

PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR
NUMERO: 500014003008-2019-00950-00
DEMANDANTE: COMDOMINIO MARSELLA
DEMANDADO: LUCINDA TORRES ROMERO



Consejo Nacional
del Poder Judicial
de la Magistratura
República de Colombia

111

JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL

Villavicencio Meta, octubre seis (06) de dos mil veintidós (2022).

ASUNTO:

Se apresta el despacho a emitir sentencia dentro del presente asunto donde es demandante CONDOMINIO MARSELLA contra de LUCINDA TORRES ROMERO.

ANTECEDENTES:

El CONDOMINIO MARSELLA actuando a través de apoderado señaló que Lucinda torres romero es copropietaria del inmueble ubicado en la calle 23 No. 24 Bis 27, casa 48, el cual se encuentra afectado al régimen de propiedad horizontal.

Aduce que la cuota ordinaria establecida em Asamblea General para el año 2018 era de \$ 137.4000 y para el 2019 de \$ 140.600, exigibles el 1 de enero de cada año.

Refiere que a partir del día primero del mes siguiente a su vencimiento el copropietario incumplido debe pagar intereses de mora a la tasa máxima establecida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Agrega que la parte demandada incurrió en mora en el pago de la cuota ordinaria de administración desde el mes de marzo de 2018 y al a fecha de presentación de la demanda adeuda \$ 3.247.800.

Declaraciones y Condenas:

Con base en los anteriores hechos solicitó:

Se libre mandamiento de pago en contra de LUCINDA TORRES ROMERO y a favor del CONDOMINIO MARSELLA, por cada una de las cuotas referidas en la certificación expedida por la Administradora-Representante Legal del Condominio demandante; además los intereses moratorios de las mismas, las cuotas que se generen posteriormente a la presentación de la demanda, pagar los honorarios del 20% sobre el valor de las sumas adeudadas, liquidadas a la fecha del correspondiente pago y las costas y gastos procesales.

ACTUACIÓN JUDICIAL

El mandamiento de pago fue librado en la forma solicitada el 12 de diciembre de 2019 contra LUCINDA TORRES ROMERO, quien fue notificada personalmente el 14 de diciembre de 2020, quien contestó la demanda oponiéndose a las pretensiones y proponiendo como excepciones de fondo: COBRO DE LO NO DEBIDO y PAGO TOTAL DE LA OBLIGACION, sustentadas en que en forma reiterativa ha señalado que no adeuda las sumas cobradas, para ello cuenta con todos los comprobantes de pago de dichas sumas, en donde se puede evidenciar que fueron realizadas dentro de las fechas establecidas por la asamblea de la parte demandante.

Agrega que se observa la mala fe y persecución de la parte demandante, pues continúa instaurando acciones judiciales en su contra con el fin de agobiarla, sin importarle que se han proferido fallos judiciales en su favor.

PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR
NUMERO: 500014003008-2019-00950-00
DEMANDANTE: CONDOMINIO MARSELLA
DEMANDADO: LUCINDA TORRES ROMERO



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

El Juzgado Tercero Civil Municipal en sentencia del 1 de febrero de 2017, señala que en concreto debe decirse que el mandamiento de pago se libró por la suma de \$ 3.843.800 y conforme a las consignaciones bancarias aportadas por la demandada LUCINDA TORRES ROMERO, las mismas suman \$ 5.307.500, es decir que se supera lo ordenado en el mandamiento de pago.

Corrido el traslado de las excepciones, la parte ejecutante se pronunció señalando en cuanto a la excepción de cobro de lo no debido señalando que se debe notar que cada uno de los comprobantes aportados se puede visualizar notas como abono a la deuda. Recuerde que Usted tiene un saldo con la administración y dichos pagos se han aplicado contablemente a la deuda más antigua que tiene el bien inmueble realizando la imputación conforme a la ley, primero a intereses y luego a capital, por lo que no es cierto que la demanda se encuentre al día con los pagos de administración.

En cuanto al pago total de la obligación, la misma se invoca cuando el demandado ha satisfecho la totalidad de la obligación expresada en el mandamiento de pago y se le ha expedido el paz y salvo por tales conceptos y en este caso no ha ocurrido tal circunstancia.

Agrega que como la deudora presenta saldo en mora por expensas comunes no es beneficiaria del beneficio por pronto pago y los pagos realizados por valores inferiores a la cuota de administración, por lo que tal valor ha sido abonado a la deuda anterior.

Mediante auto del 25 de febrero de 2022 se fijó fecha para la audiencia del art. 372 y 373, con arreglo en la norma, se ordenó la práctica de algunas pruebas.

