

## JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE ANAPOIMA

Anapoima Cundinamarca, veintiséis (26) de agosto de dos mil veintiuno (2021)

REF: EJECUTIVO DE CONDOMINIO CAMPESTRE ALTOS DE KOMULA PROPIEDAD HORIZONTAL CONTRA ADRIANA MARIA ACOSTA SERRANO Y DEMANDA ACUMULADA DE CONDOMINIO CAMPESTRE ALTOS DE KOMULA PROPIEDAD HORIZONTAL No.2016-0229

Agotados como se encuentran los requisitos previstos por la Ley para dictar sentencia, se procede con el siguiente estudio:

### ANTECEDENTES:

En demanda repartida a este Despacho Judicial 23 de noviembre de 2016, EL CONDOMINIO CAMPESTRE ALTOS DE KOMULA PROPIEDAD HORIZONTAL POR INTERMEDIO DE APODETADO JUDICIAL presento demanda ejecutiva CONTRA ADRIANA MARIA ACOSTA SERRANO y el día 3 de mayo de 2018 se presentó la DEMANDA ACUMULADA DE CONDOMINIO CAMPESTRE ALTOS DE KOMULA PROPIEDAD HORIZONTAL CONTRA ADRIANA MARIA ACOSTA SERRANO, a fin de obtener el pago de las sumas de dinero plasmadas en las sendas certificaciones expedidas por la administradora ( para cada periodo) del CONDOMINIO CAMPESTRE ALTOS DE KOMULA PROPIEDAD HORIZONTAL, de conformidad con lo previsto en la ley 675 de 2001.

Cumplidos los requisitos de los artículos 422,430,431,463 y s.s., del C.G.P., el Juzgado libró mandamientos ejecutivos en la demanda principal el cinco (5) de diciembre de dos mil dieciséis (2016) visto a folios 177 a 198 del cuaderno principal, y de la demanda acumulada el día doce (12) de junio de dos mil dieciocho (2018), visto a folios 65 a 72 del cuaderno de demanda acumulada. La demanda principal fue notificado en forma personal a la demandada ADRIANA MARIA ACOSTA SERRANO, por intermedio de su apoderado judicial el veintiséis (26) de enero de 2017, quien contesto la demanda proponiendo excepciones de fondo, que denomino RETROACTIVIDAD DE LA LEY, COBRO DE LO DEBIDO, INEXISTENCIA DE LAS OBLIGACIONES DINERARIAS RESPECTO DE LAS CUOTAS EXTRAORDINARIAS, SANCIONES E INTERESES CAUSADOS ENTRE EL 01 DE ENERO DE 2016 A 25 DE OCTUBRE DE 2016, FECHA EN LA CUAL SE REGISTRO LA

MODIFICACION AL REGOMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. PERDIDA DE INTERESES MORATORIOS. FRAUDE Y DESCONOCIMIENTO AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. ABUSO DEL DERECHO A LITIGAR DERIVADA DE LA EXPEDICION DE LA CERTIFICACION BASE DE LA EJECUCION EXPEDIDA POR LA ADMINISTRACION CON BASE EN LA LEY 675 DE 2001 HACIENDO SUS EFECTOS RETROACTIVOS. COBRO Y PAGO DE LO NO DEBIDO RESPECTO A LAS EXPENSAS COMUNES DEL LOTE 13. TEMERIDAD, MALA FE Y ENRIQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA. Por ultimo LA GENERICA. La demanda acumulada fue notificada a la parte demandada de conformidad con lo previsto en el Art.463 del C.G.P. (ESTADO), el cual paso en silencio.

