



JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

Santiago de Cali, dos (2) de mayo del dos mil veinticuatro (2024)

SENTENCIA No. 160

Radicado: 76001-40-03-019-2021-00815-00
Tipo de Asunto: EJECUTIVO DE MINIMA CUANTÍA
Demandante: CONJUNTO RESIDENCIAL ALHAMBRA V ETAPA P.H.
Demandado: **JEFFREY ALFONSO AGREDO SANCHEZ**

Dentro del presente proceso EJECUTIVO SINGULAR DE MINIMA CUANTIA, adelantado por CONJUNTO RESIDENCIAL ALHAMBRA V ETAPA P.H., con NIT. 8000695293, a través de apoderado judicial contra JEFFREY ALFONSO AGREDO SANCHEZ, identificado con C.C. No. 10.546.460, como quiera que la demandante descurre el traslado de la contestación de la demanda y excepciones propuestas por el demandado, y siendo que no hay pruebas por practicar, corresponde pronunciarse sobre la sentencia y condena en costas.

Como quiera que la apoderada del demandado mediante correo electrónico el 18/04/2024, manifiesta que se ha llegado a un acuerdo conciliatorio con relación al proceso con la apoderada del demandante que resume en dos puntos y al revisar se tiene que se trata del acuerdo ya aportado y por el cual se suspendió el proceso, según consta en el PDF número 22.

Pone en conocimiento el acuerdo y reitera que por haberse cumplido el mismo se de por terminado el proceso, relaciona trece consignaciones efectuadas por valor cada una de \$800.000, totalizando las mismas en la suma de \$10.266.000 (sic).

No es el caso, volver a considerar el mismo acuerdo del cual ya nos pronunciamos y por el cual el demandante solicito suspensión, pero luego, ante los nuevos incumplimientos del demandado, solicita se reanude el proceso.

PRETENSIONES

La parte actora pretende que se ordene el pago de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias dejadas de cancelar desde noviembre de 2019 y hasta que el pago se realice con los intereses moratorios causados desde que se hicieron exigibles y hasta que se cancele la totalidad de la obligación, más las cuotas que se sigan causando con sus intereses, relacionadas en la demanda y las costas procesales.

TRAMITE

Por auto de 08/11/2021, se libró mandamiento de pago a favor del demandante CONJUNTO RESIDENCIAL ALHAMBRA V ETAPA P. H. y en contra del demandado JEFFREY ALFONSO AGREDO SANCHEZ.

El demandado quedo notificado del auto de mandamiento de pago el 07/12/2023, según obra en el PDF No. 15 del expediente digital y contestó la demanda, a través de apoderada judicial, proponiendo las excepciones de mérito: 1. cobro de lo no debido y 2. Pago total de la obligación.

En aplicación del inciso tercero, numeral 2° del art. 278 del Código General del Proceso, que señala:

“En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: 1) (...) 2) Cuando no hubiere pruebas por practicar. 3) (...)”. (Subrayado por el Despacho)

Se procede a dictar sentencia, bajo las siguientes

CONSIDERACIONES

PRESUPUESTOS PROCESALES

Concurren a plenitud los presupuestos procesales por haberse adelantado el negocio ante juez competente para conocer y decidir en virtud de la naturaleza del asunto y la cuantía. Las partes son capaces de comparecer al debate quienes lo hacen a través de apoderado judicial, que ostentan la suficiente idoneidad postulativa para ejercer la defensa de los derechos de sus representados.

La demanda encontró viabilidad procesal por reunir los requisitos formales y de fondo exigidos por las normas generales y especiales que regulan la materia.

LEGITIMACION EN LA CAUSA

La legitimación en la causa de las partes proviene del interés jurídico que las ubica en los extremos de la relación sustancial.

NATURALEZA JURÍDICA DE LA PRETENSIÓN Y EVALUACIÓN DE LAS EXCEPCIONES

La acción ejecutiva singular consagrada a favor del acreedor a quien no se le haya satisfecho una obligación dineraria, que conste en un título proveniente del deudor que la contenga en forma clara, expresa y exigible a cargo del propio deudor está llamada a prosperar, toda vez que debe cumplir con lo pactado, merced a la contraprestación recibida, para el caso, una suma a cancelar a favor de la propiedad horizontal actora, por cuotas de administración ordinarias, correspondientes a los meses de noviembre de 2017 a mayo del 2023, con sus intereses de mora y las cuotas que se sigan causando hasta que se pague totalmente la obligación, igualmente con sus intereses de mora.

