



JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE VALLEDUPAR

Valledupar, Cesar, veintisiete (27) de agosto de dos mil veinte (2020)

OBJECIONES PROCESO DE INSOLVENCIA DE PERSONA NATURAL NO
COMERCIANTE: CENTRO DE CONCILIACION FUNDACIÓN LIBORIO MEJIA

Convocante: PAMELA GARCÍA MENDOZA.

Convocado: MAYALES PLAZA COMERCIAL, BANCO DAVIVIENDA S.A Y OTROS.

Radicado No. 20001-40-03-002-2019 -00714 – 00

ASUNTO:

Procede el despacho a desatar las objeciones presentadas por el acreedor MAYALES PLAZA COMERCIAL durante la audiencia de negociación de deudas surtida el 19 de noviembre de 2019 ante el centro de conciliación, arbitraje y amigable composición de la Fundación Liborio Mejía, en la ciudad de Valledupar, Cesar, dentro del referido trámite de insolvencia de persona natural no comerciante.

1. Objeción de MAYALES PLAZA

"La deudora manifiesta en audiencia del 19 de noviembre de 2019, auto No. 4 vista a folio 151 del plenario, que realizó una solicitud de entrega del local No. 131 del CENTRO COMERCIAL MAYALES PLAZA COMERCIAL, el día tres (3) de julio de 2019, a la vez solicita suspender la emisión de facturas de cobro en relación al arrendamiento y su respectiva cuota de administración, debido a que la deudora entrega el bien".

Asunto que es objetado en la respectiva audiencia por DANITH ARAUJO LAGOS, coordinadora jurídico Mayales Plaza, quien señaló que la convocante adeuda a corte de 31 de agosto de 2019 la suma de veintiún millones trescientos sesenta y seis mil ochocientos treinta y dos pesos (\$21.366.832), de los cuales diecisiete millones trescientos quince mil un pesos (\$17.315.001) corresponden al capital de cuota de administración; la suma de doscientos tres mil cuatrocientos treinta y un pesos (\$203.431) corresponde a fondo de imprevistos, y la suma de tres millones ochocientos cuarenta y ocho mil cuatrocientos pesos (\$3.848.400) corresponde a los intereses de mora causados, y que en la referida audiencia de negociación la convocante no acepta el valor de los intereses moratorios queriendo que por parte de MAYALES PLAZA COMERCIAL le sean condonados.

La objetante, sustenta el recurso en que la señora PAMELA GARCIA MENDOZA en calidad de coarrendataria solidaria, en virtud del contrato de arrendamiento del local comercial No. 131 ubicado en Mayales Plaza Comercial denominado FULL BABIES & KIDS suscrito con ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como administradora y vocera del

FIDEICOMISO LOTE MAYALES PLAZA COMERCIAL incumplió con el pago de las expensas correspondientes a cuotas de administración de la copropiedad.

En cuanto a la manifestación de la deudora respecto a la entrega del local, puntualizó que el oficio donde entrega la relación detallada del inventario que se encontraba dentro del mismo, el cual fue recibido por parte de la administradora de MAYALES PLAZA COMERCIAL el día 3 de julio de 2019, no se tiene como un acta formal de entrega, de acuerdo a lo estipulado en el contrato de arrendamiento suscrito con Alianza Fiduciaria. S.A.A que todo inventario dejado dentro del local genera un costo de bodegaje.

Por consiguiente, considera la convocada que la deudora incumplió el contrato de arrendamiento y que como quiera que la arrendataria señora PAMELA GARCÍA MENDOZA abandonó el establecimiento comercial sin previo aviso, se le generó el cobro de la facturación por las expensas de administración, fondo de imprevistos e intereses moratorios correspondientes a los meses de enero a septiembre de 2019 y por lo tanto, quedaron inventarios dentro del local comercial que conlleva a generar además, el costo de bodegaje.

Advierte, que MAYALES PLAZA COMERCIAL es una copropiedad regida por la ley 675 de 2001, y que el artículo 30 ibidem ordena el cobro por el incumplimiento del pago de las expensas, y que solo la asamblea general de propietarios es quien tiene la potestad de descontar los intereses moratorios causados por las expensas de administración y, por esa razón, no puede ser descontados dichos intereses de la negociación de deudas sin la previa aprobación del máximo órgano de la copropiedad.

