

193

República de Colombia

Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CHÍA

SENTENCIA ANTICIPADA

PROCESO: EJECUTIVO DE MÍNIMA CUANTÍA
REFERENCIA: 2019-00757
DEMANDANTE: CONJUNTO RESIDENCIAL NOGALES DE CHIA P.H.
DEMANDADO: JACQUELINE VILLAMIL MEDINA
SENTENCIA No: 98-20

CHÍA, VEINTISIETE (27) DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTE (2020)

I. ASUNTO POR RESOLVER:

Entra el Despacho a proferir la correspondiente sentencia que resuelva las excepciones de mérito que en tiempo fueron propuestas por la parte demandada.

II. ACTUACIÓN PROCESAL

2.1.- De la Demanda:

La demandante por intermedio de apoderado judicial solicitó el 10 de diciembre de 2019 librar mandamiento ejecutivo en la modalidad de única instancia por las **CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN** causadas entre el mes de noviembre de 2018 y octubre del mismo año, además de las que se sigan causando, respecto del inmueble denominado Apartamento 201 torre 7, para un total de DOS MILLONES CIENTO CINCUENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS PESOS (\$2'158.500).

Adicional a lo anterior por la suma de CIENTO DOCE MIL PESOS (\$112.000), por concepto de **CUOTAS EXTRAORDINARIAS**.



2.2.- De la Ejecución:

A los pedimentos del extremo actor se accedió mediante auto de fecha catorce (14) de enero de dos mil veinte (2020)¹ librando mandamiento de pago.

2.3.- De la notificación del mandamiento de pago y de las excepciones:

A la parte demandada señora JACQUELINE VILLAMIL MEDINA se surtió notificación personal vía electrónica el 24 de agosto hogaño² le fue notificado por medio de curador ad-litem, el mandamiento de pago y dentro del término legal si bien no presentó una excepción de mérito directa y la contestación de la demanda resulta defectuosa, alegó PAGO DE LA OBLIGACIÓN y adjuntó recibos de pago, los cuales se proceden a relacional así:

- 10 de enero de 2019 por \$145.000
- Recibo de fecha ilegible visto a folio 20 reverso por \$154.000
- 10 de abril de 2019 por \$154.000
- 6 de septiembre de 2019 por \$154.000
- 12 de agosto de 2019 por \$154.000
- 7 de noviembre de 2019 por \$142.000
- 31 de agosto de 2020 por \$700.000

Recibos que militan de los folios 20 a 23 del cuaderno principal. Adicional a ello arguye que no se enteró de la existencia de la deuda ni de un cobro pre judicial hasta la existencia de la presente ejecución, de la cual se encuentra inconforme.

2.4.- Actuación procesal.

Una vez surtido el traslado de las excepciones³, la parte demandante previamente allegó una relación contable de las obligaciones surgidas con la propiedad horizontal respecto del inmueble de la señora demandada.

Por auto del 13 de octubre hogaño⁴ este estrado judicial consideró aplicable el precepto 278 del estatuto procesal general, teniendo en cuenta que no existen pruebas para practicar, por lo que se procederá a decidir de fondo la cuestión planteada.

¹ Folio 14

² Folio 16

³ Folio 140

⁴ Folio 141



199

III. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

3.1.-PRESUPUESTOS PROCESALES: Revisados estos aspectos como son: LA COMPETENCIA, LA CAPACIDAD PARA SER PARTE, LA CAPACIDAD PROCESAL, DEMANDA EN FORMA Y ADECUACIÓN AL DEBIDO TRAMITE, encontramos que todos y cada uno de ellos están ajustados a Derecho, no se ha violado ninguna etapa procesal con lo cual lo actuado está revestido de plena validez y el Despacho se encuentra facultado para resolver de fondo la situación puesta a consideración.

3.2.- LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA: En lo atinente a este acápite observamos que se encuentra debidamente acreditada la relación que existe entre el derecho y la acción del demandante lo que implica una legitimación activa legalmente formalizada dentro del proceso. Igualmente existe la relación entre las obligaciones representadas en la certificación militante a folio 3 de acuerdo al artículo 48 de la ley 675 de 2001 y la posición de la pasiva, por lo que este punto se encuentra debidamente acreditado.

3.3.- DEL TÍTULO PRESENTADO: El ejecutante allegó como título ejecutivo, el certificado de deuda expedido el 5 de diciembre de 2019 expedido por la representante legal del Conjunto Residencial Nogales de Chía, en la que se manifiesta que la aquí demandada adeuda cuotas ordinarias y extraordinarias respecto del inmueble Apartamento 201 de la torre 7, documento que contiene una obligación expresa, clara y exigible de acuerdo Código General del Proceso lo cual lo legitima para ejercer la acción ejecutiva y en consecuencia se procede a resolver la cuestión planteada.

