeuda dichas expensas, y mucho menos que se debe aportar como prueba de la deuda de las expensas, cheques, letras de cambio, pagarés etc. ya que como lo señala el artículo 48 de la ley 765 de 2001 , lo que constituye título ejecutivo es el certificado expedido por el administrador de la copropiedad, sin ningún requisito ni procedimiento adicional.

Artículo 48 señala que:" En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de las personas jurídicas a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias o extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el juez competente con anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación legal de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostenta esa 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 de intereses expedido por la Superbancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior.

Pues bien, la demanda fue presentada el cinco (05) de octubre de 2021, las cuotas de administración canceladas por la parte demandada, se hicieron en la siguientes fechas: El abono por la suma de QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000) se hizo el septiembre 27 de 2021, y el segundo abono por la suma de DOSCIENTOS MIL PESOS (\$200.000)el cuatro (04) de octubre de 2021, si la demanda fue presentada el 05 de octubre de 2021, lo que indica que los abonos fueron hechos antes de presentadas la demanda y se deben tener en cuenta como pagos a la obligación, contrario hubiere sido que se hubieren hechos después de presentada la demanda que en ese caso si se tendrían como abonos a la liquidación del crédito, máxime si se tiene en cuenta que la parte demandante no informó de los abonos al proceso.

En consecuencia, se declara aprobada la excepción de fondo presentada por la parte demandada de "PAGO PARCIAL DE LA OBLIGACIÓN."

En mérito de lo expuesto, EL JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR aprobada la excepción de fondo de: "PAGO PARCIAL DE LA OBLIGACIÓN" presentada por la parte demandada señora KAREN LORENA ROJAS GONZALEZ.

SEGUNDO: SEGUIR con la ejecución, pero solo por la suma de OCHENTA Y TRES MIL CIENTO PESOS (\$83.100).

TERCERO: DECRETAR el remate y avalúo de los bienes embargados y los que posteriormente se lleguen a embargar si fuere necesario.

CUARTO: REQUERIR las partes procesales para que presenten la liquidación del crédito.

QUINTO: CONDENAR en costas procesales a la parte demandada, pero solo en un CUARENTA POR CIENTO (40%) Tásense por secretaria.

SEXTO: FIJAR como agencias en derecho la suma de CINCO MIL PESOS (\$5.000.) a cancelar la parte demandada a la demandante.

SÉPTIMO: Oportunamente remítase el proceso a los señores JUECES CIVILES MUNICIPALES DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS.

NOTIFIQUESE

PEDRO AGUSTIN BALLESTEROS DELGADO  
JUEZ

NC

Sc

24 FEB 2022

SI HA FIRMADO