

JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE
CON SEDE DESCONCENTRADA EN SUBA

Bogotá D. C., siete (7) de junio de dos mil veintitrés (2023)

Procede la suscrita Juez a proferir por escrito la sentencia¹ de única instancia y que en derecho corresponde dentro del presente proceso.

Cumplidos los presupuestos procesales como son la competencia del funcionario judicial, la capacidad de las partes para hacer parte dentro del proceso, la demanda presentada en legal forma y estar el mandamiento de pago librado de conformidad con la ley, así como reunir el documento aportado los requisitos del título ejecutivo², no se observa causal de nulidad que pueda invalidar lo hasta ahora actuado.

En consecuencia, el Despacho procede a dictar sentencia, previas las siguientes

CONSIDERACIONES

A través de la apoderada Adela Garzón Ballesteros y actuando como ejecutante, el Conjunto Multifamiliar Bosques de San Jorge Unidad Dos Propiedad Horizontal, presentó demanda ejecutiva en contra de Claudia Cantor, para obtener el pago de las cuotas de administración, retroactivos y cuotas extraordinarias causadas sobre el apartamento 102 del interior 3 de la precitada agrupación, desde el mes de abril de 2015 y las que se causaran hasta el pago de la obligación, junto con sus intereses de mora.

Por auto de fecha noviembre 1 de 2016, se libró orden de pago por la vía ejecutiva y se ordenó su notificación a la demandada.

A través de su apoderado, la ejecutada se notificó según acta de notificación personal de agosto 28 de 2017, quien estando dentro del término, allegó escrito oponiéndose a las pretensiones de la demanda y proponiendo las siguientes excepciones de mérito: 1. Pago total de la obligación, 2. Pago parcial, 3. Cobro de lo no debido, 4. Inexistencia de la obligación, 5. Usura, 6.

¹ Inciso 2 numeral 5 artículo 373 CGP

² Artículo 48 de la ley 675 de 2021

Enriquecimiento sin causa justificada, 7. Temeridad y mala fe 8. Genéricas.

Las anteriores excepciones se basan en que la demandada ha realizado el pago de las obligaciones cobradas. Como prueba, allegó sendas copias de recibos de caja y comprobantes de consignación realizados en el Banco AV Villas.

De las excepciones presentadas, mediante auto de septiembre 19 de 2017, se corrió traslado a la ejecutante, quien mediante escrito reconoció la existencia de pagos parciales a la obligación, negando el pago total de misma.

En consecuencia, el Juzgado procedió a señalar fecha y hora para la celebración de la audiencia de que trata el artículo 392 del CGP.

Con fecha anterior a la celebración de la audiencia, las partes allegaron memorial, solicitando la suspensión del proceso inicialmente por el término de 2 meses y posteriormente por el término de 12 meses, según acuerdo celebrado en agosto 17 de 2018.

La apoderada de la parte demandante a folio 76 del cuaderno principal, allegó memorial renunciando al poder, presentó paz y salvo por concepto de honorarios y allegó la aceptación de tal actuación por parte de la entonces representante legal de la propiedad horizontal demandante.

Vencido el término de suspensión del proceso, el Despacho requirió a las partes para que informaran respecto del cumplimiento de lo acordado. Como quiera que no se obtuvo respuesta, se procedió a continuar con la actuación, fijando fecha y hora para la celebración de la audiencia de que trata el artículo 392 del CGP, la cual transcurrió hasta la etapa de juzgamiento.

Dentro del proceso se decretaron y practicaron las siguientes pruebas:

1. La certificación de deuda aportada como título ejecutivo
2. El testimonio de la contadora de la propiedad horizontal³

³ Dicha prueba fue desistida por la parte demandante, quien la solicitó.