3.4. DE LAS EXCEPCIONES PROPUESTAS:

3.4.1 EXCEPCIÓN INNOMINADA DE PAGO DE LA OBLIGACIÓN.

ARGUMENTO DEL EXCEPCIONANTE: En su concepto no era procedente la ejecución sin un previo aviso o cobro pre jurídico, además por cuanto según sus recibos debía hacerse un cruce de cuentas con la administración y por ello no podía ejecutarse la obligación.

EL DESPACHO CONSIDERA: Para que este proceso pueda llevarse a cabo, es necesario que la obligación que se ejecute, esté contenida en un TITULO



EJECUTIVO, mediante el cual se pruebe al Juez que dicho deber es CLARO, EXPRESO Y EXIGIBLE.

En este caso la parte demandante presenta para su ejecución un título ejecutivo (certificación) que reúne todos los requisitos exigidos por la ley para su EXISTENCIA, VALIDEZ Y EFICACIA, los cuales están contenidos en la ley comercial.

En primer lugar, la regla fundamental de toda obligación es que se debe la prestación sobre la cual recayó el ligamen respectivo. “Tanto para el deudor como para el acreedor es fundamental saber que se debe pagar y como debe satisfacerse la obligación que en cuanto relación jurídica los vincula. Temas íntimamente conectados entre sí y que tiene que ver a la vez con los elementos naturales esenciales y accidentales de él, la clase de prestación y por lo mismo con las variedades y pormenores del objeto. Se repite que el acreedor tiene derecho a la ejecución total, precisa y oportuna de la prestación. Acá en el tema de “qué y cómo debe pagarse” se trata de la exactitud de esta. Para establecer qué y cómo se debe ha de irse al título: el negocio jurídico, la sentencia de condena a la indemnización del daño o al valor del enriquecimiento, (...) etc. Para identificar la prestación y puntualizar la forma en que se previno su ejecución”.⁵

Teniendo en cuenta lo anterior, revisado el título encontramos que del documento referido emana una obligación dineraria, de pagar una suma de dinero determinada, que se trata de una obligación cobijada bajo las de la ley de Propiedad Horizontal.

Ahora bien, de la revisión de los documentos allegados y de la certificación contable, encontramos que contablemente SI SE ENCUENTRAN IMPUTADOS LOS PAGOS REALIZADOS.

En efecto, nótese como a folio 25, cada uno de los pagos que la demandante adjunta con su contestación se encuentran debidamente relacionados y expedido el correspondiente recibo de caja.

Igual suerte sigue lo concerniente a la cuota extraordinaria, por cuanto se reporta el pago el día 8 de enero de 2020, con recibo de caja 2301, pero el mismo fue efectuado con posterioridad a la presentación de la demanda, lo cual se deberá tener en cuenta al momento de la liquidación del crédito.

Por lo expuesto, no hay lugar a declarar probada excepción de mérito alguna y la parte demandada simplemente planteó este medio de defensa sin asidero legal pues vemos como el título objeto de censura cumple a

⁵ FERNANDO HINESTROSA, *Tratado de las Obligaciones*. T. I 3ª Edición. Universidad Externado de Colombia. Bogotá Marzo de 2007 pág. 612



195

cabalidad todos y cada uno de los requisitos exigidos por la legislación y en razón de ello se ordenará seguir adelante la ejecución, condenando en costas a la pasiva.

IV.- DECISIÓN

Por lo expuesto, el JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CHÍA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR no probada ni acreditada la excepción de mérito innominada propuesta dentro de este asunto, por las razones expuestas en la parte motiva de este fallo.

SEGUNDO: ORDENAR seguir adelante la ejecución conforme se dispuso en el auto de mandamiento de pago

TERCERO: PRACTICAR la liquidación del crédito en la forma indicada por el artículo 446 del Código General del Proceso y teniendo en cuenta los abonos realizados dentro de la ejecución, como se explicó en la parte motiva de esta decisión.

CUARTO: CONDENAR en costas al demandado a favor del demandante de conformidad con lo normado en los numeral 1º del artículo 365 del Estatuto Procesal General. Se señalan como agencias en derecho la suma de \$200.000

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

El Señor Juez,


JORGE LUIS BARACALDO CHIQUIZA



JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
CHÍA - CUNDINAMARCA

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
CHÍA, Cundinamarca

La providencia anterior es notificada por anotación en

ESTADO No. 074, hoy

28 OCT. 2020 08:00 a.m.

LORENA SIERRA RODRIGUEZ
Secretaria