La Ley 675 de 2001, establece como obligación de los propietarios de una unidad habitacional o de un local, el pago de las expensas necesarias para la administración y prestación de servicios comunes esenciales, la existencia, seguridad y conservación de los bienes, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal, siendo solidarios en su pago el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado, así como el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado.

Esta normativa establece, inclusive, el pago de intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, ante el eventual incumplimiento en el pago de las cuotas en el término establecido, (Artículo 30).

El título ejecutivo contentivo de la obligación es simplemente el certificado expedido por el administrador de la propiedad horizontal sin ningún requisito ni procedimiento adicional.

En el presente proceso el título ejecutivo contenido en la certificación expedida por el Administrador del CONJUNTO RESIDENCIAL ALHAMBRA V ETAPA P.H., reúne los requisitos establecidos en el artículo 48 de la Ley 675 del 2001 y contiene una orden incondicional de pagar una suma determinada de dinero, ello hace que ostente la categoría de título ejecutivo y se presuma su autenticidad, al tenor de lo dispuesto en los Artículos 793 del Código de Comercio y 244 del C.G.P., cumpliendo además las condiciones dispuestas en el Artículo 422 ibidem, ya que la obligación que de él emana se encuentra clara, expresa y actualmente exigible.

El Artículo 422 del Código General del Proceso, nos indica cuales son las exigencias que se deben cumplir para que se pueda demandar ejecutivamente una obligación:

Prescribe: “**...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 deudor...**”.

La obligación se encuentra **expresa** cuando consta por escrito y es determinada, es **clara** cuando sus elementos aparecen inequívocamente señalados, incluyendo la obligación determinada y los sujetos que vincula; es **exigible** cuando es actual, su plazo se haya cumplido y no contenga condición alguna; entonces es idónea para su ejecución y constituye plena prueba contra el deudor.

Lo anterior significa que el presupuesto básico para accionar por la vía ejecutiva, es la existencia del derecho plasmado en el documento que se pretende hacer valer, en el cual debe aparecer nítida, clara, concisa, precisa y expresa la prestación debida, de tal forma que el operador judicial a simple vista pueda deducir de él todos los elementos aludidos en la normativa citada.

Perseguir los bienes del deudor para la satisfacción del crédito es viable, ya que con su patrimonio debe responder por la acreencia; para ello cuenta el acreedor con las medidas cautelares de embargo y secuestro.

Por otro lado, enervar el título base del recaudo hace parte del derecho de defensa y el debido proceso, para ello la parte demandada cuenta con las excepciones de fondo que encuentre tendientes a aniquilar las pretensiones del ejecutante, las que serán objeto de estudio para determinar si prosperan o se debe continuar con la ejecución.

EXCEPCIONES

En la contestación el demandado, a través de su apoderada judicial, formula las excepciones:

1. COBRO DE LO NO DEBIDO

Al respecto indica que no se debe absolutamente nada de la nueva obligación que extinguió la vieja y por la cual se demandó al señor JEFFREY ALFONSO AGREDO SANCHEZ.

Que se ha novado la obligación demandada y de acuerdo con el artículo 1687 del código civil, que señala que la novación es la sustitución de una nueva obligación a otra anterior, la cual queda extinguida.

Al revisar no se encuentra en el expediente, prueba de su dicho, no se presenta el contrato nuevo que reemplace al anterior.

Porque estamos frente al cobro ejecutivo de cuotas de administración en que el título ejecutivo base de ellas lo constituye el certificado de deuda que expide el administrador del Conjunto Residencial.

Un acuerdo de pago suscrito por el deudor con el demandante, representados por sus apoderados judiciales, no configura contrato de novación, pues, tal acuerdo de pago se remite solo al pago de unas cuotas atrasadas y hasta una fecha, por un valor, más no cubre toda la obligación demandada, que va hasta que el pago total se produzca y ese incluye todas las cuotas que se han seguido causando a lo largo de los años, con sus intereses de mora, por tanto, no hay contrato de novación.

