

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA**

SENTENCIA ANTICIPADA PROCESO EJECUTIVO DE MAYOR CUANTÍA
RADICADO: 08001-31-53-007-2021-00160-00, **DEMANDANTE:** CENTRO
COMERCIAL PARQUE CENTRAL. **DEMANDADO:** MULTIFERIAS S.A.S

En la ciudad de Barranquilla a los veintinueve (29) días del mes de Octubre del año dos mil veintiuno (2021) procede esta agencia judicial a emitir sentencia anticipada en el proceso antes referenciado cuya litis versa sobre la ejecución forzada de título ejecutivo a favor de la demandante, en razón a cuotas de administración e intereses moratorios adeudados desde el 10 de julio de 2016 por la parte demandada sobre el local 197 del Bloque 21 del CENTRO COMERCIAL PARQUE CENTRAL ubicado en la Carrera 43 N° 50 -12, identificado con la matrícula inmobiliaria N° 040 -289210 y los que causen a partir de la presentación de la demanda y durante la vigencia del proceso; esta sentencia se emite en virtud del inciso segundo del artículo 278 del C.G.P. al encontrar acreditada esta agencia judicial la necesidad de decretar las pruebas solicitadas por las partes en este asunto.

En este asunto la parte demandante deprecia que se libre mandamiento de pago en contra de MULTIFERIAS S.A.S por la suma de DOSCIENTOS DOCE MILLONES VEINTISÉIS MIL SETENTA Y OCHO PESOS M/L(\$212.026.078.00), por concepto de cuotas de administración adeudadas desde el 10 de Julio de 2016 y CIENTO VEINTINUEVE MILLONES CIENTO SESENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS VEINTE PESOS M/L (\$129.167.920.00) por concepto de intereses moratorios al máximo legal permitido, desde que se hizo exigible la obligación, es decir desde el 10 de Julio de 2016 hasta la fecha de presentación, soportado por la Certificación de deuda para cobro ejecutivo expedida por JULIETH PAOLA SANDOVAL GOMEZ en calidad de Representante legal y Administradora del CENTRO COMERCIAL PARQUE CENTRAL.

La parte demandada fue notificada por conducta concluyente a través de auto adiado Agosto Dieciocho(18) de Dos mil veintiuno (2021) por medio del cual se reconoce personería para actuar dentro del proceso Ejecutivo de referencia en calidad de apoderada judicial de los demandados a la profesional del derecho EILEEN JOHANA MORALES BRIEVA, quien propuso las excepciones de mérito denominadas: EXCEPCIÓN POR PAGO PARCIAL y EXCEPCIÓN DE COMPENSACIÓN.

El primer medio exceptivo se afina en que es una excepción cambiará oponible al tenedor de mala fe, sustentada por el artículo 784 numeral 7 y 12 del código de comercio, la demandada afirma que si bien existe obligación impaga respecto a las expensas de la administración, también es cierto que existe un acuerdo entre las partes, que determina que la expensa objeto de recaudo se vería compensada con parte del canon de arriendo de por uso de la unidad 9 y 10 de la bodega 197, el cual es objeto de cobro de la presente demanda, siendo la demandante arrendataria desde el año dos mil doce (2012).

La segunda excepción se soporta en el artículo 1714 y siguientes del código civil colombiano, la demandada alega que tanto el demandante como el demandado son deudores la una de otra, por tanto opera la figura de la compensación como mecanismo para extinguir ambas deudas hasta el monto de las obligaciones, cumpliendo con los requisitos establecidos en el artículo 1715: 1. Que sean ambas de dinero o de cosas fungibles o indeterminadas de igual género y calidad; 2. Que ambas deudas sean líquidas; y 3. Que ambas sean actualmente exigibles.

Es preciso manifestar que de estas excepciones se les dio traslado a la parte demandante, tal como se desprende del correo electrónico aportado al expediente digital, pues el mismo también fue remitido al correo electrónico del apoderado judicial de la sociedad demandante. Lo anterior de conformidad con lo establecido en el parágrafo del artículo 9º del decreto 806 de 2020.