Trabada en estos términos la relación jurídico procesal el 20 de mayo de 2021, se llevó a cabo la audiencia de que trata el Art.372, 373 del C.G.P., en la cual la parte demandada y su apoderado no comparecieron, agotado el tramite procesal se corrió traslado para alegar, en uso de la palabra la parte demandante manifiesta e informa al Despacho que la parte demandada se había puesto al día respecto a sus obligaciones en el pago de las cuotas de administración y cuotas extraordinaria y demás respecto a los inmuebles identificados con los números 13,18,34 y 48, conforme a los documentos allegados a la demanda, quedando las obligaciones pendientes de sus pago respecto de la demanda principal como de la demanda acumulada de los lotes identificados con los números 26,32,33,40,41 y 43, de las cuales se cobran capital e intereses moratorios conforme fueron solicitados en las respectivas pretensiones tanto de la demanda principal como de la demanda acumulada. Y aclara reconoce que la parte demandada ha realizado abonos y dichas deudas.

Es así que sin que se advierta causal alguna que invalide lo actuado, se impone el deber de fallar el debate para lo cual se hacen necesarias las siguientes;

#### LAS EXCEPCIONES

Del estudio de la contestación de la demanda y la presentación de excepciones denominadas, RETROACTIVIDAD DE LA LEY, COBRO DE LO DEBIDO, INEXISTENCIA DE LAS OBLIGACIONES DINERARIAS RESPECTO DE LAS CUOTAS EXTRAORDINARIAS, SANCIONES E INTERESES CAUSADOS ENTRE EL 01 DE ENERO DE 2016 A 25 DE OCTUBRE DE 2016, FECHA EN LA CUAL SE REGISTRO LA MODIFICACION AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. PERDIDA DE INTERESES MORATORIOS. FRAUDE Y DESCONOCIMIENTO AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. ABUSO DEL DERECHO A LITIGAR DERIVADA DE LA EXPEDICION DE LA CERTIFICACION BASE DE LA EJECUCION

EXPEDIDA POR LA ADMINISTRACION CON BASE EN LA LEY 675 DE 2001 HACIENDO SUS EFECTOS RETROACTIVOS. COBRO Y PAGO DE LO NO DEBIDO RESPECTO A LAS EXPENSAS COMUNES DEL LOTE 13. TEMERIDAD, MALA FE Y ENRIQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA. Por ultimo LA GENERICA. El Despacho las despachara desfavorables habida cuenta que la parte demandada, solo, se limitó a enunciarles, y no presento pruebas para hacerlas prosperar. Es más, la falta de asistencia a la audiencia de que trata el Art.372 y 373 del C.G.P., como se indicó, se dará aplicación a lo dispuesto en el inciso segundo del numeral 2º del Art.372 Ibídem. Téngase en cuenta que enunciar o proponer excepciones, no es sinónimo que la carga de la prueba le corresponde al Juzgado, por el contrario es la parte demandada la que tiene que allegar elementos probatorios para que prosperen las mismas.

### CONSIDERACIONES

En cuanto a los requisitos o elementos necesarios para que el proceso tenga "existencia jurídica y validez formal" y que la jurisprudencia nacional ha llamado "Presupuestos Procesales", como se sabe son: a) La capacidad para comparecer al proceso, b) La competencia del juzgador; c) La demanda en forma; y d) La capacidad para ser parte, todos se encuentran reunidos en el sub. Lite por lo que no cabe reparo al respecto.

En el caso en concreto:

Se ha iniciado cobro ejecutivo según las previsiones del artículo 422, 430, 431 y 463 y siguientes del Código General del Proceso, relativo a procesos ejecutivos. Se busca el recaudo de una obligación dineraria que según la demandante se encuentra insatisfecha, contenidas en las certificación expedidas por la administradora respectiva de la parte demandante, acorde a lo previsto en el Art.48 de la Ley 675 de 2001.

Lo anterior implica que a la parte demandante le correspondía aducir prueba documentaria (Art.422 del C.G.P.) proveniente del extremo demandado y a través de la cual, en un comienzo, demostrara al funcionario judicial que sí ostenta la calidad de acreedor y por esa razón, reclamar total o parcialmente la contraprestación debida.

