



JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

Santiago de Cali, dieciséis (16) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)

Sentencia No. 54

Radicación 2023-00536-00

Dentro del presente proceso EJECUTIVO SINGULAR DE MINIMA CUANTIA, adelantado por CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIN DE LAS CASAS P.H., con NIT.805029435-7, a través de apoderado judicial contra CLAUDIA LORENA GONZALEZ RENGIFO, identificada con C.C. No. 34.571.892, como quiera que la demandante descurre el traslado de la contestación de la demanda y excepciones de la demandada, y siendo que no hay pruebas por practicar, corresponde pronunciarse sobre la sentencia y condena en costas.

PRETENSIONES

La parte actora pretende que se ordene el pago de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias dejadas de cancelar desde noviembre de 2017 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 26/07/2023, se libró mandamiento de pago a favor del demandante CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIN DE LAS CASAS P. H. y en contra de la demanda CLAUDIA LORENA GONZALEZ RENGIFO.

La demandada se notifica personalmente del auto de mandamiento de pago el 21/11/2023, según obra en el No. 27 del expediente digital y contestó la demanda, a través de apoderada judicial, proponiendo como única excepción de mérito: "cobro de lo no debido por solidaridad".

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 JARDIN DE LAS CASAS 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 el escrito de contestación la apoderada de la demandada, formula como única excepción: "COBRO DE LO NO DEBIDO POR SOLIDARIDAD".

Al respecto indica que es viable ejecutar las prestaciones periódicas causadas, pero precisa que carece de fundamento continuar la ejecución cuando se encuentra extinguida la relación jurídica obligacional entre las partes.

La demandada transfirió la propiedad sobre el bien inmueble a otra persona mediante contrato de compraventa que desafortunadamente no se ha inscrito en la Oficina de Registro, por lo cual se ajusta a derecho que se le cobre a quien figure como propietaria, aunque no habite el inmueble y no a la poseedora regular.

Como fundamentos jurídicos de la excepción señala los Artículos 764 inciso 2°, 765 incisos 1° y 3° del Código Civil; Artículo 29 inciso 1° parágrafo 2° del Régimen de Propiedad Horizontal.

Al revisar se tiene que en el certificado de tradición del inmueble afecto al asunto con matrícula inmobiliaria No. 370-707250, no aparece registrada la Escritura Pública No. 0573 del 09/04/2018, otorgada en la Notaria Quince de Cali, contentiva de la compraventa efectuada por la señora CLAUDIA LORENA GONZALEZ RENGIFO a favor de MYRIAM ROSANA SALDAÑA y DIANA PATRICIA LASSO SALDAÑA.

Es importante tener presente, al respecto que en nuestro país la tradición de un bien inmueble se perfecciona únicamente con la inscripción del título traslativo de dominio en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, tal como lo pregonan el Artículo 756 del Código Civil, al señalar:

“Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos. De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo, o de uso, constituidos en bienes raíces, y de los de habitación o hipoteca”.

En reiterados pronunciamientos la Corte Suprema de Justicia, ha manifestado que, con respecto a los bienes inmuebles, la tradición no se efectúa con la simple entrega material, sino que, por expreso mandato del artículo 756 del Código Civil, ella tiene lugar mediante la inscripción del título en la respectiva oficina de registro de instrumentos públicos, lo cual guarda armonía con lo establecido en el artículo 749 de la misma codificación al señalar:

“Si la ley exige solemnidades especiales para la enajenación, no se transfiere el dominio sin la observancia de ellas”.

Es decir, que a la demandada no le cabe razón, pues el inmueble sigue a su nombre, ya que, aunque efectivamente suscribió escritura pública de compraventa a favor de Myriam Rosana Saldaña y Diana Patricia Lasso Saldaña, ella no se inscribió en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.

Por tanto, en razón a lo prescrito por los artículos 756 y 749 del Código Civil, se desvirtúa la excepción de mérito formulada y, por ende, obliga a declararla no probada.

En cuanto a las normas que relaciona la demandada como fundamento legal de la excepción, no aplican al caso en estudio, porque la demandada no es poseedora, es propietaria del inmueble y la tradición de un bien inmueble exige además del título, que se inscriba en el registro, sin cumplir uno de los dos requisitos, pues la venta no se reputa perfecta.

Finalmente, con relación a que la demandada no se identifica como quedo dicho en la demanda, se tiene que es un mero error de digitación o transcripción, que se subsana por la propia demandada al acudir de manera personal a notificarse del auto de mandamiento de pago y contestar la demanda.

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, donde no aparece la transacción, compraventa celebrada por la demandada con Myriam Rosana Saldaña y Diana Patricia Laso Saldaña.

La demandada no aporta prueba alguna que desvirtúe las pretensiones del demandante y como el art. 164 del CGP señala: **“Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso. Las pruebas obtenidas con violación al debido proceso son nulas de pleno derecho”**.

Sin pruebas de su dicho se tiene como inexistente.

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 PROBADA la excepción de cobro de lo no debido por solidaridad, propuesta por la demandada.

SEGUNDO: ORDENAR seguir adelante la ejecución contra CLAUDIA LORENA GONZALEZ RENGIFO, identificada con C.C. No. 34.571.892, cómo quedó plasmado en el auto de mandamiento de pago 2791 del 26/07/2023.

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 \$900.000,00 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

easr

Juzgado Diecinueve Civil
Municipal de Oralidad de Cali

Cali, **19 DE FEBRERO DE 2024**

En Estado No. **024** se notifica a las partes
el auto anterior.

ANDRES FELIPE RIVERA HERNANDEZ
Secretario