DE LAS PRUEBAS SOLICITADAS EN ESCRITO DE CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Acorde a lo establecido en sentencia de tutela de segunda instancia proferida, el veintisiete (27) de abril de dos mil veinte (2020), Radicación nº 47001 22 13 000 2020 00006 01, por la H. Sala de casación Civil de la Corte Suprema de Justicia es viable que en este estadio procesal se analice lo correspondiente a la negativa a decretar las pruebas solicitadas en el escrito de contestación de la demanda. Sobre este particular fue señalado en dicha providencia:

“...Sin embargo, si el iudex observa que las pruebas ofertadas son innecesarias, ilícitas, inútiles, impertinentes o inconducentes, podrá rechazarlas ya sea por auto anterior con el fin de advertir a las partes, o en la sentencia anticipada, comoquiera que el artículo 168 aludido dispone genéricamente que el rechazo de las pruebas por esas circunstancias se hará “mediante providencia motivada”, lo que permite que la denegación pueda darse en la sentencia, porque no está reservada exclusivamente para un auto.

Quiere decir esto que – en principio - en ninguna anomalía incurre el funcionario que sin haberse pronunciado sobre el ofrecimiento demostrativo que hicieron las partes, dicta sentencia anticipada y en ella explica por qué la improcedencia de esas evidencias y la razón que impedía posponer la solución de la contienda, al punto que ambas cosas sucedieron coetáneamente.

Dicho en otras palabras, si el servidor adquiere el convencimiento de que en el asunto se verifica alguna de las opciones que estructuran la segunda causal de «sentencia anticipada», podrá emitirla aunque no haya especificado antes esa circunstancia, pero deberá justificar en esa ocasión por qué las probanzas pendientes de decreto de todas maneras eran inviables...".

En este proceso, la parte demandada solicitó el decreto de las siguientes pruebas:

Testimonio de MARIANGELICA ELJADUE J y ÓSCAR DE JESÚS DE ÁVILA SAN MARTÍN para demostrar que el CENTRO COMERCIAL PARQUE CENTRAL, fue arrendatario del local 197.

Interrogatorio de parte.

La parte demandante en el traslado de las excepciones solicitó el decreto de las siguientes pruebas:

Inspección Judicial al local 197 del CENTRO COMERCIAL PARQUE CENTRAL.

Testimonio de WILSON RAFAEL MENDOZA FLORIAN, SIRLY KARINA MOYA REDONDO y EZEQUIEL DE JESÚS GÓMEZ ÁLVAREZ para que testifiquen ante su despacho lo que les consten sobre el objeto del presente proceso.

Del análisis de las peticiones antes transcritas, esta agencia judicial no accede a decretar las pruebas por informe solicitadas, por las siguientes razones:

Sobre las solicitadas por la parte demandada en la contestación de la demanda:

Testimonio de MARIANGELICA ELJADUE J y ÓSCAR DE JESÚS DE ÁVILA SAN MARTÍN para demostrar que el CENTRO COMERCIAL PARQUE CENTRAL fue arrendatario del local 197 Interrogatorio de parte: No es pertinente para este proceso realizar estos testimonios como quiera que nos encontramos en un proceso ejecutivo, no en un proceso declarativo, por tanto no es el fin de este proceso reconocer la existencia de un contrato de arrendamiento y establecer el canon mensual adecuado; siendo así, el juez del proceso ejecutivo no es competente para realizar esta declaración, si éste lo hiciese estaría realizando una labor que está por fuera del ámbito de aplicación del

mismo proceso ejecutivo. En concordancia con lo anterior tenemos que esta prueba no es útil, debido a que la finalidad de esta es probar la existencia del contrato de arrendamiento para así poder acceder a la compensación de deudas, sin embargo, como bien lo resaltó la parte demandada, para que opere la compensación se necesita cumplir con 3 requisitos establecidos en el artículo 1715:

CÓDIGO CIVIL.- ARTÍCULO 1715. <OPERANCIA DE LA COMPENSACIÓN>. La compensación se opera por el solo ministerio de la ley y aún sin conocimiento de los deudores; y ambas deudas se extinguen recíprocamente hasta la concurrencia de sus valores, desde el momento que una y otra reúnen las calidades siguientes:

- 1.) Que sean ambas de dinero o de cosas fungibles o indeterminadas de igual género y calidad.
- 2.) Que ambas deudas sean líquidas; y
- 3.) Que ambas sean actualmente exigibles.

