República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

Juzgado Primero Civil Municipal
Palmira Valle

AUTO INTERLOCUTORIO No. 299

RADICACION 2022-00485-00

Palmira (V), Veintisiete (27) de marzo de dos mil veintitrés (2023)

OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Lo constituye pronunciarse la instancia respecto a seguir adelante la ejecución, dentro del proceso ejecutivo de mínima cuantía, promovido por CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE PALERMO, a través de apoderado judicial, contra los señores JUAN CARLOS CARDONA MALDONADO y LILIANA COBO CRUZ.

ANTECEDENTES

Expone la parte demandante como hechos los que a continuación se suscitaran:

Hechos

1. Los demandados son propietarios de la casa 60, ubicada en el Conjunto, quienes adeudan a la copropiedad las cuotas por pago de las expensas comunes necesarias a la administración de la misma y sus respectivos intereses desde el mes de enero de 2020 hasta la fecha de presentación de la demanda.

2. El retardo en el cumplimiento del pago de las expensas comunes necesarias (cuotas de administración) por parte del propietario del inmueble causa intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Financiera de conformidad al Art. 30 de la Ley 675 de 2001.

3. A pesar de los requerimientos hechos por parte de la administración para el pago de las sumas adeudadas, estos no han sido cancelados.

4. Se trata de una obligación clara, expresa y actualmente exigible de pagar una cantidad liquida de dinero e intereses.

Pretensiones

1. Que se libre orden de pago en contra de la demandada por las sumas de dinero mencionadas en los hechos, incluido capital e intereses.

2. Por las costas del proceso.

ACTUACION PROCESAL

El Juzgado libró mandamiento de pago a favor del demandante CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE PALERMO y en contra de JUAN CARLOS CARDONA MALDONADO Y LILIANA COBO CRUZ, por las sumas correspondientes a capital e intereses solicitadas en auto interlocutorio No. 002 del 11 de enero de 2023.

En el mismo proveído se le ordenó a la parte demandada pagar a la demandante, las sumas por las que se le ejecuta, dentro del término concedido por el artículo 422 del Código General del Proceso.

Los demandados JUAN CARLOS CARDONA MALDONADO Y LILIANA COBO CRUZ, se notificaron en forma personal, conforme al artículo 8 de la Ley 2213 de 2022 del mandamiento de pago, quienes no contestaron la demanda ni presentaron excepciones en defensa de sus intereses, guardando silencio.

CONSIDERACIONES

PRESUPUESTOS PROCESALES

Importa decir, que los presupuestos procesales se encuentran reunido a cabalidad en la causa y que, en consecuencia se verifica la validez de la relación jurídica procesal. Tenemos entonces, que la demanda origen de la actuación, se ajusta a las exigencias adjetivas, el juzgador es competente para conocer del asunto atendiendo al factor objetivo (cuantía) y por el domicilio del demandado según lo pregona el numeral 1 del artículo 28 del C. G. P. Las personas naturales intervinientes tanto por activa como por pasiva, cuentan con capacidad para ser partes y para comparecer al proceso. Así las cosas considera el juzgado que el

ritual se ha adelantado con las garantías del debido proceso y del derecho de defensa que son indispensables en estos asuntos por expresa disposición constitucional. Luego entonces, se procede a definir la cuestión litigiosa señalando igualmente que no existe causales de nulidad que puedan invalidar lo actuado.

TITULO EJECUTIVO - REQUISITOS

Según lo define CHIOVENDA, es el presupuesto o condición general de cualquier ejecución, y por lo mismo, de la ejecución forzada nulla executio sine titulo. Es por regla general una declaración pero debiendo constar siempre por escrito, de ahí la frecuente confusión entre título y documento.

El título ejecutivo puede dar lugar a la acción ejecutiva, la cual en su ejercicio debe atemperarse a la ley adjetiva pertinente, convirtiendo la situación jurídica en un proceso, que como en el caso particular, es de ejecución, ritual que, jurídicamente hablando goza de una gran autonomía que lo hace especial.

Pero como bien lo anota CARNELUTTI, "dicho proceso no ha sido creado para juzgar quien tiene la razón sino para satisfacer el interés de quien tiene la razón", deduciéndose entonces que al proceso de ejecución debe allegarse un documento que detente fuerza ejecutiva. Es por ello, que el artículo 422 del C. G. P. nos enseña cuales son los requisitos que debe tener un título para que preste mérito ejecutivo a saber:

a. Que conste por escrito.
b. Que constituya plena prueba.
c. Que provenga del deudor o del causante, y
d. Que del documento resulte una obligación clara, expresa y exigible.

3. LA ACCION EJECUTIVA

En presencia de obligaciones nacidas de un contrato de arrendamiento, que es precisamente lo que expone el demandante, y con base en este edifica sus pretensiones para dilucidar la controversia, se tendrá como marco jurídico, las prescripciones que trae en lo puntual el Código General del Proceso y Código Civil.

Lo anterior resulta perentorio, pues a ello nos avoca particularmente el artículo 23 de la referida ley de arrendamiento de vivienda urbana y que a la letra dice " EXIGIBILIDAD las obligaciones de pagar sumas de dinero a cargo de cualquiera de las partes, serán exigibles ejecutivamente con base en el contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en los códigos Civil y de Procedimiento.

Es por lo anterior, que la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha reiterado que cuando el documento contentivo del contrato de arrendamiento, ha sido reconocido por el juez o notario, por parte del deudor o arrendatario, prestará mérito ejecutivo, a fin de cobrar los cánones adeudados por el arrendatario.