3. La certificación del estado de cuenta con el registro de los pagos realizados por la demandada
4. Acuerdo de pago celebrado
5. Recibos de pago allegados junto con el escrito de excepciones
6. Pago de honorarios realizado a la apoderada de la parte demandada

Para resolver las excepciones planteadas por el apoderado de la ejecutada, es necesario precisar que las mismas, deben ser probadas dentro del proceso siendo esta una carga de aquel quien las alega⁴.

Por su parte, el demandado allegó recibos de caja y comprobantes de consignación resumidos así⁵:

Recibo de caja	Consignación	Fecha	Abonada						
25555	260000	6/02/15	Intereses	2000	4800				
			Cuotas	100700	137000				
					15500				
					6000				
25839	400000		Intereses	2300					
			Cuotas	115500	137000	145200			
26974	200000		Intereses	2700	5500	8200	11000	16400	13700
			Cuotas	137000					
28384	160000		Intereses	16300	19100	21800	24800	27700	30600
			Cuotas	19700					
28404	100000		Cuotas	100000					
28688	100000		Intereses	31200					
			Cuotas	57000	11800				
29174	180000	30/07/16	Intereses	32700	35700	38600			
			Cuotas	73000					
29302	150000	31/08/16	Intereses						
			Cuotas	6000	7000	137000			
29830	300000	30/11/16	Intereses	37100	40000	43000			
			Cuotas	48900	131000				
30596	120000	31/03/17	Intereses	32400	42300	45300			
			Cuotas	0					

⁴ Artículo 167 CGP

⁵ Los resaltados aparecen reflejados en el movimiento de cartera aportado por la ejecutante.

31315	200000	31/07/17	Honorarios						
-------	--------	----------	------------	--	--	--	--	--	--

sin recibo de caja			
170.000	31/05/17		
160000	28/09/18		
572.000	25/10/18		
180.000	31/10/18		
300.000	28/11/18		
200000	29/12/18		
150000	31/01/19		
190.000	30/04/19		
177.000	31/05/19		
170.000	28/06/19		
190.000	31/07/19		
ilegible			
190.000	30/08/19		
170.000	31/10/19		
170.000	29/11/19		
200.000	30/12/19		
253.000	22/01/20		
336.600	22/01/20		
180.000	31/01/20		
180.000	29/02/20		
180.000	31/07/21		
180.000	31/07/21		
200.000	30/08/21		
200.000	29/09/21		
200.000	ilegible		
200.000	28/01/22		
200.000	31/03/22		
220.000	28/04/22		
		1.000.000	honorarios
		1.500.000	honorarios
220.000	28/05/22		
230.000	17/06/22		
230.000	29/07/22		
230.000	30/08/22		
220.000	26/09/22		
230.000	27/10/22		
230.000	30/11/22		
230.000	29/12/22		
250.000	27/01/23		

tenidos en cuenta en el movimiento de cartera por la administración, sin soporte de pago
260.000
130.000
260.000
400.000
260.000
330.000
120.000
166.000
350.000
390.000
466.600
170.000
300.000
380.000
170.000
160.000
160.000
160.000

La certificación aportada como título ejecutivo, da cuenta del cobro de cuotas de administración, retroactivos y cuotas extraordinarias causadas desde el mes de abril de 2015 y hasta el 31 de julio de 2016, siendo las sumas a pagar por concepto de administración en 2015 \$137.000 y 2016 en \$147.000 y cuotas extraordinarias en \$130.500.

El acuerdo de pago celebrado por la apoderada de la parte demandante con el apoderado de la ejecutada, da cuenta que, en agosto 17 de 2018, las partes fijaron como monto de la obligación la suma de \$9.471.600, el cual se cancelaría en un pago inicial de \$1.071.600 y el saldo en 12 cuotas mensuales de \$700.000 a partir del 30 de octubre de 2018. También se señaló que los honorarios de abogada serían pagados en la oficina 606 de la Av Jimenez No.8A-44 Edificio Sucre.

Como constancia del pago de los honorarios de abogada pactados en el citado acuerdo de pago se allegaron documentos que dan cuenta del pago de \$1.071.600, \$1000.000

y \$1.500.000, ratificados con paz y salvo emitido por la apoderada Adela Garzón Ballesteros.