El 5 de mayo pasado se llevó a cabo la audiencia, se dispuso la suspensión del proceso con el fin de llegar a un acuerdo sobre el objeto del proceso, sin que hubiese resultado favorable alguno, razón por la cual a petición de los apoderados de las partes, se fijó el 28 de septiembre pasado, para tramitar la audiencia, la que se desarrolló la misma conforme a la norma, declarado precluida la etapa conciliatoria, se saneó el proceso, fijaron los hechos y se interrogó a las partes; se fijó el litigio, se practicaron las pruebas y finalmente se corrió traslado para alegatos de conclusión, encontrándose el proceso al despacho para proferir sentencia.

CONSIDERACIONES:

Los consabidos presupuestos procesales demanda en forma, capacidad de parte, capacidad procesal y competencia, se hallan actualizados en el presente caso, motivo por el cual el proceso se ha desarrollado normalmente, y por ende, se impone una decisión de fondo.

Desde el punto de vista de la actuación tampoco observa el Juzgado causal de nulidad que pueda invalidar el proceso, de modo que ello aunado a lo anterior, conlleva a esa decisión de mérito.

En primer lugar, debe indicarse que como base de la acción ejecutiva se arrimó al proceso un título ejecutivo, el cual no fue tachado de falso, ni redargüido de falsa

PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR
NUMERO: 500014003008-2019-00950-00
DEMANDANTE: COMDOMINIO MARSELLA
DEMANDADO: LUCINDA TORRES ROMERO



118
Banco Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

dentro del plenario, por lo que constituyen plena prueba de las obligaciones en él incorporadas.

La presente acción forzada se ha emprendido con fundamento en la certificación expedida por Administradora del Condominio Marsella, documento éste del cual se dice presta mérito coercitivo exigido por la ley procesal para el inicio de este tipo de debate judicial, ya que de ella se evidencia una obligación clara, expresa y exigible de pagar una suma líquida de dinero.

Siendo así, el despacho, como preámbulo obligado a estas consideraciones, debe decir que en verdad la prenombrada certificación de las cuotas ordinarias y extraordinarias de la citada Unidad Inmobiliaria, conforme a los artículos 48, 78 y 79 Ley 675 del 2001 reúne las formalidades exigidas por la ley para ser cobrado ejecutivamente.

Pero, no obstante, esta condición del documento, es menester entrar en el estudio jurídico probatorio de las excepciones formuladas contra el mismo, para así determinar en suma si la acción ejecutiva debe prosperar o por el contrario se debe terminar. Veamos:

Los mecanismos de defensa que la ejecutada LUCINDA TORRES ROMERO mediante apoderado enervó en contra de las pretensiones las denominó COBRO DE LO NO DEBIDO Y PAGO TOTAL DE LA OBLIGACION, las que pasamos a estudiar, teniendo como punto de partida, que para que prosperen deben probarse los hechos que las configuran, de conformidad con lo dispuesto en el art. 167 del C.G. del Proceso.

Las excepciones están fincadas en que la demandada no adeuda las sumas que mediante la demanda se pretenden cobrar, pues cuenta con todos los comprobantes de pago de dichas sumas, donde se evidencia que fueron realizadas dentro de las fechas establecidas por la Asamblea de Copropietarios.

Refiere que se observa la mala fe y persecución de la demandante, pues continúa iniciando acciones judiciales con el fin de agobiarla, sin importarle que se han proferido fallos judiciales en su favor, argumentando que los jueces de la república no saben nada.

Pues bien, como las excepciones propuestas por la demandada, están fincadas esencialmente en que a la demandante se le han cancelado los dineros cobrados a través de esta demanda, por lo que ha de decirse que al hacer una revisión de las pruebas aportadas tenemos que: para el año 2018, se cobran las cuotas de marzo a diciembre, donde se dijo que las cuotas de marzo y abril, existía un saldo de \$ 1.493.700, según la sentencia del Juzgado Tercero Civil Municipal.

Así las cosas, para que prospere la excepción de pago total debe probarse que se hicieron los pagos antes de presentarse la demanda y que los mismos no se hayan aplicado, como primera medida a intereses y luego a capital, tal como lo señala el art. 1653 del C. Civil, que señala: *“Si se deben capital e intereses, el pago se imputará primeramente a los intereses, salvo que el acreedor consienta expresamente que se impute a capital. ...”*



Ahora, se probó la realización de los pagos antes citados, pero al revisar la actuación encontramos que la demanda fue presentada el 6 de noviembre de 2019 y conforme a la contestación de las excepciones y las pruebas aportadas, dichos abonos fueron aplicados, según se dijo por la demandante a la deuda en mora que tiene la demandada con el condominio MARSELLA donde habita, una vez se realizaron y con antelación a la presentación de la demanda, primero a intereses y el saldo a capital, conforme lo dispuesto en la norma.