Primero que todo, es pertinente hacer una precisión conceptual, según Guillermo, J y Calonje, N. en “Derecho de obligaciones. Aproximación a la praxis y a la constitucionalización”, Bogotá : Universidad Católica de Colombia, 2015:

1. Se entiende por ambas de dinero o de cosas fungibles o indeterminadas de igual género y calidad que “*las obligaciones deben ser fungibles o de género, es decir, que el objeto de la prestación debe ser reemplazado por otro, o cuando el objeto es indeterminado de una clase o género determinado respectivamente (art. 1565 C.C.)*”.
2. Se entiende por obligaciones líquidas que “*deben ser susceptibles de ser valuadas en dinero (...) no será compensable la deuda que no pueda establecerse en una cantidad numérica precisa en un tiempo determinado*”.
3. Se entiende por actualmente exigible que “*según el artículo 488 del Código de Procedimiento Civil, y 422 del Código General del Proceso. Es exigible una obligación cuando a la vez es cierta, es decir, que respecto a ella no cabe duda alguna o no existe ambigüedad, además de esto, la obligación debe ser pura y simple, puesto que si está sometida a condición suspensiva, aún no ha nacido a la vida jurídica y por lo tanto, mucho menos es exigible. Tampoco valdrá a la obligación sometida a plazo, puesto que aunque no hay incertidumbre respecto al nacimiento de la obligación, por ser esté un hecho futuro y cierto, la obligación es sólo exigible cuando el plazo se ha cumplido*”. (subrayas fuera de texto).

Tenemos entonces que no se cumple con los requisitos establecido en la ley debido a que no se ha demostrado que existe entre ambas partes una deuda mutua, líquida y actualmente exigible, dado que aún no se ha surtido el proceso declarativo donde se demuestre la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes y además, la parte demandada tampoco anexó prueba alguna sobre la existencia de un contrato de arrendamiento escrito entre las partes, ni ningún recibo de pago que probara suficientemente que efectivamente ha existido un cobro por cánones de arrendamiento de ésta contra la demandante, solo fueron anexados estimaciones numéricas que no otorgan ningún soporte probatorio. Por tanto, no se cuenta ni con un título valor ni con uno ejecutivo, ni documento de cualquier clase que pruebe con suficiencia que existe una deuda mutua entre las partes, lo que hace inútil e impertinente la aplicación de esta prueba, porque aunque se realizará, igualmente no sería suficiente para suplir todo lo anteriormente expuesto.

Sobre las solicitadas por la parte demandante en el traslado de las excepciones:

- a. Inspección Judicial al local 197 del CENTRO COMERCIAL PARQUE CENTRAL: Tenemos que esta prueba no es pertinente ni útil por las mismas razones anteriormente expuestas sobre la prueba solicitada por la parte demandada, esto debido a que la finalidad del presente proceso ejecutivo no es la declaración de la existencia de un contrato de arrendamiento entre las partes sino dilucidar si existe título ejecutivo que incorpore una obligación clara, expresa y actualmente exigible a favor de la sociedad demandante CENTRO COMERCIAL PARQUE CENTRAL que permita ordenar la ejecución contra la demandada MULTIFERIAS S.A.S, debido al incumplimiento del pago de las cuotas de administración e intereses moratorios adeudados desde el 10 de julio de 2016 por la parte demandada sobre el local 197 del Bloque 21 del CENTRO COMERCIAL PARQUE CENTRAL ubicado en la Carrera 43 N° 50 -12, identificado con la matrícula inmobiliaria N° 040 -289210.
- b. Testimonio de WILSON RAFAEL MENDOZA FLORIAN, SIRLY KARINA MOYA REDONDO y EZEQUIEL DE JESÚS GÓMEZ ÁLVAREZ para que testifiquen ante su despacho lo que les consten sobre el objeto del presente proceso: No se accede a las pruebas testimoniales solicitadas por la parte demandante en el traslado de las excepciones como quiera que no cumple con los requisitos exigidos por el artículo 212 del CGP., en virtud que no señala los hechos que pretenden ser demostrados con los testimonios solicitados al haber expresado de manera genérica y no especifica las situaciones sobre las cuales se surtirá el testimonio.

CONSIDERACIONES

COMPETENCIA

El Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Barranquilla, es competente para decidir el presente caso de conformidad con lo dispuesto en la normatividad vigente.

A partir de las pretensiones y hechos narrados por la demandante en los que solicita el pago de los cánones de administración y la mora causado y expresados en la Certificación de deuda para cobro ejecutivo expedida por JULLIETH PAOLA SANDOVAL GOMEZ en calidad de Representante legal y Administradora del CENTRO COMERCIAL PARQUE CENTRAL, se determina que el juez civil es el competente para dirimir la presente Litis.

