



JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

Bucaramanga(S), once (11) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

SENTENCIA	SEGUNDA INSTANCIA.
RADICADO	No. 682764003002-2019-01167-01
PROCESO	EJECUTIVO SINGULAR
DEMANDANTE	UNIDAD RESIDENCIAL ALTOS DE CAÑAVERAL CAMPESTRE
DEMANDADO	ALEXANDER CAMARGO PLAZAS

Con fundamento en el artículo 12 de la ley 2213 de 2023, procede este despacho a resolver de manera escritural el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia proferida el dos (02) de marzo de dos mil veintitrés (2023), por el Juzgado Segundo Civil Municipal de Floridablanca, dentro del proceso ejecutivo promovido por UNIDAD RESIDENCIAL ALTOS DE CAÑAVERAL CAMPESTRE representada legalmente por CAMILO ANDRÉS ESPINOSA TORRES contra ALEXANDER CAMARGO PLAZAS, no avizorándose vicios que puedan conllevar a anular lo actuado y por concurrir los presupuestos procesales esenciales.

1. ANTECEDENTES

1.1 De la demanda.

1.1.1. Se resumen los hechos de la demanda así:

El señor ALEXANDER CAMARGO PLAZAS en su condición de propietario del APARTAMENTO 502 DEL BLOQUE 6 UNIDAD RESIDENCIAL ALTOS DE CAÑAVERAL CAMPESTRE, adeuda a la copropiedad, las cuotas por pago del servicio de Administración de esta y sus intereses moratorios desde el mes de febrero de 2015 según la respectiva certificación expedida por la administradora.

Afirma que el 24 de mayo de 2019 se suscribió acuerdo de pago con el aquí demandado, el cual fue incumplido en el pago total de la obligación, adeudando a la copropiedad, las cuotas por pago del servicio de Administración de la misma y sus intereses moratorios desde el mes de mayo de 2017; y que no obstante respecto de las cuotas de administración adeudadas desde mayo de 2017 a octubre de 2019 se están ejecutan mediante el proceso de la referencia.

Refiere que en atención a que el señor ALEXANDER CAMARGO PLAZAS a la fecha no ha cancelado las cuotas en mora objeto del proceso, ni las que se siguieron causando, razón por la cual reforma la demanda con el objeto de cobrar las cuotas de administración y sus intereses moratorios adeudadas desde noviembre de 2019 según la respectiva certificación expedida por la administradora.

1.1.2. Causa petendi.

En la demanda se solicitó librar mandamiento de pago contra el señor ALEXANDER CAMARGO PLAZAS **a)** por la suma de \$25.453.200 por concepto de cuotas de administración en mora insolutas desde el mes de febrero de 2015 hasta noviembre de 2019, CUOTAS EXTRAORDINARIA DE SEPTIEMBRE DE 2017 A ENERO DE 2018 y que se han hecho exigibles cada una el día 30 de cada mes; **b)** por los intereses moratorios sobre el valor de cada una de las cuotas de administración en mora e insolutas desde el día siguiente al que se hizo exigible la obligación por la suma de DIECISIETE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y TRES MIL QUINIENTOS SESENTA Y DOS PESOS M.L. (\$17.543.562) liquidados hasta el 8 de noviembre de 2019 a la tasa máxima establecida legalmente por la Superintendencia Financiera; **c)**



más los intereses moratorios que se causen a partir del día 01 de cada mes siguiente a la cuota de administración y hasta el pago total y efectivo de las mismas; **d)** Por la suma de NUEVE MILLONES CUARENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS PESOS MONEDA LEGAL (\$9.047.800) por concepto de cuotas de administración en mora insolutas desde el mes de noviembre de 2019 hasta abril de 2021, que se han hecho exigibles cada una el día 01 de cada mes; **e)** más los intereses moratorios que se causen sobre el valor de cada una de las cuotas de administración en mora e insolutas desde noviembre de 2019 hasta abril de 2021, y los que se causen a partir del día 02 de cada mes siguiente a la cuota de administración y hasta el pago total y efectivo de las mismas; **f)** que se ordene al demandado al pago por las cuotas adicionales de administración que en lo sucesivo se causen, más los intereses de mora sobre cada una de las cuotas que se sigan causando desde que se hicieron exigibles hasta el pago total de las mismas, y **g)** que se condene al demandado al pago de las costas y de las agencias en derecho.

