

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JURISDICCIONAL

Radicación: 25-473-40-03-00-2018-00126-00  
Demandante: CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPIÑA DE SAN GABRIEL P.H.  
Demandado: JOSE GUILLERMO RODRIGUEZ CASTILLO

**JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE MOSQUERA  
MOSQUERA CUNDINAMARCA**

Mayo veintiocho (28) de dos mil veinte

Entra el Despacho a decidir de fondo dentro del presente proceso EJECUTIVO DE MINIMA CUANTIA promovido por el **CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPIÑA DE SAN GABRIEL PH** representado legalmente por la señora **NILMA CENIT AVILA GUTIERREZ** en calidad de **ADMINISTRADORA** o quien haga sus veces, actuando a través de apoderado, Dr. **NIBARDO CRUZ ROMERO** contra **JOSE GUILLERMO RODRIGUEZ CASTILO**, teniendo en cuenta lo siguiente:

Se incoa la presente acción ejecutiva aportando la actora como fundamento de la misma la **CERTIFICACION DEUDA 2-401** expedida el 1º de febrero de 2018 por la Administradora del Conjunto demandante haciendo constar la deuda que por concepto de **EXPENSAS COMUNES, EXPENSAS EXTRAORDINARIAS y PARQUEADERO** adeuda el demandado desde el **1o de SEPTIEMBRE DE 2014 y hasta el 30 DE ENERO DE 2018 inclusive**, en suma de **CUATRO MILLONES CIENTO NOVENTA Y TRES MIL SETECIENTOS CATORCE PESOS (\$4.193.714.00)**.

Como consecuencia de lo anterior la actora depreca se libre mandamiento de pago sobre las siguientes sumas de dinero:

1-Por la suma de **CUATRO MILLONES CIENTO NOVENTA Y TRES MIL SETECIENTOS CATORCE PESOS (\$4.193.714.00)** discriminados así:

a-Por la suma de **TRES MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS (\$3.575.650.00)** por concepto de **EXPENSAS ORDINARIAS DE CUOTAS DE ADMINISTRACION** desde el mes de **AGOSTO DE 2014 y hasta el mes de FEBRERO de 2018**.

b-Por la suma de **QUINIENTOS TRECE MIL SESENTA Y CUATRO PESOS (\$513.064.00)** por concepto de **CUOTAS EXTRAORDINARIAS**.

c-Por la suma de **CIENTO CINCO MIL PESOS (\$105.000.00)** por concepto de **PARQUEADERO**.

Por las sumas que se sigan causando por concepto de cuotas ordinarias, extraordinarias, pólizas, sanciones, multas, parqueaderos hasta el pago total de la obligación.

#### TRAMITE PROCESAL

Se radicó la presente demanda el 12 de febrero de 2018, admitiéndose la misma mediante proveído de 28 de febrero de 2018.

El 28 de marzo de 2019 JOSE GUILLERMO RODRIGUEZ CASTILLO fue notificado personalmente del mandamiento ejecutivo y dentro del término de Ley procede a pronunciarse sobre los HECHOS Y PRETENSIONES de la demanda y promueve EXCEPCIONES DE MERITO.

Mediante proveído calendado Agosto 9 de 2019 se CORRIO TRASLADO de las EXCEPCIONES DE MERITO a la actora que procede en tiempo a recorrerlas y mediante proveído calendado diciembre 19 de 2019 se decretan las pruebas que se tendrán en consideración y se CORRE TRASLADO a las partes para que presenten sus ALEGATOS DE CIERRE indicándose que se procederá a proferir sentencia escrita, decisión que no fue recurrida.

#### DE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA

El demandado respecto del HECHO PRIMERO indica que **NO ES CIERTO** pues la actora incurre en error al indicar el nombre y dirección del demandado.

En cuanto al HECHO SEGUNDO refiere que **ES PARCIALMENTE CIERTO** por cuanto a partir del 17 de junio de 2016 y hasta el 27 de marzo de 2019 ha efectuado pagos parciales según los comprobantes que aporta.

Respecto del HECHO TERCERO afirma que **ES PARCIALMENTE CIERTO** pues desde el 17 de junio de 2016 y hasta marzo 30 enero 2018 (sic) ha hecho pagos parciales según consta en las pruebas aportadas y precisa que en la CERTIFICACION DE DEUDA 2-401 allegada no obran los descuentos realizados a la obligación ejecutada.

Se OPONE A LAS PRETENSIONES y promueve EXCEPCIONES DE MERITO DE COBRO DE LO NO DEBIDO, TRANSACCION Y/O CONCILIACION EXTRAJUDICIAL.