La pregunta es, podía la demandante en el presente evento dar cumplimiento al art. 1653 del C.C., si en el título ejecutivo base de ejecución, ni siquiera se mentó o se dijo, que la demandada tenía saldo de deuda anterior a las cuotas ordinarias relacionadas, ni se estipuló expresamente cual era el monto del mismo?. La respuesta es no, por las siguientes razones:

El art. 422 del C.G. del proceso señala que:

“Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184”.

La obligación es expresa, según lo ha dicho la doctrina cuando aparece manifiesta de la redacción misma del título; es decir, que el documento que contiene esa **obligación** deben constar en forma nítida, en primer término, el crédito del ejecutante y, en segundo término, la deuda del ejecutado; tienen que estar expresamente declaradas estas dos situaciones, sin que haya para ello que acudir a elucubraciones o suposiciones. La Doctrina enseña que *“Faltara este requisito cuando se pretenda deducir la obligación por razonamientos lógicos jurídicos, considerándola una consecuencia implícita o una interpretación personal indirecta”.*

La obligación es clara, cuando además de ser expresa aparece determinada en el título, debe ser fácilmente inteligible y entenderse en un solo sentido y es exigible cuando puede demandarse el cumplimiento de la misma por no estar pendiente de un plazo o de una condición.

ARTICULO 1652 del C.C., señala que cuando concurren entre unos mismos acreedor y deudor diferentes deudas, cada una de ellas podrá ser satisfecha separadamente; y por consiguiente, el deudor de muchos años de una pensión, renta o canon, podrá obligar al acreedor a recibir el pago de un año, aunque no le pague al mismo tiempo los otros.

ARTICULO 1654. Si hay diferentes deudas, puede el deudor imputar el pago a la que elija; pero sin el consentimiento del acreedor no podrá preferir la deuda no devengada a la que lo está; y si el deudor no imputa el pago de ninguna en particular, el acreedor podrá hacer la imputación en la carta de pago; y si el deudor lo acepta, no le será lícito reclamar después.

PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR
NUMERO: 500014003008-2019-00950-00
DEMANDANTE: COMDOMINIO MARSELLA
DEMANDADO: LUCINDA TORRES ROMERO



1109
Ruta Judicial
Corte Constitucional de la Unión
República de Colombia

ARTICULO 1655. Si ninguna de las partes ha imputado el pago, se preferirá la deuda que al tiempo del pago estaba devengada a la que no lo estaba; y no habiendo diferencia bajo este respecto, la deuda que el deudor eligiere.

De acuerdo a lo anterior, el título base de ejecución da cuenta de la deuda que tiene la señora LUCINDA TORRES MORENO de las cuotas de administración del mes de marzo a diciembre de 2018 y de enero a octubre de 2019, razón por la cual el mandamiento de pago fue librado por dichas sumas de dinero, incluido el valor de \$ 541.300 de honorarios de abogado, razón por la cual a dicha deuda nos limitaremos, puesto que si bien se dijo al descorrer el traslado de las excepciones que las sumas reclamadas en la demanda no están satisfechas por cuanto los pagos que se efectuaron en el periodo aquí cobrado ha sido aplicados a la deuda mas antigua que tiene el bien inmueble, también es cierto, que en la certificación expedida como base de ejecución no se menciona a que deuda se refiere, porque concepto, porque lapso, si se trata de cuotas de administración, etc, etc., luego atendiendo las reglas de pago de las obligaciones señaladas en los artículos precedentes, han de tenerse los pagos efectuados por la demandada a las cuotas de administración relacionadas única y exclusivamente en la certificación.

No puede ser de recibo para el despacho los argumentos de la parte demandante, toda vez que el título ejecutivo base de ejecución es la certificación expedida por la representante legal del Condominio demandante y por lealtad procesal, en honor al principio de la buena fe, no puede sorprenderse a la parte demandada, después de librado el mandamiento de pago, con el cobro de sumas de dinero que no están allí expresamente estipuladas y menos que luego de cancelada oportunamente las cuotas se indique que se imputan a una deuda en mora que tiene de administración, cuando como se dijo, no se sabe concepto, monto, lapso si son o no cuotas de administración, etc.