Así las cosas, considera el despacho oportuno asumir el estudio de las excepciones, con como fundamento de hecho que soporta el mecanismo de defensa del demandado.

Teniendo en cuenta que los hechos en los cuales se fundamenta la excepción planteada, el Juzgado la analiza de la siguiente manera:

Para determinar si se accede o no a las excepciones ha de térnese en cuenta los siguiente: la afirmación hecha por el demandante en el sentido de que no se ha cancelado la totalidad de obligación, inmersa en los títulos ejecutivos Art.48 de la Ley 675 de 2001 y el reglamento de propiedad horizontal, contenidos en las escrituras números 1328 del 13 de junio de 2012 y su modificación contenida en la escritura 1756 del 29 de septiembre de 2016 de la Notaria 35 del Circulo de Bogotá, constituye una negación de carácter indefinido, por lo cual ese juicio dado no requiere prueba (Art. 167 del C.G.P.); de forma que se desplaza la carga de la prueba del hecho contrario a la contraparte (demandado).

En este orden de ideas, el artículo 164 del C.G.P., enseña que toda decisión judicial debe estar fundada en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso.

Así mismo, el artículo 167 Ibídem, nos indica que "incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen"

Con base en esos dos criterios tenemos:

Que la demandada en primer lugar no presentó los recibos en los cuales se acrediten el pago parcial o total de la obligación, y como quiera que no hay prueba testimonial o documental para efecto de que prosperen dichas excepciones.

En lo relativo a la excepción de RETROACTIVIDAD DE LA LEY, es de manifestar a la parte demandada, que la retroactividad de la Ley, no es aplicable al procedimiento civil, si este fuera un proceso penal si prospera la excepción.

INEXISTENCIA DE LAS OBLIGACIONES DINERARIAS RESPECTO DE LAS CUOTAS EXTRAORDINARIAS, SANCIONES E INTERESES CAUSADOS ENTRE EL 01 DE ENERO DE 2016 A 25 DE OCTUBRE DE 2016, FECHA EN LA CUAL SE REGISTRO LA MODIFICACION AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. Basado en lo anterior, el reglamento de propiedad horizontal fue registrado junto con su modificación de conformidad con lo previsto en la Ley 675 de 2001, por ende desde la constitución de la propiedad horizontal esta procede al cobro de las expensas comunes necesarias para su subsistencia. Por lo cual no es de recibo esta excepción toda vez, que la certificación expedida por los administradores en su tiempo,

reúnen los requisitos de ley, como en el presente caso dicha certificación presta mérito ejecutivo y a su vez se pueden cobrar intereses por el no pago.

PERDIDA DE INTERESES, no es de recibo dicha excepción, a vida cuenta, que es la misma ley 675 de 2001, la que establece que el no pago de las expensas comunes, generan intereses moratorios. Para este Juzgador, deberá tenerse en cuenta al momento de practicar la liquidación del crédito que los intereses moratorios deberán liquidarse conforme a la certificación periódica expedida por la Superintendencia Financiera.

FRAUDE Y DESCONOCIMIENTO AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. ABUSO DEL DERECHO A LITIGAR DERIVADA DE LA EXPEDICION DE LA CERTIFICACION BASE DE LA EJECUCION EXPEDIDA POR LA ADMINISTRACION CON BASE EN LA LEY 675 DE 2001 HACIENDO SUS EFECTOS RETROACTIVOS. Respecto al fraude se le indica al excepcionante, que se encuentra debidamente facultado para que inicie las acciones legales ante la Fiscalía General de la Nación, para efecto de que presente la demanda respectiva, como se indicó al inicio de esta providencia, el Despacho no observo causal de nulidad ni de invalidez de lo actuado, por cuanto se garantizan los derechos de las partes. Por otro lado no hay ningún abuso del derecho, teniendo en cuenta que se está obrando conforme a derecho, es decir en aplicando el Art.48 de la Ley 675 de 2001.