PROBLEMA JURÍDICO

El debate jurídico se centra en dilucidar si existe título ejecutivo que incorpore una obligación clara, expresa y actualmente exigible a favor de la sociedad demandante CENTRO COMERCIAL PARQUE CENTRAL que permita ordenar la ejecución contra la demandada MULTIFERIAS S.A.S, debido al incumplimiento del pago de las cuotas de administración e intereses moratorios adeudados desde el 10 de julio de 2016 por la parte demandada sobre el local 197 del Bloque 21 del CENTRO COMERCIAL PARQUE CENTRAL ubicado en la Carrera 43 N° 50 -12, identificado con la matrícula inmobiliaria N° 040 -289210 y en particular si existe una compensación de dichas obligaciones en virtud de encontrarse las partes siendo mutuas deudoras debido al incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento pactados entre ellas en contrato de arrendamiento del local 197 donde figura como arrendatario el CENTRO COMERCIAL PARQUE CENTRAL y arrendador MULTIFERIAS S.A.S.

CASO CONCRETO

Por medio del proceso ejecutivo se permite satisfacer a favor del demandante y a cargo del demandado, un interés jurídico reconocido en sentencia de condena o en un título que reúna los requisitos que la ley exige; es decir, en un documento en el que conste la existencia, a favor del ejecutante y en contra del ejecutado, de una obligación clara, expresa y exigible.

Al libelo introductorio debe acompañarse el documento (o documentos) que preste mérito ejecutivo, el cual debe manifestar sin lugar a dudas la existencia de un derecho y, consecuentemente, la obligación cuya satisfacción se persigue en forma forzosa, esto con el fin primordial que el

juez pueda controlar los requisitos exigido por la ley, desde el inicio del proceso.

La finalidad del proceso ejecutivo es forzar al deudor al cumplimiento de la obligación suscrita a favor del acreedor que puede ser de dar, hacer o no hacer. Es así como se requiere que el deudor se encuentre debidamente identificado, pues contra él es que se ejerce la acción, además contra sus bienes las medidas cautelares, razón por la cual la norma exige que el documento provenga del deudor o de su causante.

Por consiguiente, la columna vertebral del proceso ejecutivo está constituida por el título ejecutivo, razón por la cual se explica que el juez siempre debe abordar de oficio el estudio del documento que soporta el mandamiento ejecutivo para verificar su mérito ejecutivo, conducta que se realiza al inicio del proceso y al momento de dictar sentencia.

DE LOS PROCESOS EJECUTIVOS

Al respecto del título ejecutivo, el artículo 422 del Código General del Proceso establece que:

“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, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley”.(...)

De lo anterior, se desprende que es ejecutable todo documento en el cual consten obligaciones expresas, claras y exigibles que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o los que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción.

Igualmente son exigibles aquellos documentos donde se inserten obligaciones provenientes del deudor o de su causante y que constituye plena prueba en su contra, siempre que reúnan los requisitos de expresividad, claridad y exigibilidad.

En este asunto tenemos que mediante Escritura Pública N°877 del 4 de julio de 1996, se suscribió el reglamento de propiedad horizontal del CENTRO COMERCIAL PARQUE CENTRAL, dentro del cual se encuentra el Local 197 del Bloque 21 ubicado en la Carrera 43 N° 50 -12, en el folio de matrícula inmobiliaria N° 040 -289210 correspondiente a dicho local fue inscrito el reglamento de propiedad horizontal antes mencionado. Tenemos entonces

que la parte demandante expide Certificación de deuda expedida por la administradora del CENTRO COMERCIAL PARQUE CENTRAL con corte al mes de junio de 2021 MULTIFERIAS S.A.S. adeuda la suma de TRESCIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES CIENTO NOVENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS M/L (\$341.193.998.00), por concepto de cuotas de administración vencidas desde el 10 de Julio de 2016 intereses por la mora en el pago de las mismas.