Aduce la objetante, que no le está permitido a MAYALES PLAZA COMERCIAL como representante legal del centro comercial descontar el valor de los intereses de mora causados, porque como se dijo anteriormente, esta facultad es exclusiva de la Asamblea General de Copropietarios, puesto que la Asamblea General es la máxima autoridad de la copropiedad, y está conformada por los COPROPIETARIOS "o sus representantes" reunidos en la forma en que se indica en la ley y en el reglamento de Propiedad Horizontal, en lo que se refiere a Quorum, representación, etc.

ii. Contestación de la objeción

En la contestación de la objeción, la convocante se opone al hecho de la liquidación y cobro de los intereses causados, desde el mes de agosto de 2017, hasta junio de 2019, puesto que a que la ley de insolvencia de persona natural, ofrece una protección a los deudores, que han sufrido una aflicción económica, y con el cobro de los intereses moratorios se estaría desnaturalizando la esencia de esta herramienta jurídica.

Dice que, lo adeudado a MAYALES PLAZA, asciende a la suma de QUINCE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS VEINTITRES PESOS (\$15.643.623.00), tal como lo fue manifestado en la demanda ejecutiva.

Con base a lo anterior, pide al juez tenga en cuenta el principio de la Buena fe, la cual se ha demostrado con la voluntad de pago al llamar como deudora para reconocer sus obligaciones.

CONSIDERACIONES:

La Ley 675 de 2001 en su artículo 30, establece la imposición de Intereses Moratorios sobre los valores adeudados por parte del propietario moroso, el interés bien puede ser fijado por la Asamblea General de Propietarios a través de sus Estatutos o Reglamento, el cual nunca podrá ser superior al equivalente a una y media (1.5) vez el interés bancario corriente. En caso que los Estatutos no establezcan nada sobre el particular, se cobrará una y media veces el interés bancario corriente vigente.

Que estos pertenecen a la Propiedad Horizontal y una vez cobrados o en proceso de cobro, pasarán a conformar parte de los ingresos de la Propiedad Horizontal.

De acuerdo a la facultad de que esta revestida la Asamblea de Propietarios, es dicho órgano quien tiene la potestad para determinar el Interés a cobrar a los morosos (*sin exceder el máximo permitido por la Ley*), siendo este el máximo órgano de dirección, está facultado no sólo a fijar los Interés, sino que incluso podría determinar en qué momento se haga una condonación total o parcial de Intereses a los morosos, condonación que debe ejecutar el administrador. Por lo tanto, el único que puede determinar el Interés de mora o su condonación total o parcial, es la Asamblea General de Propietarios.

De tal manera que el Consejo de Administración no lo podría hacer, ni tampoco podrá hacerlo por delegación, por disposición particular de un participante de propiedad.

En el caso sub examine, tenemos que el asunto de la propiedad horizontal, se encuentra regulado en la Ley 675 de 2001, y el art. 1.602 del Código Civil, regula el asunto de los contratos, en el que reza que todo contrato legalmente celebrado es ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

Bajo esta premisa procederá el despacho a resolver de plano la objeción planteada por la parte impugnante.

De lo acotado, se tiene que es legal el cobro de los intereses moratorios en caso de mora, de conformidad con lo normado en el Art. 30 de la ley 675 de 2001, y que, para el caso de la insolvencia de persona natural, las partes pueden entrar a conciliar

sus diferencias, pues la norma que lo ampara nos dice que la persona natural no comerciante podrá negociar sus deudas, a través de un acuerdo con sus acreedores para obtener la normalización de sus relaciones crediticias.

La solicitud del trámite debe cumplir con los requisitos del art. 539 del C.G.P., y en el numeral 3 ibidem, en esta debe precisarse o denunciarse la cuantía diferenciado de capital e intereses, naturaleza de los créditos, tasas de interés, documentos en que consten, fecha de otorgamiento del crédito y vencimiento... Así las cosas, no hay discusión alguna que le asiste razón a la parte objetante en cuanto al cobro de los intereses, y que es potestativo de las partes su condonación, mas no una imposición legal en el procedimiento de insolvencia.

En cuanto a la discusión sobre la formalidad de la entrega del inmueble y la fecha de la terminación del contrato, las partes deben acogerse a las cláusulas del contrato. Empero, no se demostró dentro del plenario con exactitud a partir de cuándo se hizo entrega del inmueble, como quiera que ni siquiera fue aportado el referido oficio de 3 de julio de 2019 para examinar su contenido y poder establecer si en efecto, cumplía o no con dicho propósito de acuerdo con lo pactado entre las partes en la cláusula DÉCIMO SEXTA del negocio jurídico¹.

Hasta aquí están claro dos aspectos. El primero que la relación de acreencias que presenta el deudor y que constituyen el punto de partida de la negociación de deudas debe incluir los intereses moratorios. El segundo es que su eventual condonación depende de la voluntad del acreedor, que este evento por tratarse de una Propiedad Horizontal, dicha decisión es restrictiva de la Asamblea de copropietarios.

Así las cosas, cabe entonces preguntarse ¿Cuál es el valor que debe considerarse como acreencia de MAYALES PLAZA dentro de este asunto para efectos de la audiencia de negociación de deudas?