Se tiene dicho por la doctrina que las cuotas de administración son completamente independientes cada una de las otras, no son obligaciones que se pagan periódicamente como en el caso de un crédito de vivienda o un préstamo bancario. Si un propietario se atrasa en tres cuotas, entonces tendrá tres deudas con el Edificio, condominio, conjunto o la persona jurídica que sea.

Cuando un propietario o tenedor (deudor) hace un pago sobre cuotas en mora o debiendo una sola el pago no cubre la totalidad de la cuota (debido a accesorios como intereses de mora), entonces debe existir un procedimiento que regule el orden en el cual se extinguen esas cuotas de administración, que no es otro que el procedimiento establecido en el Código Civil, art. 1653.

Para tal fin, el principio general es que el deudor tiene el derecho a indicar la forma como se debe aplicar o imputar el pago. Si no ejerce ese derecho en el momento del pago, esta facultad pasará al Administrador, mediante la expedición del recibo, siempre y cuando el propietario o tenedor consienta, expresa o tácitamente, en la elección del Administrador.

Para cada cuota en mora pagada, el Administrador aplicará el pago primeramente a los intereses en mora, a menos que este consienta lo contrario, imputándolo primero a la cuota.



El Administrador **no puede aplicar el pago a la integralidad de los intereses de mora** (que se deban a la fecha), sino a cada cuota elegida por el deudor, imputándolo primero a los intereses y después a la cuota (al capital).

Si el deudor debe más de una cuota, entonces este puede imputar el pago a la cuota que elija; pero sin el consentimiento del Administrador no podrá preferir la cuota no vencida (que no ha entrado en mora) a la que lo está; y si no imputa el pago de ninguna en particular, el Administrador podrá hacer la imputación en la carta de pago (recibo de pago) y si el deudor lo acepta, no le será lícito reclamar después.

Ahora, si ninguna de las partes ha imputado el pago, se preferirá la cuota que al tiempo del pago estaba vencida a la que no lo estaba; y no habiendo diferencia bajo este respecto, **la cuota que el deudor elijere.**

Así las cosas, la manifestación de la parte demandante no es de recibo para el despacho, por cuanto como ya se ha dicho, no podía disponer de las cuotas pagadas de marzo de 2018 a octubre de 2019, para aplicarlos a deudas anteriores, máxime cuando la demandada en el interrogatorio de parte dijo no haber otorgado consentimiento para tal fin.

Ahora bien, en los interrogatorios de parte absueltos tanto por la parte demandante como por la demandada, la primera dijo que existía una sola cuota de administración fijada por la asamblea cada año; con un beneficio para quienes paguen dentro de los 10 primeros días calendario de cada mes y para tener derecho a dicho beneficio debe estar al día completamente en el pago de las cuotas de administración.

La demandada aseveró haber efectuado las consignaciones todos en el término de los 10 primeros días, en el año 2018 por valor de \$ 123.700 y para el 2019, por valor cada cuota de \$ 127.100, es decir por pronto pago, sin embargo, la administración ha pretendido que pague la cuota extraordinaria. Refirió que actualmente paga \$ 154.000, por pronto pago. **Confesó** que en el año 2018, hubo meses que pagó como \$ 2.000 menos, pero al final de año, hizo la consignación de lo faltante y si nos atenemos a lo dicho en la Asamblea de Copropietarios, a la que fue renuente en el interrogatorio de parte al contestar la pregunta, si había asistido a las asambleas de los años 2018 y 2019, a pesar de la amonestación del despacho para que contestara no dio respuesta alguna, razón por la cual se presumirá que es cierto que no asistió a dichas asambleas y por consiguiente no estaba enterada de lo manifestado por la representante legal del condominio en el sentido de señalar que para tender derecho al beneficio por pronto pago, debe el copropietario estar totalmente al día en las cuotas de administración.

Siendo ello así, el despacho tendrá en cuenta las consignaciones aportadas por la demandada como prueba de las excepciones propuestas y en consideración a que no fue refutado por la parte demandada el contenido del título ejecutivo, conforme a lo dispuesto en el art. 430 del C.G. del Proceso, nos atenderemos al contenido del mismo, máxime cuando la representante legal de la demandante, dijo en el interrogatorio de parte señaló que la demandada no adeudaba ninguna otra suma de dinero con anterioridad al mes de marzo de 2018.

PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR
NUMERO: 500014003008-2019-00950-00
DEMANDANTE: COMDOMINIO MARSELLA
DEMANDADO: LUCINDA TORRES ROMERO



Rama Judicial
Corte Suprema de Justicia
República de Colombia

120

También se tendrá en cuenta la confesión de la demandada en el sentido de no haber consignado de manera completa lo concerniente a pronto pago, por lo que se aplicará lo consignado como parte de la cuota correspondiente a cada mes, toda vez que para tener derecho al pronto pago, debía cancelar de manera puntual y completa la cuota, no podían faltarle los \$ 2.000, no consignados en el año 2018, por lo que aplicaremos los valores consignados, así:

Año 2018

Mes	Cuota	pagado	Diferencia	saldo
marzo	137.400			63.900
abril	137.400			201.300
mayo	137.400	120.000	17.400	218.700
junio	137.400	123.700	13.700	232.400
julio	137.400	123.700	13.700	246.100
agosto	137.400	123.700	13.700	259.800
septiembre	137.400	123.700	13.700	273.500
octubre	137.400	123.700	13.700	287.200
noviembre	137.400	123.700	13.700	300.900
diciembre	137.400	123.700	13.700	314.600

2019.

Mes	Cuota	pagado	Diferencia	saldo
enero	140.600	123.700	16.900	16.900
febrero	140.600	123.700	16.900	33.800
marzo	140.600	123.700	16.900	50.700
abril	140.600	130.500	10.100	60.800
mayo	140.600	127.100	13.500	74.300
junio	140.600	127.100	13.500	87.800
julio	140.600	127.000	13.600	101.400
agosto	140.600	127.100	13.500	114.900
septiembre	140.600	123.000	17.600	132.500
octubre	140.600	125.000	15.600	148.100
TOTAL 2018-2019				462.700

Así las cosas, lo adeudado por la demandada LUCINDA TORRES ROMERO, por cuotas de administración conforme al título ejecutivo base de ejecución, teniendo en consideración las pruebas aportadas y los valores consignados, es la suma de \$ 462.700.

Luego entonces, las excepciones de cobro de lo no debido y pago total de la obligación, no están llamadas a prosperar y contrario a ello y a lo aquí reseñado y probado, de conformidad con el art. 282 del C.G. del proceso, el despacho encuentra probada la excepción de pago parcial de la obligación, razón por la cual de manera oficiosa el despacho así la declarará.

En cuanto al pago de los honorarios de la abogada que se encuentran inmersos en la certificación base de la ejecución, el despacho ha de señalar que en consideración a que dicho rubro no constituye expensas comunes, no haberse aportado la escritura de constitución de la propiedad horizontal y/o el acta de asamblea de copropietario donde se hubiere autorizado dicho pago; aunado a que la representante legal del condominio demandante en el interrogatorio de parte

PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR
NUMERO: 500014003008-2019-00950-00
DEMANDANTE: COMDOMINIO MARSELLA
DEMANDADO: LUCINDA TORRES ROMERO



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

señaló que para dicho pago se hacia un contrato, no se accederá a disponer que se siga la ejecución por dicho concepto.

En atención a lo anterior, se ordenará seguir adelante la ejecución en contra de la demandada LUCINDA TORRES ROMERO, por la suma de \$ 462.700, como saldo de las cuotas en mora, determinadas en la certificación base de ejecución; se ordenará la liquidación del crédito, incluyendo intereses moratorios, aplicados a la diferencia entre lo pagado y lo que debía de pagar, mes a mes, a partir de su exigibilidad y se condenará en costas, parcialmente a la parte demandada.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Octavo Civil Municipal de Villavicencio, Meta, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar no probadas las excepciones de mérito cobro de lo no debido y pago total de la obligación, propuestas por la parte demandada.

SEGUNDO: Declarar de oficio, probada la excepción de pago parcial de la obligación, por lo dicho en la parte motiva.

TERCERO: Ordenar seguir adelante con la ejecución en contra de LUCINDA TORRES ROMERO, por la suma de \$ 462.700,00 M/cte., como saldo de las cuotas en mora, determinadas en la certificación base de ejecución.

CUARTO: Practicar la liquidación del crédito, en la forma indicada en el artículo 446 del C. de P. Civil. Los intereses moratorios serán aplicados a la diferencia entre lo pagado y lo que debía de pagar LUCINDA TORRES ROMERO, mes a mes, a partir de su exigibilidad.

QUINTO: Condenar en costas a la parte ejecutada. Inclúyase en la liquidación de costas, la suma de \$ 46.270,00 M/cte., como agencias y trabajo en derecho. Tásense.

Contra esta decisión no procede recurso alguno por ser asunto de mínima cuantía.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

Firmado Por:
Ignacio Pinto Pedraza
Juez
Juzgado Municipal

Civil 008
Villavicencio - Meta

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: **f3a5069d6a05ef6cc78c3698d47d167677d382000ef3d2897b04b3509672999b**

Documento generado en 06/10/2022 10:20:34 AM

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