Por su parte en el interrogatorio de parte del representante legal del demandante manifestó que la cuenta del Banco AV Villas se encuentra referenciada, desde hace más de tres años lo que hace que estén identificadas las consignaciones realizadas, que los pagos realizados por la ejecutada han sido imputados a las deudas más antiguas. Respecto del acuerdo de pago manifestó que el mismo no fue cumplido por la ejecutada y que los abonos realizados han sido tenidos en cuenta como abonos a la obligación.

La demandada insistió en haber realizado pagos a la obligación y manifestó la imposibilidad de tener una liquidación de la obligación al encontrar inconsistencias en los pagos realizados por ella y lo imputado por la administración.

De lo probado por las partes se tiene que, con anterioridad a la presentación de la demanda se habrían realizado pagos en la suma de \$740.000, los que debieron ser restados a las cuotas cobradas sin haber lugar a su pleno cobro en el presente proceso.

Es así como de lo anterior se concluye que, la demanda fue presentada con base en un capital al que le habría hecho pagos parciales, lo que concluye la procedencia de la excepción de pago parcial de la obligación y parcialmente la de cobro de lo no debido.

Nótese que el certificado de deuda enseñó que el monto de la obligación a cobrar es por la suma de \$2.836.800, cuando al tener en cuenta lo abonado por la ejecutada con anterioridad a la presentación de la demanda el capital de la obligación debió ascender hasta la suma de \$2.712.462⁶ a saber:

⁶ Relación de crédito y débitos con corte al momento de la presentación de la demanda tomado de las consignaciones aportadas al proceso.

RELACIÓN DE PAGOS ANTES DE LA PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA

No. RESOLUCIONES	VIGENCIA		INTERES ANUAL	INTERES MORA			EXTRAORDINARIA	ABONOS	CAPITAL	DÍAS	INTERESES
	DESDE	HASTA	BANCARIO CORRIENTE	ANUAL	MENSUAL	CUOTA					
0369	1-may-15	31-may-15	19,37	29,06	2,1483		\$104.80 0,00	\$18.000 ,00	\$122.80 0,00	31	\$2.726, 08
0369	1-jun-15	30-jun-15	19,37	29,06	2,1483				\$122.80 0,00	30	\$2.638, 14
0913	1-jul-15	31-jul-15	19,26	28,89	2,1374	\$80.000 ,00			\$202.80 0,00	31	\$4.479, 20
0913	1-ago-15	31-ago-15	19,26	28,89	2,1374	\$137.00 0,00			\$339.80 0,00	31	\$7.505, 09
0913	1-sep-15	30-sep-15	19,26	28,89	2,1374	\$137.00 0,00			\$476.80 0,00	30	\$10.191, 28
1341	1-oct-15	9-oct-15	19,33	29,00	2,1444	\$137.00 0,00		\$200.00 0,00	\$613.80 0,00	9	\$3.948, 63
IMPUTACION A INTERESES											\$31.488 ,42
SALDO A CAPITAL DEPUES DEL SALDO DE ABONO									\$445.28 8,42		\$(168.5 11,58)
1341	10-oct-15	31-oct-15	19,33	29,00	2,1444				\$445.28 8,42	22	\$7.002, 31
1341	1-nov-15	30-nov-15	19,33	29,00	2,1444	\$137.00 0,00			\$582.28 8,42	30	\$12.486 ,38
1341	1-dic-15	31-dic-15	19,33	29,00	2,1444	\$137.00 0,00			\$719.28 8,42	31	\$15.938 ,30
1788	1-ene-16	31-ene-16	19,68	29,52	2,1789	\$137.00 0,00	\$130.50 0,00		\$986.78 8,42	31	\$22.218 ,27
1788	1-feb-16	28-feb-16	19,68	29,52	2,1789	\$147.00 0,00	\$130.50 0,00		\$1.264. 288,42	28	\$25.711 ,57
1788	1-mar-16	31-mar-16	19,68	29,52	2,1789	\$147.00 0,00	\$130.50 0,00		\$1.541. 788,42	31	\$34.714 ,50
0334	1-abr-16	7-abr-16	20,54	30,81	2,2634	\$147.00 0,00	\$130.50 0,00	\$160.00 0,00	\$1.819. 288,42	7	\$9.608, 00
IMPUTACION A INTERESES											\$127.67 9,33
SALDO A CAPITAL DEPUES DEL SALDO DE ABONO									\$1.786. 967,75		\$(32.32 0,67)
0334	8-abr-16	8-abr-16	20,54	30,81	2,2634			\$100.00 0,00	\$1.786. 967,75	1	\$1.348, 19
IMPUTACION A INTERESES											\$1.348, 19
SALDO A CAPITAL DEPUES DEL SALDO DE ABONO									\$1.688. 315,94		\$(98.65 1,81)
0334	9-abr-16	30-abr-16	20,54	30,81	2,2634				\$1.688. 315,94	22	\$28.022 ,68
0334	1-may-16	12-may-16	20,54	30,81	2,2634	\$147.00 0,00	\$130.50 0,00	\$100.00 0,00	\$2.096. 788,42	12	\$18.983 ,19
IMPUTACION A INTERESES											\$47.005 ,87
SALDO A CAPITAL DEPUES DEL SALDO DE ABONO									\$2.043. 794,29		\$(52.99 4,13)
0334	13-may-16	31-may-16	20,54	30,81	2,2634				\$2.043. 794,29	19	\$29.297 ,06