TEMERIDAD, MALA FE Y ENRIQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA. Por último LA GENERICA, en cuanto a la primera no hay lugar a esta toda vez que se está frente a un título debidamente constituido de acuerdo a la Ley 675 de 2001 temeridad. La segunda la mala fe, esta se debe probar, y como la párete demandada no allego medio de prueba, esta se negara. Y por último la genérica, el Juzgado como lo a manifestado a lo largo de esta providencia se han garantizado los derechos tales como el debido proceso, absceso a la justicia y por ultimo no encontró causal de nulidad, dando con esto aplicación al control de legalidad Art.132 del C.G.P.

Colofón de lo anterior incumbe al demandado desarticular los supuestos fácticos sobre los cuales se fundaron las pretensiones de la demanda, hecho este que definitivamente no ocurrió en el presente caso.

Lo único que clara y que corresponde a la Ley, este Despacho indicara que los intereses moratorios deberán ser liquidados conforme a la tabla fluctuante expedida por la Super-Financiera.

Así las cosas, el Juzgado declarará no probadas las excepciones planteadas de conformidad con los fundamentos expuestos en esta providencia.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Anapoima, Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

#### RESUELVE:

PRIMERO. DECLARAR no probadas las excepción RETROACTIVIDAD DE LA LEY, COBRO DE LO DEBIDO, INEXISTENCIA DE LAS OBLIGACIONES DINERARIAS RESPECTO DE LAS CUOTAS EXTRAORDINARIAS, SANCIONES E INTERESES CAUSADOS ENTRE EL 01 DE ENERO DE 2016 A 25 DE OCTUBRE DE 2016, FECHA EN LA CUAL SE REGISTRO LA MODIFICACION AL REGOMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. PERDIDA DE INTERESES MORATORIOS. FRAUDE Y DESCONOCIMIENTO AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. ABUSO DEL DERECHO A LITIGAR DERIVADA DE LA EXPEDICION DE LA CERTIFICACION BASE DE LA EJECUCION EXPEDIDA POR LA ADMINISTRACION CON BASE EN LA LEY 675 DE 2001 HACIENDO SUS EFECTOS RETROACTIVOS. COBRO Y PAGO DE LO NO DEBIDO RESPECTO A LAS EXPENSAS COMUNES DEL LOTE 13. TEMERIDAD, MALA FE Y ENRIQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA. Por ultimo LA GENERICA, de conformidad con lo expuesto en la motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Ordenar seguir a delante la ejecución de conformidad al mandamiento de pago librado de la demanda principal de fecha cinco (5) de diciembre de dos mil dieciséis (2016), y el mandamiento de pago de la demanda acumulada de fecha doce (12) de junio de dos mil dieciocho (2018). Teniendo en cuenta los pagos de los lotes 13,18,34,y 48 y abonos efectuados respecto a las obligaciones pendientes, los cuales fueron denunciados por el apoderado de la parte actora. RESPECTO DE LOS LOTES 26,32,33,40,41 Y 43 conforme a la parte motiva de esta providencia.

TERCERO. Ordenar el avalúo y posterior remate de los bienes embargados y secuestrados.

CUATRO: Practíquese la liquidación del crédito de conformidad a lo dispuesto en el Art. 446 del C.G.P., teniendo en cuenta las fechas de los abonos efectuados por la demandada, y respecto de los lotes 26,32,33,40,41 y 43 conforme la parte motiva de esta providencia.

QUINTO. Condenar en costas a la parte demandada. Tásense.  
Fijando como agencias en derecho la suma de  
\$ 8.000.000

COPIESE NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

*Carlos Ortiz Díaz*  
CARLOS ORTIZ DIAZ  
JUEZ

República de Colombia  
Rama Judicial del Poder Público  
Juzgado Promiscuo Municipal  
Armas Cundinamarca

0113 27 AGO 2021 - 27 Agosto 2021