

32

**JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL
DE ORALIDAD DE CALI**

SENTENCIA No. 244.

Radicación 2019-00727-00

Cali, septiembre veintidós (22) de dos mil veintiuno (2021)

Dentro del presente proceso EJECUTIVO SINGULAR DE MINIMA CUANTIA, adelantado por CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR GUALANDAY PLAZA ETAPA I P.H., con NIT 900220909-8, a través de apoderado judicial contra RUBEN DARIO CAMACHO MENDOZA, identificado con C.C. No. 16.746.764, corresponde pronunciarse sobre sentencia y la 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 2018 y hasta que el pago se realice con los intereses moratorios causados desde que se hicieron exigibles y hasta que se cancele la obligación, relacionadas en la demanda y las costas procesales.

TRAMITE

Por auto de 14/08/2019, se libró mandamiento de pago a favor del demandante y en contra del demandado.

El demandado se notifica por emplazamiento, a quien se le designó Curador Ad-Litem, mediante auto del 19/11/2020; el curador se dio notificado por conducta concluyente del mandamiento de pago, mediante auto interlocutorio 996 del 05/04/2021 y contestó la demanda, proponiendo como única excepción de mérito: el cobro de lo no debido.

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 el demandante a través de apoderado judicial y el demandado

por medio de Curador Ad-Litem, 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 dinerada, que conste en un título proveniente del deudor que la contenga en forma clara, expresa y exigible a cargo del 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 2018 a julio de 2019, las cuotas extraordinarias de los meses de febrero de 2019 a julio de 2019, con sus intereses de mora y las cuotas que se sigan causando hasta que se pague totalmente la obligación.

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 entre 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 la Administradora del CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR GUALANDAY PLAZA ETAPA I P.H., reúne los requisitos establecidos en el art. 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 ibídem, 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 Curadora Ad-Litem, formula como única excepción: "COBRO DE LO NO DEBIDO".

Al respecto indica que los hechos y pretensiones no se adecuan con el certificado de deuda, porque en el no aparece relacionada la cuota ordinaria de diciembre de 2019.

Lo cual es cierto. Pero ocurre que el demandante por medio de memorial allegado al despacho el 15/06/2021, indica que por error relaciono esa cuota y solicita se corrija.

A lo cual el despacho accedió mediante auto del 09/08/2021, quedando aclarado que la cuota pretendida corresponde a diciembre de 2018 y no a diciembre de 2019.

Lo que a la postre desvirtúa la excepción de mérito formulada y por ende, obliga a declararla no probada.

DE LAS PRUEBAS:

Obra en el plenario el certificado de deuda expedido por la administradora y representante legal del conjunto residencial demandante, que cumple los requisitos legales.

El demandado 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”**.

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 propuesta por el Curador Ad-Litem del demandado.

SEGUNDO.- ORDENAR seguir adelante la ejecución contra RUBEN DARIO CAMACHO MENDOZA, como quedó plasmado en el auto de mandamiento de pago del 14/08/2019.

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.

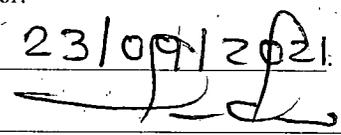
CUARTO.- PRESENTESE la liquidación del crédito por cualquiera de las partes de conformidad con el art. 446 del CGP.

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

SEXTO.- FÍJESE como AGENCIAS EN DERECHO la suma de \$150.000,00 Mcte., (equivalente al 5% lo ordenado pagar en el mandamiento de pago, 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.

CÓPIESE, NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

~~STELLA BARTAKOFF LÓPEZ
JUEZ~~

| | |
|---|--|
| Juzgado 19° Civil Municipal de Oralidad de Cali Secretaría | |
| En Estado No. <u>167</u> | de hoy notifique el auto anterior. |
| Cali, <u>23/09/2021</u> |  |
| La secretaria | |