0334	1-jun-16	30-jun-16	20,54	30,81	2,2634	\$147.00 0,00	\$130.50 0,00			\$2.374. 288,42	30	\$53.738 ,81	
0811	1-jul-16	30-jul-16	21,34	32,01	2,3412	\$147.00 0,00			- \$180.00 0,00	\$2.521. 288,42	30	\$59.028 ,79	
IMPUTACION A INTERESES												\$142.06 4,66	
SALDO A CAPITAL DEPUES DEL SALDO DE ABONO												\$2.483. 353,08	\$(37.93 5,34)
0811	1-ago-16	31-ago-16	21,34	32,01	2,3412	\$147.00 0,00				\$2.630. 353,08	31	\$63.634 ,97	
0811	1-sep-16	9-sep-16	21,34	32,01	2,3412					\$2.630. 353,08	9	\$18.474 ,67	
INTERESES DE MORA												\$82.109 ,63	
ABONOS O PAGOS ANTES DE LA PRESENTACION DE LA DEMANDA												\$740.00 0,00	
CAPITAL												\$2.630. 353,08	
TOTAL DESPUÉS DE PAGOS												\$2.712. 462,72	

Es de precisar que, los demás pagos acreditados por la demandada al presente proceso, fueron realizados con posterioridad a la presentación de la demanda, razón por la cual serán tenidos en cuenta al momento de realizar la liquidación del crédito, sin que se haya probado la excepción de enriquecimiento sin causa, puesto que, en efecto se encuentra que al momento de presentación de la demanda, la ejecutada adeudaba la obligación y no se habrían realizado pagos en cuantía suficiente para la extinción de esta, por lo que no se desmeritó el cobro adelantado en el presente proceso.

De lo anteriormente expuesto, es de concluir que los pagos allegados no son prueba suficiente de haberse dado el pago total de la obligación, nótese como en efecto a la fecha de presentación de la demanda existían cuotas de administración y extraordinarias que no habían sido sufragadas en su totalidad, razón por la cual no resulta procedente declarar la excepción de pago total de la obligación invocada por la parte demandada, así como tampoco la de inexistencia de la obligación.