Para esta clase de asuntos, se ha decantado por vía doctrinal y jurisprudencial que el arrendador cuando demanda, no es obligado, no necesita demostrar previamente que el arrendatario no ha pagado los cánones demostrado, es suficiente, además del respectivo contrato, afirmar que el demandado no ha pagado determinadas mensualidades por concepto de arrendamiento, lo anterior por cuanto se trata de una afirmación de carácter indefinido que no necesita prueba.

Para ahondar aún mas en este punto, la jurisprudencia, al referirse al documento contentivo del contrato de arrendamiento como título ejecutivo, ha dicho " Aunque el contrato de arrendamiento es bilateral, cumplida por el arrendador la obligación de entregar la cosa arrendada, da acción ejecutiva para el cobro de los cánones que adeudaba el arrendatario, según afirmación del arrendador, siempre, se entiende, que el documento haya sido reconocido por el deudor, y este no pruebe que el arrendador dejo de cumplir, las demás obligaciones de su incumbencia.

Ahora bien, el recuento procesal anteriormente expuesto informa, que el fundamento de la presente ejecución lo constituye el certificado de la administración del centro comercial en donde se expresa las cuotas de administración que se adeudan, documento con el cual se cumplió el requisito previsto en el artículo 626 del C.G.P. en armonía con lo dispuesto en el art. 12 de la Ley 446 de 1998 y que para este juzgador constituye efectivamente título ejecutivo, en los términos de las normas adjetivas y sustanciales en cita. Es decir, que de él se desprende efectivamente, obligaciones claras, expresas y exigibles, que provienen del deudor y que son plena prueba en contra de el. Debe precisarse en el punto que aquel título ejecutivo no fue tachado de falso, ni desconocido por la parte demanda. Luego entonces, al detentar en su poder la demandante dicho

contrato y exhibirlo en este proceso de ejecución, se debe concluir que su accionar se encuentra legitimado para haber incoado la presente demanda.

A su vez dispone el artículo 507 del Código General del Proceso, que, si el ejecutado no propone excepciones oportunamente, se dictará la sentencia que ordene el remate y avalúo de los bienes embargados, así como el de los que posteriormente se le llegaren a embargar, o seguir adelante la ejecución para el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el mandamiento de pago, según fuere el caso.

Ahora bien, de conformidad con el certificado emitido por la Oficina de Registro de Iinstrumentos Públicos de Palmira, donde se observa la constancia de la inscripción de la medida de embargo y secuestro sobre el bien inmueble de propiedad de los demandados señores JUAN CARLOS CARDONA MALDONADO Y LILIANA COBO CRUZ, identificados con la cédula de ciudadanía No. 16.282.427 y 66.777.327 respectivamente, y distinguido con folio de matrícula inmobiliaria **378-165499,** ubicado en la Diagonal 29 # 7 – 98 del Conjunto Residencial Portal de Palermo de Palmira Valle y como quiera que se encuentra pendiente resolver sobre la diligencia de secuestro del mismo, se procederá a ello, librándose el respectivo despacho comisorio.

Observando que no existe ninguna causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado en todo o en parte, llegado el momento de decidir de mérito y estando dentro del término hábil, el JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA VALLE,

R E S U E L V E

PRIMERO: SEGUIR adelante la ejecución contra los señores JUAN CARLOS CARDONA MALDONADO Y LILIANA COBO CRUZ para el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el auto sobre mandamiento de pago Interlocutorio No. 002 del 11 de enero de 2023.

SEGUNDO: Verifíquese la liquidación de crédito siguiendo las reglas del artículo 446 del Código General del Proceso

TERCERO: Condenar a la parte demandada en costas. Por Secretaría Liquídense (Art. 366 C. del P. G. P.).

CUARTO: FIJAR como AGENCIAS EN DERECHO a cargo de la parte demandada, la suma de **$ 500.000.oo**, a favor de la parte demandante.

QUINTO: COMISIONAR con **amplias Facultades** al **ALCALDE DEL MUNICIPIO DE PALMIRA VALLE**, indicándole que deberá proceder conforme a lo ordenado por el Artículo 595 del Código general del Proceso, a fin de que se sirva llevar a cabo la diligencia de **Secuestro** sobre el bien inmueble de propiedad de los demandados señores JUAN CARLOS CARDONA MALDONADO Y LILIANA COBO CRUZ, identificados con la cédula de ciudadanía No. 16.282.427 y 66.777.327 respectivamente, y distinguido con folio de matrícula inmobiliaria **378-165499,** ubicado en la Diagonal 29 # 7 – 98 del Conjunto Residencial Portal de Palermo de Palmira Valle. Asimismo, se le comunica que dicha comisión se fundamenta en los artículos 37 y 38 de la Ley 1564 de 2012 y Artículo 38 Inciso 3º del C.G.P. Para su efecto.

SEXTO: LÍBRAR la respectiva comisión con los insertos del caso.

SEPTIMO: NOMBRESE como secuestre a la doctora HILDA MARIA DURAN CAICEDO, se le faculta al comisionado para nombrar para fijarle sus Honorarios y reemplazarlo en caso de ser necesario.

NOTIFÍQUESE

El Juez,

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
SECRETARIO
En Estado No. 033 de hoy se notifica a las partes el auto anterior.
Fecha: 28 de marzo de 2023
HARLINSON ZUBIETA SEGURA
Secretario

Firmado Por:
Alvaro Jose Cardona Orozco
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 001
Palmira - 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: **eee6166ec43668ab9cf56d70d0a908e3b542b587600ac7145ab2d836aa1e1791**
Documento generado en 27/03/2023 03:34:41 PM

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