1.1.3. Pruebas documentales aportadas.

1.1.3.1- Certificaciones expedidas por la Administradora y representante Legal de la UNIDAD RESIDENCIAL ALTOS DE CAÑAVERAL CAMPESTRE, en las cuales consta la deuda por cuotas de administración a cargo del demandado ALEXANDER CAMARGO PLAZAS desde el 01 de febrero de 2015 hasta el 01 de octubre de 2019 por la suma de \$25.453.200; y desde el 01 de noviembre de 2019 hasta el 30 de abril de 2021 por la suma \$9.047.800.

1.1.3.2- Certificado de tradición expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, que acredita la propiedad del Apartamento 502 Bloque 6, de la UNIDAD RESIDENCIAL ALTOS DE CAÑAVERAL CAMPESTRE en cabeza del demandado, y que dicho inmueble se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal.

1.1.3.3- Acuerdo de pago de fecha 24 de mayo de 2019 efectuado por el aquí demandado y la administración de la unidad residencial.

1.1.3.4- Certificación de existencia y representación de la persona jurídica Unidad Residencial Altos de Cañaveral Campestre, y el poder conferido para adelantar esta acción ejecutiva.

1.2. Trámite de la demanda por el a quo.

Por auto de fecha 4 de febrero de 2020 se libró mandamiento de pago a favor de Unidad Residencial Altos de Cañaveral Campestre y en contra de Alexander Camargo Plazas, por la suma pretendida en la demanda correspondientes a las cuotas de administración indicadas en la certificación del administrador, más sus intereses moratorios; negó el orden de pago por las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias que se sigan causando en forma periódica, y fue decretada la medida de embargo de remanente solicitado.

1.3. Contestación de la demanda.

Notificado oportunamente la parte pasiva, contestó la demanda oponiéndose a las pretensiones y propuso las excepciones de "PAGO PARCIAL DE LA OBLIGACIÓN" Y "COBRO DE LO NO DEBIDO", aportando como pruebas documentales 6 consignaciones de \$500.000 cada una, para un total de \$3.000.000 efectuadas como abono a la obligación.

1.4. Reforma demanda.

La parte ejecutante presentó reforma de demanda, y fue admitida mediante auto de



fecha 8 de junio de 2021, por el cual se libró nuevo mandamiento de pago a favor de Unidad Residencial Altos de Cañaveral Campestre y en contra de Alexander Camargo Plazas, por las sumas de dinero determinadas en la reforma de la demanda; así mismo fue decretada la medida de embargo de los derechos o créditos que la parte demandada persigue en otro proceso conforme fue solicitado, y se rechazó de plano la medida de embargo de remanente.

Auto debidamente notificado a las partes por estados electrónicos el 9 de junio de 2021 de conformidad con el artículo 295 del C.G.P. en concordancia con el artículo 93 del mismo estatuto. Término que transcurrió en silencio por parte del demandado.

Por auto de fecha 26 de septiembre de 2022 se fijó fecha para audiencia única del artículo 372 y 373 del C.G.P., el día 2 de marzo de 2023 a las 9:00 a.m., y se decretaron las pruebas solicitadas por las partes.

2.- Sentencia de primera instancia.

