

RADICADO: 2018-883

DEMANDANTE: CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE
SANREMO

DEMANDADO: MARIA FERNANDA REY DIAZ Y CLAUDIA
JIMENEZ

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, diecinueve de agosto del dos mil veinte

Procede el despacho a proferir la sentencia que en Derecho corresponda dentro del presente asunto, después de observar que están reunidos los presupuestos procesales, además de que las partes están legitimadas en la causa y que no hay nulidades por resolver.

En este caso acude el Juzgado a la figura de la sentencia anticipada de conformidad con el artículo 278 del C. General del Proceso.

La norma previamente citada nos indica que el Juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcialmente en los siguientes eventos:

Uno de ellos reglado en el numeral 2 y que señala: “Cuando no hubiere pruebas por practicar”.

Al respecto la Honorable Corte Suprema de Justicia Sala Civil, en sentencia SC- 34732018 (11001020300020180042100) de agosto 22 de 2018 y con base en los principios de celeridad y economía procesal dijo:

“En cualquier estado del proceso el juez debe dictar sentencia anticipada, total o parcial, cuando no haya pruebas por practicar.”

“Ello significa que los juzgadores tienen la obligación, en el momento en que adviertan que no habrá debate probatorio o que el mismo es insustancial, de proferir sentencia definitiva sin otros trámites...”

Lo contrario explicó la Corte equivaldría a una “irrazonable prolongación del proceso que hace inoperante la tutela de los derechos e intereses comprometidos en él”.

Veamos entonces:

Pruebas:

Del demandante:

Se tienen como tales las documentales relacionadas en la demanda al folio 123.

De la demandada arrendataria:

Las documentales que se aportaron a los folios 142 y 143, las cuales pese a no contestar la demanda, el despacho los tiene como pruebas de manera oficiosa.

Igual sucede con el documento del folio 150 también se tiene como prueba de oficio.

De la demandada propietaria:

Se tienen como tales las documentales que relaciona al folio 196.

También se tiene como prueba el documento que contiene la certificación obrante del Juzgado sobre la existencia de títulos judiciales, que fue solicitada por la parte demandada, y que ya obra en el número 2 del expediente digital por un monto de \$4.020.420.00

Y de otra parte también de oficio se tiene como prueba el recibo que obra al expediente sobre la consignación del 20 de febrero del 2020 por un monto de \$188.000.00. Folio 216.

En el descorrer:

Se tienen como pruebas las documentales allí mencionadas.

En cuanto al interrogatorio a su propia parte se niega por ser improcedente, pues solo es posible solicitar el de las otras partes.

Interrogatorios de parte:

Y finalmente habrá que decir que lo referente a los interrogatorios de parte que se han solicitado por todas las partes son innecesarios tal y como se verá más adelante, pues existen pruebas documentales suficientes para soportar la decisión.

LA DEMANDA:

Nos cuenta la parte demandante en resumen lo del reglamento y que este cuerpo estatutario comprende el apartamento 103 de la torre 4 de esta ciudad.

Y que el demandado es propietario y por lo tanto sometido al reglamento.

Y luego dice que el demandado adeuda cánones de administración del apartamento 201 de la torre 3 desde el mes de marzo hasta la fecha de presentación de la demanda.

Y menciona a una demandada de nombre SIOMARA LEAL CORTINES.

Pide librar mandamiento de pago en contra de SIOMARA LEAL CORTINES Y CLAUDIA JIMENEZ y a favor de la parte demandante.

Por los cánones a un monto de \$185.000.00 junto con intereses de mora hasta el pago de la obligación, por el mes de marzo del 2018.

\$207.000.00 por cada uno de los siguientes meses, abril, mayo y junio del 2018 e interés de mora.

\$196.000.00 por cada uno de los siguientes meses, julio, agosto y septiembre del 2018.

Y las cuotas de administración que se sigan causando en el curso del proceso.

Y que se cancelen las costas.