Ahora bien, nótese que, dentro del mandamiento de pago y la certificación allegada como título ejecutivo, no se ha procedido al cobro de intereses, los cuales fueron pretendidos en la demanda "de acuerdo a la resolución de la Superintendencia Financiera de Colombia vigente para el día en que se practique la liquidación". Lo anterior, da cuenta que, en el presente caso, no se ha procedido a determinar los intereses de mora, por lo

que resulta improcedente la excepción de usura que se configura una vez pagados los mismos.

Tampoco se puede desprender de las pruebas allegadas y del cobro de las sumas adeudadas, la mala fe de la parte demandante, quien procede a realizar el cobro de las obligaciones derivadas de la administración del conjunto donde la demandada tiene la propiedad de su inmueble, siendo esta la actuación coherente con la gestión de la representación legal de la propiedad horizontal demandante.

Finalmente, se reitera que todos los pagos acreditados en el presente proceso, y realizados con posterioridad a la presentación de la demanda, serán tenidos en cuenta como abonos a la deuda en la liquidación del crédito y de allí deberá determinarse el valor total adeudado a la fecha en que se realice la liquidación. Tales pagos no tienen entidad para dar procedencia a las excepciones de mérito planteadas en el sentido de que, se insiste, fueron realizados cuando ya la demanda se encontraba instaurada.

Si bien, la ejecutada y la apoderada Adela Garzón Ballesteros, en el curso del presente proceso realizaron un acuerdo de pago extraprocesal, que no prestó mérito ejecutivo ni dio por terminado el proceso, lo cierto es que el mismo fue incumplido dando origen a la continuación del trámite ejecutivo en los términos pretendidos en la demanda y de las excepciones planteadas. Empero, los pagos realizados en el marco del acuerdo, deberán ser tenidos en cuenta como abonos a la obligación en la liquidación del crédito a realizarse en los términos ordenados en el presente fallo.

En mérito de lo expuesto, la Juez Tercera de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple con Sede Desconcentrada en la Localidad de Suba, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley

RESUELVE

PRIMERO: Declarar probada la excepción de pago parcial de la obligación por lo expuesto.

SEGUNDO: Declarar parcialmente probada la excepción de cobro de lo no debido, según lo indicado en líneas precedentes.

TERCERO: Declarar no probadas las demás excepciones planteadas por el apoderado de la ejecutada.

CUARTO: ORDENAR seguir adelante con la ejecución de las sumas adeudadas, según la relación de pagos antes de presentación de la demanda, citada en la parte motiva del presente fallo, junto con las cuotas que se causaron durante el transcurso de este proceso y los intereses de mora generados hasta tanto se realice el pago total de la obligación, calculado a tasa establecida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

QUINTO: ORDENAR el avalúo y remate de los bienes embargados y secuestrados y de los que posteriormente sean objeto de esa medida.

SEXTO: Sin condena en costas a la parte ejecutada ante la prosperidad parcial de las excepciones de mérito, de conformidad con lo establecido en el numeral 5 del artículo 365 del Código General del Proceso.

SÉPTIMO: SE ORDENA a las partes practicar la liquidación del crédito, para lo cual deberán tenerse en cuenta los pagos realizados por la ejecutada según lo expuesto.

Notifíquese.

VIVIANA GUTIÉRREZ RODRÍGUEZ
JUEZ

Juzgado Tercero de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple con
sede desconcentrada en la localidad de Suba
Se deja constancia que el día de hoy ocho de junio dos mil veintitrés (2023), a las 8:00 de la mañana, notificó la
presente decisión por anotación en el estado número 19.
EDNA ROCÍO BAUTISTA CALDERÓN
Secretaria

Firmado Por:

Viviana Gutierrez Rodriguez

Juez Municipal

Juzgado Pequeñas Causas

Juzgado 03 Pequeñas Causas Y Competencia Múltiple

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: **cd36d17edd7e5183189cf830d8b1cae08c2d7faf304619d670b9ffb20404a1ce**

Documento generado en 07/06/2023 11:46:08 PM

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