Mediante sentencia proferida en la audiencia del día 2 de marzo de 2023, el Juzgado Segundo Civil Municipal de Floridablanca, clausuró la primera instancia, y en cuya parte resolutive dispuso lo siguiente:

“PRIMERO: De conformidad con el artículo 282 del C.G.P., declara probada la excepción de pago parcial de la obligación, conforme lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: como consecuencia de lo anterior, se ordena seguir adelante con la ejecución en favor de la UNIDAD RESIDENCIAL ALTOS DE CAÑAVERAL y en contra del señor ALEXANDER CAMARGO PLAZAS, por las sumas indicadas en los certificados de deuda expedidos por el Administrador de la Unidad Residencial en los términos del mandamiento de pago y del que aceptó la reforma a la demanda, pero teniendo en cuenta los siguientes abonos y la siguiente forma de imputación:

Valor abono	fecha	Forma de imputación
\$500.000	9 abril 2015	En la forma del artículo 1653 del Código Civil a la primera cuota adeuda o más antigua (febrero 2015), y así sucesivamente, conforme a la liquidación del crédito que se llegue a presentar
\$500.000	10 octubre 2015	En la forma del artículo 1653 del Código Civil a la primera cuota adeuda o más antigua (febrero 2015), y así sucesivamente, conforme a la liquidación del crédito que se llegue a presentar
\$ 500.000	24-mayo-2019	En la forma del artículo 1653 del Código Civil a la primera cuota adeuda o más antigua (febrero 2015), y así sucesivamente, conforme a la liquidación del crédito que se llegue a presentar
\$ 500.000	21-junio-2019	En la forma del artículo 1653 del Código Civil a la primera cuota adeuda o más antigua (febrero 2015), y así sucesivamente, conforme a la liquidación del crédito que se llegue a presentar

Así como las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias que se sigan causando en el curso del proceso, hasta el pago total de la obligación.

Esta orden se hace extensiva a los intereses moratorios liquidados a la tasa del 1.5% veces el Bancario Corriente, en las fechas indicadas en cada cuota periódica mensual, esto es, causadas desde la exigibilidad de cada una de las cuotas y hasta el pago total de la obligación.

Igualmente deberá tenerse en cuenta en la liquidación del crédito a presentarse, mientras estuvo vigente, lo regulado por el Decreto Legislativo 579 de 2020, Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de



arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica, que señalo:

ARTÍCULO 3. Estipulaciones especiales respecto del pago de los cánones de arrendamiento. Las partes deberán llegar a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020. En dichos acuerdos no podrán incluirse intereses de mora ni penalidades, indemnizaciones o sanciones provenientes de la ley o de acuerdos entre las partes.

De no llegarse a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales, el arrendatario pagará la totalidad de las mensualidades correspondientes al periodo mencionado en el inciso anterior, bajo las siguientes condiciones:

1. El arrendador no podrá cobrar intereses de mora al arrendatario, ni penalidad o sanción alguna proveniente de la ley o de acuerdos entre las partes, en relación con los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020

TERCERO: Se ordena el remate y avalúo de los bienes embargados y de los que posteriormente se llegaren a rematar.

CUARTO: ADVERTIR, atendiendo lo normado en el art. 446 del Código General del Proceso, ejecutoriada esta decisión la parte ejecutante presentará la liquidación del crédito con especificación del capital y de los intereses causados mes a mes, de acuerdo con el mandamiento de pago.

En la misma se tendrán en cuenta los abonos realizados y en la forma indicada en la parte motiva de la presente decisión.

QUINTO: Se condena en costas la parte demandante, en favor de la demandada. Como agencias en derecho, se fija la suma de un \$1.100.000. según el Acuerdo PSAA16-10554 de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura

Se notifica la presente decisión en estrados a las partes y sus apoderados presentes, y se les concede el uso de la palabra.

La parte actora interpone recurso de apelación, frente a lo cual se concede en el efecto devolutivo, de conformidad a los artículos 322, 323 y 324 del CGP, debiendo presentar los reparos concretos frente a la decisión aquí emitida en el término de ley.

(...)"

