

DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TERCERO PROMISCO MUNICIPAL
JAMUNDI - VALLE**

RAD.2021-492

SENTENCIA No. 03

JUZGADO TERCERO PROMISCO MUNICIPAL
Jamundí, Febrero dos (2) de dos mil veintidós

(2.022)

Procede el despacho a dictar **SENTENCIA ANTICIPADA** dentro del presente proceso **EJECUTIVO** adelantado a través de apoderada judicial por el **CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE LAS GARZAS** Contra el señor **JHON JAIRO GRAVENHORST MEZA Y NUBIA NELLY OLMEDO STERLYN, de conformidad con el numeral 2. Del artículo 278 del C.G.P.** toda vez que tras la revisión integral del expediente se evidencia que las partes solicitaron únicamente pruebas documentales las cuales reposan en su totalidad en el expediente.

En este orden de ideas es propio traer a colación lo referido en el inciso tercero del Art. 278 del C.G.P. el cual indica que: *"...En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:*

1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.

2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.

3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa."

En consecuencia no habiendo pruebas que practicar esta instancia judicial procederá a proferir sentencia anticipada.

ANTECEDENTES

Actuando a través de apoderado judicial el **CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE LAS GARZAS**, presentó demanda para que por el trámite del proceso ejecutivo de mínima cuantía, se librara mandamiento de pago en contra del señor **JHON JAIRO GRAVENHORST MEZA Y NUBIA NELLY OLMEDO STERLYN** fundamentándose en los siguientes:

HECHOS:

Que los señores **JHON JAIRO GRAVENHORST MEZA Y NUBIA NELLY OLMEDO STERLYN**, en su condición de propietario el primero y residente la segunda, del bien inmueble distinguido como CASA No.55 ubicada en el CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE LAS GARZAS, el cual se identifica con la matrícula inmobiliaria No.370-578665, se han sustraído al pago de las expensas comunes, cuotas de administración ordinarias,

extraordinarias, multas, sanciones, notas debito e intereses, adeudando a la fecha de la demanda la suma de \$3.929.912 por concepto de cuotas adeudadas a partir del mes de octubre de 2019 hasta el mes de agosto de 2021, junto con sus intereses moratorios, así como las cuotas de administración que se sigan causando en el curso del proceso y los intereses moratorios que se generen hasta el pago total de la obligación.

Que a pesar de los requerimientos no han cumplido con sus obligaciones.

ACTUACION PROCESAL.

La demanda correspondió por reparto a este despacho y una vez revisada este Despacho Judicial mediante auto interlocutorio No.2149 de fecha 30 de agosto de 2021, profirió el auto contentivo del mandamiento de pago, conforme las pretensiones de la demanda.

Mediante auto del día 23 de septiembre de 2021, se tuvieron notificados por conducta concluyente a los demandados JHON JAIRO GRAVENHORST MEZA Y NUBIA NELLY OLMEDO STERLYN, toda vez que el día 7 de septiembre de 2021, radicaron escrito de contestación de la demanda a través de apoderada judicial, quien se opuso a las pretensiones y presentó la siguiente excepción de mérito:

EXCEPCION DE PAGO PARCIAL DE LA OBLIGACION: Fundamentada en que el demandado realizó un pago o abono que no se está teniendo en cuenta, el cual prueba con recibo No.25639 por valor de \$160.000 el día 14 de agosto de 2021, para que sea tenido en cuenta.

De igual manera informan sobre la voluntad de pago para lo cual proponen acuerdo conciliatorio o acuerdo de pago de la obligación, para lo cual allegan la solicitud respectiva.

Mediante auto del 23 de septiembre de 2021, se corrió traslado al demandante de las excepciones de mérito propuestas por los demandados, quien se pronunció bajo los argumentos que a continuación se sintetizan:

Que el Conjunto en el evento de presentarse mora, invita a firmar acuerdos de pago, como se desprende de las copias que anexa, y que estos nunca fueron atendidos por los demandados.