Mediante providencia de este despacho de fecha 12 de diciembre del 2018, se inadmitió la demanda, para que se subsane aclarando la pretensión en la que incluyó a SIOMARA LEAL CORTINES y excluyó a MARIA FERNANDA REY DIAZ.

SUBSANACIÓN DE LA DEMANDA:

Se aclaró que las demandadas son MARIA FERNANDA REY DIAZ Y CLAUDIA JIMENEZ.

Básicamente se pide librar mandamiento de pago en contra de las demandadas por las sumas de dinero que corresponden a las cuotas de administración del apartamento 201 de la torre tres, comprendidos de los meses de marzo a septiembre del 2018 con sus respectivos intereses de mora a la tasa más alta permitida por la ley, desde que se causó cada una de las obligaciones, es decir, el primer día del mes siguiente y hasta el día en que se cancele la totalidad de la obligación.

Además por el pago de las cuotas de administración que se sigan causando en el curso del proceso y por las costas.

LA CONTESTACION DE LA DEMANDA POR PARTE DE LA DEMANDADA MARIA FERNANDA REY DIAZ

En resumen manifiesta que es cierto que la arrendataria CLAUDIA DEL PILAR JIMENEZ ARGUELLO estaba en mora de pagar las cuotas de administración al momento de presentarse la demanda de la referencia desde marzo hasta septiembre del 2018 según los datos aportados en la certificación de la administradora de la entidad demandante.

En cuanto a las pretensiones no se opone al mandamiento de pago por las cuotas y los intereses por mora, pues la arrendataria estaba en mora.

Agrega que esos dineros fueron pagados en su totalidad, de acuerdo a liquidación del crédito presentado en memorial del 30 de abril del 2019.

Que el 30 de abril de 2019 se consignaron en el Banco Agrario a ordenes de este Juzgado la suma de \$2.667.042.00 y explica, según su opinión, a que conceptos se debe cargar dicho valor, es decir, montos de capital, meses a los que consideraba que se les aplicaba el abono, e incluso valor de los intereses de

mora, por último dice que en dicho concepto también calculó hasta las costas de este proceso, con dineros que dicho sea de paso fueron consignados por la otra demandada, esto es, la arrendataria CLAUDIA DEL PILAR JIMENEZ ARGUELLO.

Además cuenta que la arrendataria había cancelado otro monto de dinero, esto es, **la suma de \$700.000.00 en la cuenta de la demandante del Banco Davivienda, el día 6 de febrero del 2019.** (estando vigente este proceso y en trámite). Y también explica, según su opinión, al igual que se dijo anteriormente, como consideró que se debía distribuir ese pago.

Propuso la excepción de PAGO TOTAL DE LA OBLIGACION

Explica los mismos argumentos ya narrados en precedencia.

Pero además agrega que como el mandamiento de pago también es extensivo a pagar todas las cuotas de administración que se causen durante el trámite del proceso y como quiera que la petición de terminación del proceso no se concretó por los motivos que explica en detalle, entonces la arrendataria hizo los siguientes pagos, sin que sobre decir, que también explica según ella a que concepto aplica los pagos:

El 20 de junio del 2019 consignó en Davivienda en la cuenta del demandante la suma de \$220.000.00.

El 16 de agosto del 2019 dice que mediante memorial anexa recibo al proceso recibo de pago por un valor de \$227.036.00. (no señala donde hizo el pago).

Explica que la administradora en diciembre del 2019 le presenta a la otra demandada, un recibo de cobro de cuotas atrasadas hasta el 31 de diciembre del 2019 y que entonces la arrendataria canceló el saldo previo a descontar lo que había consignado en el Banco Agrario.

Por eso consignó la arrendataria el 30 de diciembre del 2019, la suma de \$749.342.00. Y que lo aportó al proceso.

De esa manera justifica la excepción de PAGO TOTAL DE LA OBLIGACION.

Nota: En la relación de las pruebas dice que aporta copia de un memorial de fecha **23 de enero del 2020 donde allega otro**

recibo de pago hecho por la arrendataria por valor de \$188.000.00 consignados en la cuenta de depósitos judiciales del Juzgado.