#### RESPUESTA DE LA ACTORA

La actora se pronuncia respecto de la manifestación del demandado aduciendo que es cierta la suscripción del ACUERDO DE PAGO No. 1078 de marzo 27 de 2019 a través del cual se amplía el plazo para el pago total de la obligación pactándose el pago de 21 cuotas a partir lde 20 de abril de 2019 y hasta el 20 de diciembre de 2020, plazo que no ha culminado.

Se afirma que el valor total de acuerdo es de NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL TRESCIENTOS NOVENTA PESOS (\$9.450.390.00) y al momento de pronunciarse el demandado ha cancelado la suma de TRES MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL PESOS (\$3.150.000.00).

Se afirma que el demandado se comprometió a cancelar una cuota de CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$450.000.00) correspondiendo la suma de TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL PESOS (\$346.000.00) a abono a la obligación y la suma de CIENTO TRES MIL PESOS (\$103.000.00) a la cuota de administración del mes que curse.

Respecto de las consignaciones a las cuales hace referencia el demandado se afirma que fueron tenidos en cuenta y aplicados a la obligación insoluta, además corresponden a fechas anteriores al acuerdo de pago.

**RECAUDO PROBATORIO**

<b>CLASE DE PRUEBA</b>	<b>FOLIO</b>	<b>PARTE QUE LA APORTA</b>
PODER suscrito por NILMA CENIT AVILA GUTIERREZ a NIBARDO CRUZ ROMERO	1	Demandante
CERTIFICACION DE DEUDA 2-401	2-3	Demandante
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL del CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPIÑAS DE SAN GABRIEL	4	Demandante
ACUERDO DE PAGO FINANCIACION OBLIGACION PRINCIPAL Y ACCESORIOS LEY	20	Demandado
COMPROBANTE UNIVERSAL DE RECAUDO No. 0137207253-4 de noviembre 20 de 2018 a la cuenta 666-02813-9 de AV VILLAS por valor de TRESCIENTOS MIL PESOS (\$300.000.00)	21A	Demandado
COMPROBANTE UNIVERSAL DE RECAUDO No. 0106443767 de junio 17 de 2016 <sup>a</sup> la cuenta No. 666-02813 de AV VILLAS por valor de DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MIL PESOS(\$233.000.00)	21B	Demandado
COMPROBANTE UNIVERSAL DE RECAUDO No. 0143247203-8 de marzo 27 de 2019 a la cuenta 666-02813-9 de AV VILLAS por valor de	21C	Demandado

UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000.00)		
COMPROBANTE UNIVERSAL DE RECAUDO No. 0106443766-3 de junio 17 de 2016 a la cuenta 666-02813-9 de AV VILLAS por valor de DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MIL PESOS(\$233.000.00)	22A	Demandado
COMPROBANTE UNIVERSAL DE RECAUDO No. 0131665644-8 de julio 23 de 2018 a la cuenta 666-02813-9 de AV VILLAS por valor de TRESCIENTOS MIL PESOS(\$300.000.00)	22B	Demandado
COMPROBANTE UNIVERSAL DE RECAUDO No. 0139612638-1 de 02813-9 de AV VILLAS por valor de TRESCIENTOS MIL PESOS(\$300.000.00)	22C	Demandado

Afirma la actora que JOSE GUILLERMO tiene conocimiento que el plazo pactado y el cumplimiento de la obligación determinan la cancelación total de la obligación y en consecuencia la terminación del proceso, pues si bien existe un acuerdo conciliatorio al suscribir el acuerdo de pago no puede desnaturalizarse el cobro de la obligación pues el plazo corresponde a 21 meses desde el mes de abril de 2019 a septiembre de 2020.

En lo atinente a las políticas para incoar la SUSPENSION PROCESAL afirma la demandante, son conocidas por el demandado y se solicita cuando se haya dado cumplimiento al CINCUENTA POR CIENTO (50%) del pago acordado, momento en el cual se radica el respectivo memorial pues la actora debe tener garantía real del cumplimiento de lo acordado.

Se afirma que el demandado tenía conocimiento que debía comparecer ante el juzgado y proceder a su notificación personal, no obstante la actora agotó el procedimiento previsto en el art. 291 C.G.P., remitiéndose la comunicación relacionado el nombre y dirección correctos del demandado.

En cuanto al título ejecutivo, éste cumple con los requisitos de Ley, precisando que la certificación expedida no incluye intereses y honorarios.

Solicita la actora la SUSPENSION DEL PROCESO pues no es procedente la TERMINACION POR TRANSACCION NI CONCILIACION pues no se ha satisfecho el pago de la obligación insoluta.