Frente a la excepción de PAGO PARCIAL fundamentada en el abono mediante recibo 25639 del 14 de agosto de 2021 por valor de **\$160.000** no está llamada a prosperar, porque el mismo fue realizado pocos días antes de presentarse la demanda, por lo que no se aplicó en el estado de cuenta que se acompañó a la demanda, pero que con la actualización del crédito que se presenta ya le fue aplicado y se le contabilizó junto a otro realizado por la parte demandada por valor de **\$235.000** de septiembre de 2021.

Frente a la solicitud de acuerdo de pago, manifiesta que no se acepta por el plazo tan extenso (diciembre 2022) y se presenta una contra propuesta.

Vencido el termino para recorrer el traslado de las excepciones formuladas por la parte demandada, mediante auto de fecha 15 de octubre de 2021, se fijó fecha para llevar a cabo la audiencia, mediante el cual se decretaron las pruebas solicitadas por las partes; siendo reprogramada por solicitud de

la parte demandante para el día de hoy mediante auto del 12 de noviembre de 2021.

Encontrándose el proceso para proferir la respectiva sentencia y como no se encuentra configurada causal de invalidez alguna, ni irregularidades que subsanar, a ello se procede previa las siguientes:

FUNDAMENTOS DE LA CAUSA

La parte actora pretende el cobro de las obligaciones generadas en razón a la certificación de deuda expedida por el administrador del CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE LAS GARZAS, de las cuotas ordinarias de administración desde el mes de **OCTUBRE de 2019** hasta la fecha así como también, las cuotas ordinarias junto con sus intereses moratorios que se sigan causando hasta el pago total y las costas que se ocasionen dentro de la presente ejecución.

Agotado como se encuentra el trámite del presente proceso y no observándose causal de nulidad, se procede a dictar sentencia que en derecho corresponda, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

Los presupuestos procesales de demanda en forma, competencia en el Juez, capacidad para ser parte y capacidad para obrar procesalmente, se cumplen en esta oportunidad y las partes demandante y demandada se encuentran legitimadas en la causa, tanto por activa como por pasiva, en su carácter de acreedor y deudora respectivamente.

La finalidad del proceso ejecutivo es obtener la satisfacción de una obligación clara, expresa y exigible proveniente del deudor o de su causante, o derivada de una providencia expedida por autoridad competente y que así lo amerite, la cual no ha sido satisfecha en forma volitiva al acreedor.

Incoada la demanda de ejecución, el juez tiene la obligación para librar el mandamiento ejecutivo, de revisar el título que se haya presentado como base del recaudo ejecutivo, a fin de determinar si de éste se desprende una obligación clara, expresa y exigible proveniente del deudor y que por ende, constituya plena prueba contra él, como también, debe examinar lo concerniente a la legitimación en la causa, pues dadas las circunstancias especiales del proceso ejecutivo, desde un comienzo debe establecerse quien tiene el derecho sustancial y quien está obligado a responder.

Problema Jurídico: Corresponde al Despacho determinar si es procedente ordenar seguir adelante la ejecución conforme lo ordenado en el mandamiento de pago, o si la excepción de pago parcial de la obligación, propuesta por el demandado, está llamada a prosperar.

Descendiendo al caso sub - analite, tenemos que se ha instaurado demanda ejecutiva, donde se aporta certificación de deuda como título ejecutivo, donde el administrador de la persona jurídica CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE LAS GARZAS, certifica que los demandados adeudan las cuotas de administración desde el mes de **Octubre de 2019** hasta **AGOSTO DE 2021**, junto con sus intereses moratorios por un valor total **\$3.929.912** y las costas que se ocasionen dentro de la ejecución.

No obstante lo anterior, el demandado a través de apoderada judicial en su escrito de contestación, formula excepción de fondo, oponiéndose a la prosperidad de las pretensiones, aduciendo **PAGO PARCIAL DE LA OBLIGACION.**

El art. 422 del Código General del Proceso, consagra 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 el juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias judiciales que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de justicia y los demás documentos que señale la ley. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye el título ejecutivo, pero si la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184”*

La Jurisprudencia y la Doctrina Nacional, ha dicho sobre el tema que: *“...El título valor debe reunir condiciones formales y de fondo.*

Las condiciones formales se concretan a que el documento donde consta la obligación provenga del Deudor y constituya plena prueba contra él.