CONTESTACION DE LA DEMANDA DE LA DEMANDADA CLAUDIA JIMENEZ

No contestó la demanda.

EL DESCORRER

Dice el demandante que los dineros que aparentemente menciona la demandada en su memorial del 30 de abril del 2019, pues esos dineros no fueron reportados al conjunto.

Que las directivas del conjunto siempre han estado prestos a informarle a la demandada el valor adeudado y a su residencia todos los meses llega el recibo de administración.

De los pagos al banco agrario a ordenes del Juzgado dice que esa deuda no puede ser cancelada al arbitrio de las ejecutadas, en los montos y formas que ellas consideren.

Que estos pagos no han sido informados a la parte demandante.

Que no es procedente la excepción de pago total de la obligación.

Que la parte demandante desconoce los pagos que aparentemente se han realizado, además de no haber sido notificados al acreedor de los mismos.

CONSIDERACIONES:

En principio se debería ordenar seguir adelante con la ejecución de conformidad con el artículo 440 del C. General del Proceso, sino fuera porque la demandada contestó la demanda y propuso unas excepciones, cuyo estudio se acomete de inmediato:

Estudiemos entonces la excepción:

PAGO TOTAL DE LA OBLIGACION

En principio no podemos desconocer que la propia demandada, cuando contestó la demanda, fue muy clara al señalar que era cierto que la arrendataria CLAUDIA DEL PILAR JIMENEZ

ARGUELLO se encontraba en mora de pagar las cuotas de administración al momento de presentarse la demanda de la referencia desde marzo hasta septiembre del 2018 según los datos aportados en la certificación de la administradora de la entidad demandante.

Y que por lo tanto frente a las pretensiones, pues desde luego que no se opone al mandamiento de pago por las cuotas y los intereses por mora, pues la arrendataria estaba en mora.

Lo que ocurre es que el pago lo soporta en abonos que la arrendataria ha realizado así:

1.- El 30 de abril del 2019 se consignaron en el Banco Agrario a ordenes de este Juzgado la suma de \$2.667.042.00.

2.- La suma de \$700.000.00 en la cuenta de la demandante del Banco Davivienda, el día 6 de febrero del 2019.

3.- El 20 de junio del 2019 consignó en Davivienda en la cuenta del demandante la suma de \$220.000.00.

4.- El 16 de agosto del 2019 dice que mediante memorial anexa recibo de pago al proceso por un valor de \$227.036.00.

5.- El 30 de diciembre del 2019, la suma de \$749.342.00.

6.- El 23 de enero del 2020 allega otro recibo de pago hecho por la arrendataria por valor de \$188.000.00 consignados en la cuenta de depósitos judiciales del Juzgado.

Que tenemos:

Si revisamos el expediente nos encontramos en principio con dos realidades procesales:

La primera consiste en que la demanda se presentó al reparto concretamente el 29 de noviembre del año 2018. (Ver folio 127)

Y la segunda que la primera suma de dinero que menciona la demandada para soportar su excepción de pago total de la obligación, es del 30 de abril del año 2019.

La verdad que hay que indicarle desde ya a la parte demandada, que una excepción de pago bien sea parcial o total para que

pueda progresar, tiene que estar soportada en dineros cancelados en fechas anteriores a la presentación de la demanda.

Toda suma de dinero entregada a la parte demandante después de presentada la demanda, no puede considerarse jamás como un pago de la obligación.

Esto quiere decir que todo dinero entregado al demandante después de presentada la demanda adquiere el carácter de abono a la obligación.

Esto es motivo más suficiente para que la excepción de PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN, esté llamada al fracaso.

Sin embargo en la liquidación del crédito se deben tener en cuenta los siguientes abonos, los cuales se hallan probados:

1.- La suma de \$700.000.00 la cual fue consignada en la cuenta de la demandante del Banco Davivienda, el día 6 de febrero del 2019.