## CONSIDERACIONES

Primero que todos, ha de precisarse que en el presente proceso se satisfacen los llamados, doctrinaria y jurisprudencialmente, presupuestos procesales necesarios para considerar válidamente trabada la relación jurídico- procesal, por cuanto éste Despacho es competente para conocer del presente proceso según lo determina el art. 17 No. 1° C.G.P.; las personas enfrentadas en la *litis*, ostentan capacidad para ser parte y procesal, dada su condición de personas jurídicas y naturales en ejercicio de sus derechos; por último, la demanda reúne los requisitos mínimos de ley. Por lo demás no se vislumbra vicio de nulidad que afecte la tramitación, o que de haberse presentado no se hubiera saneado que haga perentoria la aplicación del art. 133 C.G.P. o 301 inc. 3° *ibidem*.

Notificado personalmente JOSE GUILLERMO RODRIGUEZ CASTILLO el 28 de marzo de 2019, procede a descorrer el traslado de la acción ejecutiva e incoa las EXCEPCIONES DE MERITO que a continuación se relacionan:

**1-COBRO DE LO NO DEBIDO:** La hace consistir el excepcionante en que la actora no tuvo en cuenta los pagos efectuados a la CUENTA No. 66602823-9 a nombre de la demandante como consta en los comprobantes de recaudo por valor total de DOS MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS PESOS (\$2.367.200.00) realizados el 17 de junio de 2016, 24 de enero de 2019 y 27 de marzo de 2019.

**2-TRANSACCION Y/O CONCILIACION EXTRAJUDICIAL:** Indica el demandado que la demandante no tuvo en cuenta que el proceso no debería haber llegado a ésta instancia judicial pues la exigencia de la obligación terminó mediante acuerdo de pago hecho con el GRUPO FONDERA LTDA, según Acuerdo de Pago AP1078, el cual ha venido cumpliendo regularmente.

Sobre éstas excepciones debe tenerse en cuenta que la demanda fue radicada el 12 de febrero de 2018, momento para el cual JOSE GUILLERMO se encontraba en mora respecto de la obligación ejecutada desde el mes de Agosto de 2014 lo cual facultaba a la actora a incoar la acción ejecutiva.

El día 28 de marzo de 2019 el demandado se notifica del mandamiento ejecutivo, tan solo un día después de haber firmado el ACUERDO DE PAGO a que se alude por el demandado, acuerdo en el cual se hace constar en el DETALLE DE COBRO las sumas que fueron acordadas como obligaciones a cargo de JOSE GUILLERMO, sin que sea de recibo que las sumas referidas en la excepción de COBRO DE LO NO DEBIDO no fueron tenidas en cuenta, pues de haber sido así, pudo haber objetado la relación incorporada en el documento signado, se itera, tan solo un día antes, razón por la cual la excepción antes señalada no está llamada a prosperar.

En el mismo sentido la excepción de TRANSACCION Y/O CONCILIACION EXTRAJUDICIAL en tanto, al momento de incoarse la acción ejecutiva JOSE GUILLERMO se encontraba en mora respecto de EXPENSAS COMUNES, EXPENSAS EXTRAORDINARIAS y PARQUEADERO desde el 1o de SEPTIEMBRE DE 2014 y hasta el 30 DE ENERO DE 2018 inclusive, habiéndose celebrado el ACUERDO DE PAGO con GRUPO FONDERA S.A. el 27 de marzo de 2019 (fl. 20 CUADERNO PRINCIPAL), notificándose el demandado al día siguiente (28 de marzo de 2019 fl. 19 CUADERNO PRINCIPAL), por lo cual no es oponible al interior del presente proceso la conciliación efectuada con el CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPIÑA DE SAN GABRIEL PH a través de GRUPO FONDERA LTDA contenida en el documento relacionado como AP1078 por vía de excepción pero debe ser tenida en cuenta atendiendo a que se trata de una forma de **TERMINACION ANORMAL DEL PROCESO** a voces del art. 312 C.G.P. en tanto en el mismo se señala que contiene una obligación clara, expresa y exigible, que presta mérito ejecutivo y que **en caso de incumplimiento del acuerdo de pago realizado entre las partes...procederá a suspender definitivamente el Acuerdo de Pago , exigiendo la cancelación de la obligación, es decir, se hará exigible la cancelación del saldo insoluto, además de los gastos de cobranza causados hasta la fecha en que se realice el pago de la obligación. De igual forma continuará o dará curso a la acción coactiva para la recuperación de los dineros adeudados más los respectivos gastos judiciales,** de lo cual se desprende que se ha constituido un título ejecutivo que respalda el acuerdo celebrado entre GRUPO FONDERA LTDA actuando en nombre del CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE LOS VIRREYES PH y el aquí demandado JOSE GUILLERMO RODRIGUEZ CASTILLO.

**3-FALTA DE REQUISITOS FORMALES DE LA DEMANDA:** Aduce el excepcionante que la parte demandante incurrió en un error de forma al citar el nombre y dirección de notificación correctos del demandado.