La novación, según el artículo 1687 del Código Civil consiste en la sustitución de una nueva obligación a otra anterior, la cual queda por tanto extinguida.

Dentro de los requisitos de la novación encontramos que es necesaria la declaración de las partes de que desean novar o que aparezca en el contenido del contrato que la intención es novar, pues si no hay expresa declaración de las partes o no aparece en el contenido del contrato la intención de novar se tendrán las dos obligaciones como coexistentes. La primera en todo lo que no sea contrario a la segunda.

Además, el cambio de deudor no constituye novación, a menos que el acreedor exprese que el antiguo deudor ya no le debe.

Aquí la demanda versa sobre la deuda que el demandado tiene con la administración del Conjunto Residencial La Alhambra V Etapa P. H., por las cuotas precisamente de administración del conjunto donde se encuentra ubicado el inmueble, apartamento 402, de su propiedad y que arrienda, que son las expensas comunes necesarias para la adecuada convivencia de los habitantes de ese conjunto residencial.

Así es que se declarará fracasada esta excepción.

2. PAGO TOTAL DE LA OBLIGACION

Señala que: "La obligación demandada ha quedado resuelta, cancelada con la nueva obligación que nació el 30/09/2022 y que se soportó en documento escrito y contrato de renta con orden de pago a la administración por parte de la nueva arrendadora (sic)".

Para que se configure el pago total de la obligación, pues debe ser efectivamente cancelada con todos sus accesorios, incluyendo los intereses de mora, las cuotas desde septiembre de 2019 y hasta cuando se causen, no es pago total, si solo se paga una parte. El pago también debe ser oportuno, es decir, dentro de los términos pactados o en que se haya fijado, para el caso, en los primeros cinco días del periodo mensual.

Como el pago solo se da de una parte, o sea, parcialmente, se declarará igualmente fracasada la excepción.

DE LAS PRUEBAS

Obra en el plenario el certificado de deuda expedido por el administrador y representante legal del conjunto residencial demandante, que cumple los requisitos legales y el certificado de tradición del inmueble afecto al asunto.

El demandado aporta copia del Acuerdo de Pago suscrito entre la apoderada del Conjunto Residencial Alhambra V Etapa, con Nora Nidia Páez Espinosa, apoderada del demandado y el señor Jeffrey Alfonso Agredo Sánchez, demandado, en que la apoderada y el demandado se comprometen a cancelar 10 cuotas de \$800.000,00, a partir del 1 de octubre de 2022.

Las cuotas de noviembre de 2022 en adelante, la arrendataria Diana Lorena González se compromete a cancelar directamente en la cuenta corriente del Conjunto Residencial del Banco Av Villas No. 141130427.

Los intereses de mora se congelan a partir del primer pago realizado.

Se suscribe el 30/09/2022.

Firman Francy Elena Valdés Trujillo, apoderada de la demandante y Nora Nidia Páez Espinosa, apoderada del demandado.

Acuerdo que no aparece suscrito por el demandado, siendo que en el encabezamiento se indica que hace parte del acuerdo, tampoco lo firma la señora Diana Lorena González, quien se compromete a pagar las cuotas pactadas a partir de noviembre de 2022, como arrendataria.

Por otro lado, es importante resaltar, que en el acuerdo de pago se especifica claramente que solo cubre hasta la cuota de administración debida a septiembre de 2022 y tasa la obligación en la suma de \$6.385.224. O sea, se trata de acuerdo de pago de la mora, más no cubre lo que se siga causando.

Ocorre que estamos frente a una obligación de tracto sucesivo, es decir, que se deben pagar las cuotas que se indican en la demanda con sus intereses y todas las cuotas de administración con sus intereses que se sigan causando hasta que el pago total se produzca, pues así se pido en la demanda y en igual sentido se libró el mandamiento de pago.

El contrato de arrendamiento celebrado entre Nora Nidia Páez Espinosa como arrendadora y Diana Lorena González Ospina como arrendataria, fechado el 30/09/2022, es prueba de ese contrato, no del pago de la obligación demandada.