Las condiciones de fondo hacen relación a la obligación contenida en el documento, para que pueda demandarse ejecutivamente es necesario que la obligación sea EXPRESA, EXPRESA Y EXIGIBLE.

Además de los documentos cuyo contenido y origen se acomoden a los requisitos indicados en el artículo anteriormente comentado, existen otros a los cuales la ley les otorga expresamente igual mérito, entre ellos tenemos, respecto de las obligaciones económicas y de las sanciones pecuniarias impuestas a los propietarios y moradores de las unidades inmobiliarias cerradas, la realizada con el administrador, prestará mérito ejecutivo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48 de la ley 675 de 2001, la cual establece lo siguiente:

*“...En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, solo podrán exigirse por el juez competente como anexos a la respectiva demanda, el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, **el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el CERTIFICADO expedido por el administrador...**”.* (Resalta el juzgado).

En el presente asunto se ha aportado como título ejecutivo, la certificación expedida por el administrador DEL CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE LAS GARZAS , para que se ordene el pago de las cuotas de administración causadas y adeudadas por el demandado, indicando la fecha de exigibilidad y los valores para cada uno de los rubros adeudados, documento que demuestra plenamente la existencia de la obligación a cargo de la misma, ya que en el art.45 de la Ley 675 de 2001 se expresa que *“el título contentivo de la obligación será el certificado expedido por el administrador...”*, documento que no fue tachado de falso en su oportunidad, el cual presta mérito ejecutivo en la forma prevista en el art.422 del C.G.P. ya que nos

encontramos frente a una obligación clara, expresa y exigible proveniente de la parte deudora, y que además tiene mérito probatorio pleno y completo de conformidad con la ley.

De igual manera conforme lo establecido en el artículo 29 en la ley 675 de 2011, o ley de propiedad horizontal:

ARTICULO 29. Participación en las expensas comunes necesarias:
“.....**Para efectos de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado.**

Analizada la excepción propuesta de **PAGO PARCIAL DE LA OBLIGACION**, Se evidencia que el demandado soporta su exceptivo de pago parcial en el recibo de caja No.25639 de fecha **14 de agosto de 2021**, cancelado ante el CONJUNTO por la suma de **\$160.000**.

Por su parte el demandante al pronunciarse respecto a la excepción propuesta, no niega dicho pago, pero manifiesta que ha tenido en cuenta el pago efectuado como abono a la obligación pero que **el mismo no se refleja en el estado de cuenta que se presentó con la demanda** por cuanto fue realizado **unos días antes de presentarse la demanda para reparto**, pero que ya se encuentra aplicado conforme el estado de cuenta que presenta actualizado además de tener en cuenta otro pago efectuado por valor de **\$235.000 en fecha septiembre de 2021**.

En efecto se observa que la demanda fue presentada para reparto el día 19 de agosto de 2021 y el pago parcial fue realizado unos días antes de presentarse la demanda para reparto, esto es, **14 de agosto de 2021**, por lo que el mismo no alcanza a ser reportado por la parte demandante; para lo cual se presenta como prueba de la parte demandante un estado de cuenta actualizado a partir de **noviembre de 2019** hasta **septiembre de 2021** con un saldo de **\$3.755.869**, por lo que se concluye que en efecto hubo un pago parcial a la obligación por valor de **\$160.000** antes de presentarse la demanda para reparto y otro abono durante el transcurso de la demanda por valor de **\$235.000, los cuales fueron ya fueron aplicados conforme al nuevo estado de cuenta que se presenta**.