En éste sentido se tiene que el art. 100 numeral 5° C.G.P. precisa que puede promoverse como EXCEPCION PREVIA la de **Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales,** y el art. 101 íbidem determina que los hechos que son constitutivos de excepciones previas no pueden ser invocados como causal de nulidad que tuvo oportunidad de promover dicha causal y no lo hizo.

Las EXCEPCIONES PREVIAS son aquellas que atacan el procedimiento y tiene una procedimiento específico consagrado en el art. 100 s.s. C.G.P., en consecuencia, es improcedente la formulación por vía de EXCEPCION DE MERITO de aspectos que corresponden única y exclusivamente al ámbito de las excepciones previas y bajo los lineamientos normativos que reglan el procedimiento para su formulación y trámite, razón por la cual, ésta excepción formulada no está llamada a prosperar.

Así las cosas, si bien es cierto no prosperan las excepciones de mérito incoadas por la parte demandada es preciso tener en cuenta el ACUERDO DE PAGO FINANCIACION OBLIGACION

PRINCIPAL Y ACCESORIOS DE LEY allegado por la parte demandada y proceder a decretar la terminación del presente proceso por TRANSACCION pues en el documento suscrito no obra condicionamiento alguno para la procedencia de ésta figura procesal y así lo establece el art. 312 C.G.P..

Por lo anteriormente expuesto la **JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE MOSQUERA CUNDINAMARCA ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY**

**RESUELVE**

**PRIMERO: DECLARAR NO PROBADAS LAS EXCEPCIONES DE MERITO DE COBRO DE LO NO DEBIDO, TRANSACCION Y/O CONCILIACION EXTRAJUDICIAL Y FALTA DE REQUISITOS FORMALES DE LA DEMANDA**, incoadas por **JOSE GUILLERMO RODRIGUEZ CASTILLO**, dentro del **PROCESO EJECUTIVO DE MINIMA CUANTIA** promovido por **CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPIÑA DE SAN GABRIEL PH** representado legalmente por la señora **NILMA CENIT AVILA GUTIERREZ** en calidad de **ADMINISTRADORA** o quien haga sus veces, actuando a través de apoderado.

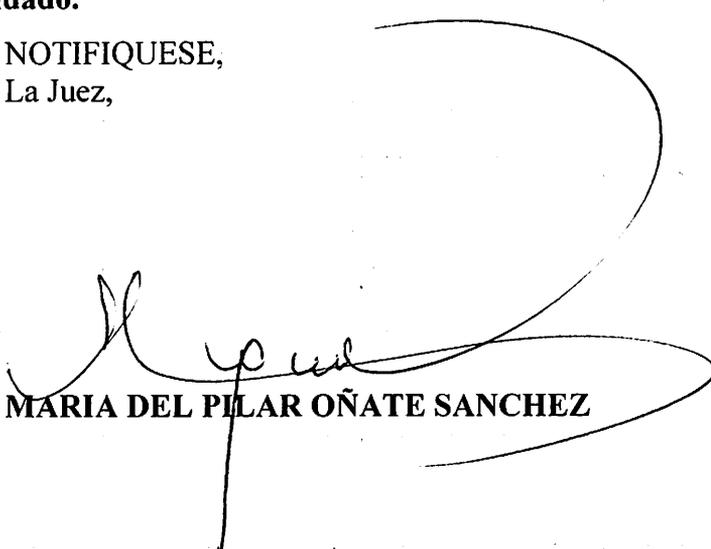
**SEGUNDO: DECRETAR LA TERMINACION DEL PROCESO EJECUTIVO DE MINIMA CUANTIA** promovido por **CONJUNTO RESIDENCIAL CAMPIÑA DE SAN GABRIEL PH** representado legalmente por la señora **NILMA CENIT AVILA GUTIERREZ** en calidad de **ADMINISTRADORA** o quien haga sus veces, actuando a través de apoderado contra **JOSE GUILLERMO RODRIGUEZ CASTILLO**.

**TERCERO: ORDENAR** el desglose del título valor y su entrega a la parte actora con las constancias de ley.

**CUARTO: SIN LUGAR A CONDENAS EN COSTAS.**

**SEXTO: DECRETAR EL LEVANTAMIENTO DE LAS MEDIDAS CAUTELARES DECRETADAS** al interior del presente proceso y en el evento de existir dineros allegados en virtud de las medidas cautelares decretadas, procédase a la entrega de los mismos al demandado.

NOTIFIQUESE,  
La Juez,

  
**MARIA DEL PILAR OÑATE SANCHEZ**

**NOTIFICACION POR ESTADO:** La providencia anterior es notificada por anotación  
en ESTADO N° 027 Hoy, 29 MAY 2020

El Secretario **BERNARDO OSPINA AGUIRRE**