Mediante auto de fecha 8 de marzo de 2023, "el Despacho procede a aclarar y corregir la disposición quinta del acta contentiva de la sentencia de primera instancia proferida el 2 de marzo de 2023 (PDF 035), en los términos del artículo 286 del CGP, toda vez que por error involuntario de digitación, se detecta que en el mismo quedó reseñado condena en costas a la parte ejecutante, cuando escuchado el audio fijado en la constancia secretarial, resulta claro, y como consecuencia lógica de la decisión proferida en su integridad, que la condena en costas se dio a cargo de la parte ejecutada vencida y en favor de la persona jurídica ejecutante, no debiéndose de perder de vista que el acta habrá de ser siempre un reflejo fidedigno de lo resuelto en oralidad dentro de la audiencia."

3.- El recurso de apelación.

La parte demandante interpuso recurso de apelación para que se revoque el numeral segundo de la sentencia en lo relacionado con la presentación de la liquidación del



crédito y aplicación del decreto 579 de 2020 respecto del cobro de intereses moratorios, y presentó los reparos concretos en primera instancia, sustentados en la oportunidad legal, cuyos argumentos, se compendian así:

Manifiesta que el presente es un proceso ejecutivo por el cobro de expensas comunes ordinarias y extraordinarias no canceladas por el señor Alexander Camargo Plazas propietario del inmueble bloque 6 apartamento 502 que hace parte de la propiedad horizontal Unidad Residencial Altos de Cañaveral, y afirma que si bien es cierto que le es aplicable el decreto legislativo 579 de 2020, el artículo 3 del mismo, no es aplicable al presente proceso, y agrega que solo es aplicable el artículo 7 Fondo de Imprevistos, parágrafo 4.

Indica que no obstante lo expresado en la norma, no tendría ninguna incidencia en la liquidación del crédito a presentar, como quiera dice, que las cuotas de administración correspondientes a los meses de abril a 30 de junio de 2020 a la fecha no han sido canceladas por el demandado, y solicita que se revoque el numeral segundo de la sentencia y en su lugar se decrete la liquidación de intereses moratorios conforme al mandamiento de pago teniendo en cuenta dice, que la normatividad aplicable respecto del decreto 579 de 2020 es el título II artículo 7 Fondo de Imprevistos.... parágrafo 4, y no el artículo 3 sobre cánones de arrendamiento.

3.1. Sustentación del recurso

En el escrito de sustentación que el despacho se permite sintetizar, la apoderada recurrente reitera los mismos argumentos presentados como reparos concretos; añade que “la normativa decreto 579 de 2020 es muy clara en lo relacionado al pago de la expensas comunes ordinarias podían pagar en cualquier momento dentro del período de vigencia de la norma sin intereses moratorios”; y agrega que “venció el decreto y sus efectos desaparecieron porque se trató de una norma extraordinaria expedida bajo estado de emergencia por lo tanto su interpretación es restrictiva y el juez no le puede dar un alcance más allá del tenor literal de la norma y dado que la redacción de la norma es gramaticalmente clara no hay lugar a alguna interpretación entonces se entiende que si no se pagó dentro de la vigencia del decreto corren los intereses de mora normalmente.” Afirma que “esta sería la interpretación correcta y por lo tanto el Juez de primera instancia se apartó de la norma y le dio un alcance por fuera de lo establecido en el decreto”

3.2.- La parte pasiva guardó en silencio, dentro del término de traslado de la sustentación del recurso realizado por la parte ejecutante conforme al parágrafo del artículo 9º de la ley 2213 de 2022.

4.- CONSIDERACIONES

De entrada, el Despacho advierte que su función jerárquica se circunscribirá al estudio y definición de los planteamientos señalados por la apoderada de la parte impugnante al sustentar el recurso, acto que delimita la competencia del superior al tenor del artículo 328 del Código General del Proceso.

4.1 Problema jurídico:

Se debe determinar si ¿en la liquidación del crédito que ha de presentarse en esta acción ejecutiva, se debe dar aplicación a la disposición contenida en el artículo 3º del Decreto 579 de 2020 “Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica” conforme lo dispuso el juez de primera instancia.?