Las copias de las consignaciones efectuadas por Diana Lorena González, arrendataria en la cuenta de Av Villas del Conjunto Residencial pueden indicar que

ella cumplió con lo estipulado en el contrato suscrito con la arrendadora, pero nada más; se circunscribe a ello y no se extiende al pago total de la obligación, que se repite sigue vigente porque no se ha cancelado la totalidad hasta la fecha de hoy.

Sin embargo, pueden tomarse como pago parcial de la obligación, ya que la apoderada del Conjunto Residencial demandante, al descorrer el traslado de las excepciones manifiesta que el demandado debía cumplir el acuerdo de pago cancelando a partir de 1 de noviembre de 2022 hasta agosto de 2023, o sea, las diez cuotas pactadas para ponerse al día en la mora, cancelando la totalidad de \$6.385.224, que correspondían a las cuotas debidas y por la aportación de las copias de las consignaciones efectuadas a favor de la demandante a su cuenta de ahorros en Av Villas No. 141130427.

La demandante al descorrer el traslado de la contestación también aporta Estado de Cuenta en que aparecen reportados 13 pagos de \$800.000,00, efectuados a la obligación en los meses de octubre de 2022 a octubre de 2023, que se relacionan como abonos.

Luego relaciona 4 pagos de \$290.000, cada uno, quedando un saldo total de \$3.080.272 al 01/04/2024, que incluye cuotas ordinarias por \$1.141.466, por intereses de mora \$168.806 y cuota extraordinaria por \$1.770.000.

O sea, las pruebas aportadas por la parte demandada no desvirtúan totalmente las pretensiones del demandante, solo dan cuenta de que cumplió un acuerdo de pago de la mora, pero a la fecha sigue debiendo una suma de dinero.

Como el art. 164 del CGP señala: **“Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso. (...)”**.

Lo cierto es que en el caso se da un pago parcial y por ende se ordenará seguir adelante la ejecución modificando el mandamiento ejecutivo en el sentido de ordenar que se paguen las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias que se han causado a partir de diciembre de 2023, con sus intereses de mora.

Por último, recuérdese que las agencias en derecho no son retributivas ni indemnizatorias por la gestión procesal, son un reconocimiento que la ley hace a la parte por acudir a la administración de justicia en defensa de sus intereses. No se trata de calificar el trabajo profesional del abogado, porque las agencias en derecho

no constituyen honorarios. Es la gestión de la parte en la consecución y ejercicio de su defensa la que se califica, determina y cuantifica.

En mérito de lo expuesto, EL JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI-VALLE, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADAS las excepciones de cobro de lo no debido y pago total de la obligación, propuesta por el demandado, de acuerdo con lo considerado.

SEGUNDO: ORDENAR seguir adelante la ejecución contra JEFFREY ALFONSO AGREDO SANCHEZ, identificado con C.C. No. 10.546.460, cómo quedó plasmado en el auto de mandamiento ejecutivo del 08/11/2021. **MODIFICADO** en que se pague al demandante las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias correspondientes a los meses de diciembre de 2023 y en adelante, con sus intereses de mora liquidados mes a mes, descontando los abonos.

TERCERO: CON EL PRODUCTO de los bienes embargados y los que en un futuro se llegaren a embargar y secuestrar, páguese el crédito, capital, intereses, costas y agencias en derecho.

CUARTO: PRESENTESE la liquidación del crédito por cualquiera de las partes de conformidad con el art. 446 del CGP.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Liquidense por secretaría (Art. 446 ibídem).

SEXTO: FÍJESE como AGENCIAS EN DERECHO la suma de \$308.000,00 Mcte., (Acuerdo PSAA-16-1055 del 05/08/2016 del C. S. de la J.), de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE



STELLA BARTAKOFF LOPEZ

JUEZ

Juzgado Diecinueve Civil
Municipal de Oralidad de Cali

Cali, 03 DE MAYO DE 2024

En Estado No. 071 se notifica a las partes
el auto anterior.

ANDRES FELIPE RIVERA HERNANDEZ
Secretario