De este dinero existe prueba documental al folio 143 del expediente, como también en los anexos de la contestación de la demanda, además que al folio 148 dice la demandante que sí recibieron dicho dinero.

2.- Del 31 de mayo del 2019 que se consignó en Davivienda en la cuenta del demandante la suma de \$220.000.00.

Pero también estos otros montos de dinero:

1.- Del 30 de abril del 2019 que fueron consignados en el Banco Agrario a ordenes de este Juzgado la suma de \$2.668.042.00.

2.- Del 09 de agosto del 2019 que fueron consignados en el Banco Agrario a ordenes de este juzgado por un valor de \$227.036.00.

3.- Del 30 de diciembre del 2019, la suma de \$749.342.00. también consignados al Juzgado.

4.- Del 23 de enero del 2020 por valor de \$188.000.00 consignados en la cuenta de depósitos judiciales del Juzgado.

5.- Del 20 de febrero del 2020 por valor de \$188.000.00 consignados en la cuenta de depósitos judiciales del Juzgado.

Estos cinco abonos suman un valor de \$4.020.420.00. según certificación que ya obra al expediente, en la anotación dos del expediente digital.

En la liquidación del crédito téngase en cuenta que estos últimos 5 abonos, realmente no han podido ser entregados a la parte demandante pese a que están en la cuenta de depósitos judiciales del Juzgado, pues ello solo es posible procesalmente hablando hasta que no esté en firme la liquidación del crédito y ella solo se lleva a cabo después de la sentencia.

Por lo tanto el abono de estas 5 sumas de dinero, solamente pueden considerarse realizados en la fecha en que se lleve a cabo la liquidación del crédito.

Sencillamente se repite entonces que la excepción está llamada al fracaso.

Por lo tanto, se ordena seguir adelante con la ejecución conforme se dijo en el mandamiento de pago.

Se ordena igualmente liquidar el crédito en la forma dispuesta en el C. General del Proceso artículo 446.

Se tendrán en cuenta los abonos ya citados.

Se condena en costas a la parte demandada y a favor de la parte actora.

Se fijan como agencias en derecho la suma de \$ 100.000.00

Por lo brevemente expuesto el Juzgado Tercero Civil Municipal de Bucaramanga, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley

RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar impropia la excepción que propuso la parte demandada y que llamó:

PAGO TOTAL DE LA OBLIGACION por las razones expuestas en la parte motiva.

SEGUNDO.- ORDENAR seguir adelante con la ejecución, conforme se dijo en el mandamiento de pago.

TERCERO.- ORDENAR que la liquidación del crédito sea practicada a instancia de las partes de conformidad con el artículo 446 del Código General del Proceso.

Téngase en cuenta los abonos mencionados en la parte motiva.

CUARTO.- AVALÚENSE Y REMÁTENSE los bienes embargados y secuestrados y los que en un futuro se embarguen y secuestren si es el caso y con su producto páguese al ejecutante el valor de su crédito.

QUINTO.- CONDENAR en costas a la parte demandada y a favor de la demandante. Líquidense por Secretaría.

SEXTO.- FIJAR la suma de CIEN MIL PESOS MCTE (\$100.000.00) como agencias en derecho.

SEPTIMO.- Una vez en firme la presente providencia y verificados los requisitos dispuestos en el ACUERDO PCSJA17-10678 del 26 de mayo de 2017 modificado por el PCSJA 18 -11678 del 27 de junio del 2018 emanados del Consejo Superior de la judicatura, envíese a los Juzgados de Ejecución de Sentencias Civiles Municipales (Reparto).

La presente decisión se debe notificar en estados electrónicos.



EDGAR RODOLFO RIVERA AFANADOR
Juez

Firmado Por:

**EDGAR RODOLFO RIVERA AFANADOR
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 003 CIVIL MUNICIPAL BUCARAMANGA**

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:

**71dc15698e13b61237f5c1c75b65aca8af911bc77e81ab04a3c06
0a9e79b5a2c**

Documento generado en 19/08/2020 03:05:26 p.m.