No sobra de paso clarificar que solo tiene el carácter de excepción, **los pagos realizados antes de la presentación de la demanda con los cuales se pudiesen desvirtuar el valor cobrado y variar la orden compulsiva de pago**, luego si tenemos en cuenta que el pago de los **\$160.000**, se realizó antes de presentarse la demanda a reparto (**14 de agosto de 2021**), se infiere que el saldo real a capital que reporta la certificación expedida por el condominio al momento de la presentación de la demanda (19 de agosto de 2021) no era la suma de **\$3.929.912, por cuanto aún no se había imputado el abono realizado en fecha 14 de agosto de 2021**, conforme lo manifiesta el apoderado de la parte actora al momento de descender el traslado de las excepciones al indicar que el mismo no se hizo porque fue realizado unos días antes de presentarse la demanda; allegando un nuevo estado de cuenta a partir del mes de noviembre de 2019 luego de aplicado el abono por valor de \$160.000, y el pago por valor de \$235.000, arrojando que para la fecha de presentación de la demanda y luego de aplicado tanto el pago parcial por \$160.000 como el abono por valor de \$235.000, el demandado adeudaba cuotas a partir del mes

de noviembre de 2019 con un saldo para dicho mes de \$64.804 y no de \$143.000 como quedo consignado en el mandamiento de pago; situación que impone la modificación del mandamiento de pago, en el sentido de ordenar librar mandamiento de pago a **partir del saldo de la cuota del mes de noviembre de 2019 por valor de \$64.804, y no a partir de octubre de 2019, razón por la cual la excepción de pago parcial debe prosperar.**

En mérito de lo expuesto el **JUZGADO TERCERO PROMISCOU MUNICIPAL DE JAMUNDI VALLE;**

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR probada la excepción de mérito **PAGO PARCIAL DE LA OBLIGACION** propuesta por los demandados **JHON JAIRO GRAVENHORST MEZA Y NUBIA NELLY OLMEDO STERLYN** de acuerdo con lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: MODIFIQUESE el mandamiento de pago en el sentido ordenar librar mandamiento de pago a partir del saldo de la cuota del mes de **noviembre de 2019 por valor de \$64.804; y no a partir de octubre de 2019, conforme lo expuesto en la parte motiva del presente proveído.**

TERCERO: Los demás puntos del mandamiento de pago no sufren ninguna modificación.

CUARTO: ORDENASE SEGUIR ADELANTE LA EJECUCIÓN, en la forma dispuesta en el mandamiento de pago y su **modificación** .

QUINTO: ORDENASE el avalúo y el remate de los bienes embargados y secuestrados, además, el de los que posteriormente sean objeto de medida cautelar, para pagar con su producto el crédito y las costas, conforme lo previsto en los artículos 444 y 448 del C.G.P.

SEXTO: EFECTUAR la liquidación del crédito, debiendo proceder las partes conforme lo prevé el artículo 446 ibídem.

SEPTIMO: CONDENASE en el 50% de las costas a la parte demandada a favor de la demandante, en términos del numeral 1º del artículo 364 del C.G.P., en cuyo efecto, conforme lo regla el numeral 4º del artículo 366 ibídem, se fijan como agencias en derecho la suma de **CUATROCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$400.000,00).**

OCTAVO: NOTIFICAR la presente providencia en los estados electrónicos de que trata el Acuerdo PCSJA20-11546 del 25 de abril del 2020, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura

NOTIFIQUESE.
La Juez,
SONIA ORTIZ CAICEDO

**JUZGADO TERCERO PROMISCOU
MUNICIPAL JAMUNDI – VALLE**

En estado No._015 hoy notifico a las partes el auto
que antecede.
Fecha: Febrero 3 de 2021

La secretaria,

ANA GABRIELA CALAD ENRIQUEZ



Firmado Por:

**Sonia Ortiz Caicedo
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 003 Promiscuo Municipal
Jamundi - Valle Del Cauca**

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: **9d88fd3c74a1f4571814afce5f62db6c3423e6e86c2511a7febe5b3bd69d8bef**
Documento generado en 01/02/2022 11:49:55 AM

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