4.2 Caso en concreto

Descendiendo al caso que se analiza, y conforme lo establecido en el artículo 282 del C.G.P., el juez a quo resolvió declarar probada la excepción de pago parcial de la obligación, y en consecuencia ordenó “seguir adelante con la ejecución en favor de la UNIDAD RESIDENCIAL ALTOS DE CAÑAVERAL y en contra del señor ALEXANDER CAMARGO PLAZAS, por las sumas indicadas en los certificados de deuda expedidos por el Administrador de la Unidad Residencial en los términos del mandamiento de pago y del que aceptó la reforma a la demanda” y teniendo en cuenta además, los abonos efectuados por la parte demandada y su forma de imputación según lo establecido en el artículo 1653 del Código Civil; así como “las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias que se sigan causando en el curso del proceso, hasta el pago total de la obligación.”, junto con “los intereses moratorios liquidados a la tasa del 1.5% veces el Bancario Corriente, en las fechas indicadas en cada cuota periódica mensual, esto es, causadas desde la exigibilidad de cada una de las cuotas y hasta el pago total de la obligación.”

Igualmente dispuso, que “deberá tenerse en cuenta en la liquidación del crédito a presentarse, mientras estuvo vigente, lo regulado por el Decreto Decreto Legislativo 579 de 2020” de manera concreta el artículo 3°. “Estipulaciones especiales respecto del pago de los cánones de arrendamiento.”

Al respecto, esto es con relación al referido Decreto Legislativo 579 del 15 de abril de 2020 se precisa indicar que se trata de una norma expedida en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica que enfrentó el país debido a la pandemia del Covid-19, con el fin de adoptar medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento para conjurar la crisis e impedir la extensión de sus efectos, teniendo en cuenta que “las consecuencias económicas de la emergencia sanitaria, y en particular de las medidas de aislamiento, afectan la generación de ingresos de un importante número de ciudadanos, y, por ende, el cumplimiento de obligaciones periódicas derivadas de contratos de arrendamiento de inmuebles tanto de destinación habitacional como comercial.”

Lo anterior, tomando en consideración, además, que “en el marco de esta coyuntura, podrían presentarse incumplimientos contractuales masivos que derivarían en providencias judiciales de restitución de inmuebles en aplicación del artículo 384 del Código General del Proceso, y como consecuencia de ello, la ejecución de múltiples desalojos a cargo de la Policía Nacional en observancia del artículo 79 de la Ley 1801 de 2016.”

En ese sentido, la mencionada norma estableció en el “TITULO I” un marco normativo referido exclusivamente al “ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES CON DESTINACIÓN HABITACIONAL Y COMERCIAL”, y en su artículo 1º determinó suspender durante el periodo comprendido entre la vigencia del decreto y el 30 de junio de 2020, las ordenes o ejecución de las acciones de desalojo dispuesta por autoridad judicial o administrativa que tenga como fin la restitución de inmuebles ocupados por arrendatarios, en su artículo 2º, ordenó aplazar el reajuste anual a los cánones de arrendamiento que se tuvieran que hacer efectivos durante el periodo de vigencia del decreto

Así mismo dispuso en su artículo 3º lo siguiente:

“ARTÍCULO 3. Estipulaciones especiales respecto del pago de los cánones de arrendamiento. Las partes deberán llegar a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020. En dichos acuerdos



no podrán incluirse intereses de mora ni penalidades, indemnizaciones o sanciones provenientes de la ley o de acuerdos entre las partes.

De no llegarse a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales, el arrendatario pagará la totalidad de las mensualidades correspondientes al periodo mencionado en el inciso anterior, bajo las siguientes condiciones:

1. El arrendador no podrá cobrar intereses de mora al arrendatario, ni penalidad o sanción alguna proveniente de la ley o de acuerdos entre las partes, en relación con los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020.
2. El arrendatario deberá pagar al arrendador intereses corrientes a una tasa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la Tasa de Interés Bancario Corriente (TIBC), en la modalidad de consumo y ordinario, certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, sobre los montos no pagados en tiempo, durante el período correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020.