La respuesta no es sencilla de establecer, pues no está demostrada la fecha de entrega del inmueble por un lado y de otro, este no es el escenario natural para debatir cuestiones de fondo atinentes a la responsabilidad de las partes dentro de un contrato.

Empero está claro que en la relación presentada por la señora Pamela García Mendoza, ésta fijó la suma de QUINCE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS VEINTITRÉS PESOS (\$15.643.623), cifra que coincide con el valor

¹ *“CLAUSULA DECIMO SEXTA – Restitución del inmueble.*

(...) con una antelación mínima de ocho (8) días hábiles a la fecha de la entrega la parte ARRENADORA permitirá la visita de un funcionario designado por la parte ARRENDATARIA quien revisará el estado físico del inmueble y señalará en acta que constará en documento aparte, si a ello hubiere lugar, las reparaciones que la parte ARRENDATARIA debe introducir en el inmueble a efectos de que este sea recibido conforme al inventario”...

pretendido en la demanda ejecutiva instaurada por MAYALES PLAZA en su contra en lo que respecta al concepto de cuotas de administración. Sin embargo, no incluyó la convocante los conceptos de intereses moratorios y de fondo de imprevistos, los cuales hacen parte de sus obligaciones contractuales y que por lo tanto deben ser considerados dentro de la negociación.

Así mismo se aprecia, que en la demanda ejecutiva la objetante fijó sus pretensiones de la siguiente manera:

1. *Por concepto de cuotas de administración: QUINCE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS VEINTITRÉS PESOS (\$15.643.623).*
2. *Por concepto de fondo de imprevistos: CIENTO OCHENTA Y CUATRO MIL CIENTO DIECISIETE PESOS (\$184.117).*
3. *Por concepto de intereses de mora: TRES MILLONES CIENTO CUARENTA Y UN MIL DOSCIENTOS PESOS (\$3.141.200)*

De manera que no encontrándose acreditado en el plenario cuándo se hizo finalmente la entrega del local comercial a MAYALEZ PLAZA COMERCIAL o la toma del mismo por concepto de abandono² (según sea el caso), se tomará como referencia de su acreencia los valores reclamados en la demanda ejecutiva instaurada por el mismo concepto en contra de la deudora PAMELA GARCIA MENDOZA que se tramita ante el Juzgado Segundo de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Valledupar, Cesar, debiendo actualizarse los intereses moratorios hasta 24 septiembre de 2019, por ser ese el momento en que inicio la audiencia negociación de deudas.

En consecuencia,

- I. *Se Tendrá como fundada la objeción presentada por MAYALES PLAZA COMERCIAL, en la posición de mantenerse en el cobro de los intereses moratorios y fondo de imprevistos.*
- II. *Téngase como base de la obligación los siguientes: Por concepto de cuotas de administración: QUINCE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS VEINTITRÉS PESOS (\$15.643.623). Por concepto de fondo de imprevistos: CIENTO OCHENTA Y CUATRO MIL CIENTO DIECISIETE PESOS (\$184.117), más los intereses moratorios que deberán actualizarse a 24 de septiembre de 2019.*

² CLAUSULA VIGESIMA CUARTA DEL CONTRATO – Abandono del inmueble. “La parte ARRENDATARIA faculta expresamente a la parte ARRENDADORA, para que penetre el inmueble y recupere su tenencia en caso de abandono del mismo, y para evitar su deterioro o desmantelamiento, para lo cual bastará la presencia de dos testigos, sin que medie autorización judicial, y sin que lo anterior se mire como violación de domicilio, ni abuso de las propias razones”

En mérito de lo expuesto, se

R E S U E L V E:

PRIMERO: Declarar fundada la objeción propuesta por p MAYALES PLAZA COMERCIAL respecto al cobro de los intereses moratorios y fondo de imprevistos, conforme lo motivado en esta providencia.

SEGUNDO: Téngase como base de la negociación por su acreencia los siguientes: Por concepto de cuotas de administración: QUINCE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS VEINTITRÉS PESOS (\$15.643.623). Por concepto de fondo de imprevistos: CIENTO OCHENTA Y CUATRO MIL CIENTO DIECISIETE PESOS (\$184.117), más los intereses moratorios que deberán actualizarse a 24 de septiembre de 2019.

TERCERO: Devuélvase la actuación al conciliador.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE:

MARTHA ELISA CALDERON ARAUJO
Juez.

Firmado Por:

**MARTHA ELISA CALDERON ARAUJO
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 002 CIVIL MUNICIPAL VALLEDUPAR**

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:

041d84e727ffaf7f00702af69849f44b0cbd48c116f94447f4dcf85da1fa7c7c

Documento generado en 27/08/2020 11:39:36 a.m.