PARÁGRAFO. El acuerdo entre las partes sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020, formará parte de los convenios, contratos y demás acuerdos de voluntades principales, accesorios y/o derivados del contrato de arrendamiento.”

El juez a quo, con sustento en la norma del Decreto Legislativo 579 del 15 de abril de 2020 ya citada, expresamente en el artículo 3º, y sin mediar explicación alguna, ordenó a la parte ejecutante tener en cuenta dicha disposición en la liquidación del crédito a presentarse, mientras estuvo vigente.

Para el despacho no resulta de recibo la aplicación de tal disposición para el caso en comento, como quiera que la misma hace referencia y está dirigida de manera exclusiva a los contratos de arrendamientos que estuvieren vigentes en dicho momento durante el periodo de vigencia de tal normativa, como expresamente aparece consignado en el “TITULO I” “ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES CON DESTINACIÓN HABITACIONAL Y COMERCIAL”, regulación normativa aplicable a los “contratos de arrendamiento regidos por el Código Civil y el Código de Comercio celebrados sobre inmuebles de destinación comercial en los cuales el arrendatario sea una persona natural, micro, pequeña o mediana empresa”, y los “contratos de arrendamiento en los cuales el arrendatario sea una persona jurídica sin ánimo de lucro inscrita en el registro del Ministerio del Interior”, frente a los cuales se suspendió “la aplicación de intereses de mora, penalidades, indemnizaciones o sanciones provenientes de la ley o de acuerdos entre las partes”, según lo establecido en el artículo 6º del mismo Decreto, quedando excluidos de tales disposiciones los contratos de leasing habitacional y los contratos de arrendamiento financiero – leasing con forme al parágrafo único del mencionado artículo 6º, y en los términos de la sentencia C-248 de 2020 de la Corte Constitucional.

Ciertamente, en el citado Decreto Legislativo 579 del 15 de abril de 2020 se adoptaron medidas transitorias en materia de propiedad horizontal, y las mismas aparecen señaladas en el “TITULO II” “RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL” en su artículo 7º que reguló lo concerniente al “Fondo de Imprevistos” al establecer que “Durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020, los administradores de las propiedades horizontales que hayan visto afectado su recaudo de cuotas de administración, podrán hacer erogaciones con cargo al Fondo de Imprevistos, para cubrir los gastos habituales de operación de la copropiedad, requiriendo únicamente la aprobación previa del Consejo de Administración.”



El artículo 8º el cual determinó la forma en que podrían efectuarse las “Asambleas de propiedad horizontal” “En forma virtual, durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020, siguiendo los requerimientos del artículo 42 de la Ley 675 de 2001 y del Capítulo 16 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1074 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo, y demás normativa legal y reglamentaria vigente aplicable a la materia.”, y en su parágrafo 2º en la que se dispuso que “Los administradores, consejos de administración y las asambleas de las edificaciones sujetas al régimen de propiedad horizontal se abstendrán de imponer las sanciones establecidas en el reglamento de propiedad horizontal con fundamento en el numeral 9 del artículo 38 de la Ley 675 de 2001, por la no asistencia presencial de copropietarios y/o sus delegados a las reuniones de asambleas ordinarias presenciales, convocadas para el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020.”

Finalmente, en el artículo 9º determinó aplazar “el reajuste anual de las cuotas de administración de zonas comunes durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020.”

Ahora, si bien existe una norma en el parágrafo 4º del artículo 7º del Decreto Legislativo 579 del 15 de abril de 2020 en el cual se determinó que “Durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020, el pago de las cuotas de administración de zonas comunes podrá realizarse en cualquier momento de cada mes sin intereses de mora, penalidad o sanción alguna proveniente de la ley o de acuerdos entre las partes.”, considera este despacho que tal disposición tampoco resulta aplicable al caso en concreto por cuanto tal norma perdió vigencia en el tiempo, en la medida que su validez se determinó exclusivamente para el término comprendido entre el 15 de abril de 2020 y el 30 de junio de 2020.

No obstante, se hace referencia a dicha norma del parágrafo 4º, solamente con fines explicativos para señalar que el artículo 3º del ya mencionado Decreto Legislativo 579 del 15 de abril de 2020 en el cual se apoyó el juez de primera instancia, y que fue el asunto materia del recurso, no resulta aplicable al caso en concreto en esta acción ejecutiva por cuanto dicha disposición reguló únicamente los casos de “ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES CON DESTINACIÓN HABITACIONAL Y COMERCIAL” en vigencia del referido Decreto.

Los anteriores argumentos son suficientes para modificar la decisión de primera instancia, únicamente en relación con lo ordenado en el numeral SEGUNDO en cuanto dispuso: “Igualmente deberá tenerse en cuenta en la liquidación del crédito a presentarse, mientras estuvo vigente, lo regulado por el Decreto Decreto Legislativo 579 de 2020, Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica, que señaló: ARTÍCULO 3. (...)”, lo cual queda sin efecto alguno.

Sin condena en costas según lo dispuesto en el artículo 365 del C.G.P. ante la prosperidad del recurso.

Por lo expuesto el JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: MODIFICAR el numeral SEGUNDO de la parte resolutive de la sentencia de fecha dos (02) de marzo de dos mil veintitrés (2023), proferida por el JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE FLORIDABLANCA, dentro del proceso ejecutivo promovido por UNIDAD RESIDENCIAL ALTOS DE CAÑAVERAL CAMPESTRE



representada legalmente por CAMILO ANDRÉS ESPINOSA TORRES contra ALEXANDER CAMARGO PLAZAS según lo motivado.

SEGUNDO: En consecuencia, el numeral SEGUNDO de la parte resolutive de la sentencia de fecha dos (02) de marzo de dos mil veintitrés (2023), materia del recurso queda así: “SEGUNDO: como consecuencia de lo anterior, se ordena seguir adelante con la ejecución en favor de la UNIDAD RESIDENCIAL ALTOS DE CAÑAVERAL y en contra del señor ALEXANDER CAMARGO PLAZAS, por las sumas indicadas en los certificados de deuda expedidos por el Administrador de la Unidad Residencial en los términos del mandamiento de pago y del que aceptó la reforma a la demanda, pero teniendo en cuenta los siguientes abonos y la siguiente forma de imputación:

Valor abono	fecha	Forma de imputación
\$500.000	9 abril 2015	En la forma del artículo 1653 del Código Civil a la primera cuota adeuda o más antigua (febrero 2015), y así sucesivamente, conforme a la liquidación del crédito que se llegue a presentar
\$500.000	10 octubre 2015	En la forma del artículo 1653 del Código Civil a la primera cuota adeuda o más antigua (febrero 2015), y así sucesivamente, conforme a la liquidación del crédito que se llegue a presentar
\$ 500.000	24-mayo-2019	En la forma del artículo 1653 del Código Civil a la primera cuota adeuda o más antigua (febrero 2015), y así sucesivamente, conforme a la liquidación del crédito que se llegue a presentar
\$ 500.000	21-junio-2019	En la forma del artículo 1653 del Código Civil a la primera cuota adeuda o más antigua (febrero 2015), y así sucesivamente, conforme a la liquidación del crédito que se llegue a presentar

Así como las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias que se sigan causando en el curso del proceso, hasta el pago total de la obligación.

Esta orden se hace extensiva a los intereses moratorios liquidados a la tasa del 1.5% veces el Bancario Corriente, en las fechas indicadas en cada cuota periódica mensual, esto es, causadas desde la exigibilidad de cada una de las cuotas y hasta el pago total de la obligación.”

TERCERO: Sin condena en costas en esta instancia.

CUARTO: Devuélvase la actuación al Juzgado de conocimiento.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

OFELIA DIAZ TORRES
Juez

Firmado Por:
Ofelia Diaz Torres
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 007
Bucaramanga - Santander

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: **a5c49b06fd9b37990a46055f4b9693090194537018fdbffd9ede55ccfcb39f5a**

Documento generado en 11/08/2023 02:37:43 PM

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