Es menester aclarar que

*"Dentro de las funciones legales que tiene el administrador de propiedad horizontal el artículo 51 en el numeral 8 de la Ley 675 de 2001 se encuentra "Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas y en general, cualquier **obligación de carácter pecuniario a cargo de propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna**".*

Además el artículo 48 de la misma ley estipula:

*ARTÍCULO 48. Procedimiento ejecutivo. En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, **el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional** y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior. La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley. "*

Sumado a esto la sentencia C-929 de 2007 de la Corte Constitucional aclara que

En los antecedentes legislativos de la Ley 675 de 2001, (...) se propuso agilizar el procedimiento de cobro ejecutivo de las multas y obligaciones derivadas de las expensas ordinarias y extraordinarias de la copropiedad, y por ende que no se exigieran demasiados documentos para ese cometido. Se lee así en la ponencia citada:

"Mediante este artículo, se quiere simplificar el cobro ejecutivo de las deudas de las expensas comunes, que en la actualidad es un procedimiento lento que dificulta el cobro de las expensas comunes, afectando el normal

funcionamiento de la propiedad horizontal. Para que el procedimiento propuesto sea ágil y garantizar que no se exija documentación exagerada, se propone complementar el artículo, precisando los documentos exigibles para el cobro de las deudas causadas por expensas comunes, sin necesidad de protesto ni otro documento adicional.

Es así como haciendo uso de la cláusula general de competencia consagrada en los numerales 1° y 2° del artículo 150 de la Carta Política, según la cual al legislador le corresponde configurar en todos sus aspectos los regímenes aplicables a la totalidad de procedimientos, acciones y demás actuaciones judiciales y administrativas, se otorgó mérito ejecutivo únicamente a la certificación emitida por el administrador de la copropiedad con el fin de facilitar la acción ejecutiva contra los deudores morosos.

De lo anterior se infiere que (i) los títulos ejecutivos pueden tener origen legal y en el presente caso, el legislador, dentro de la libertad de configuración legislativa, ha diseñado un sistema normativo que a su juicio resulta pertinente y conveniente para desarrollar las relaciones de las personas que adquieren la condición de propietarios, tal como lo señaló esta Corporación en la sentencia C- 127 de 2004; (ii) Es evidente que la norma acusada busca facilitar la expedición del documento que preste mérito ejecutivo, el cual deberá, en todo caso, contener una obligación realmente existente.

El correcto entendimiento de la norma, entonces, lleva a concluir que lo que se pretendió fue permitir que sólo el certificado expedido por el administrador constituyese título ejecutivo, lo que no implica que esa certificación pueda versar sobre hechos ajenos a la realidad, sino que responde al deseo del legislador de simplificar el procedimiento para efectuar el cobro ejecutivo de las multas y obligaciones derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, tal y como consta en los antecedentes legislativos de la norma acusada".

Quedando entonces así claro que la Certificación de deuda expedida por la administradora del CENTRO COMERCIAL PARQUE CENTRAL, goza de validez y legalidad y presta mérito ejecutivo conteniendo así una obligación clara, expresa y actualmente exigible.

Ahora bien, en lo que respecta a la excepción alegada por la parte demandada y denominada EXCEPCIÓN POR PAGO PARCIAL, tenemos que la demandada confunde los términos título ejecutivo con título valor, aduciendo así erróneamente que al existir supuestamente un contrato de arrendamiento se genera una excepción cambiará debido a que existe una obligación impaga con ocasión a un acuerdo entre las partes que determinaba que la expensa se cancelaría con parte del canon de arriendo por uso de la unidad 9 y 10 de la bodega 197, el cual es objeto de cobro

de la presente demanda y que desde el año 2012, la demandante tenía en calidad de arriendo.

Es pertinente entonces aclarar que, un título ejecutivo es cualquier documento que cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 422 del Código General del proceso, es decir, obligaciones claras, expresas y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, por otro lado un título valor sólo es aquel que por ley expresa ha sido considerado como tal, así pues lo es la factura, letra de cambio, pagaré, cheque, etc. Además estos deben cumplir con los requisitos generales establecidos en el artículo 621 del Código de Comercio. Recordando entonces que todo título valor es un título ejecutivo pero no todo título ejecutivo es un título valor y dichos términos no deben ser confundidos o tenidos por iguales.

Por tanto en este caso se tiene que la parte demandada no cuenta con un título valor al no haberlo anexado o probado su existencia, haciendo entonces imposible la aplicación del artículo 784 en sus numerales 7 y 12 del Código de Comercio, debido a que estas normas hacen referencia a un título valor y no a un título ejecutivo. En ese sentido y teniendo en cuenta todo lo anteriormente expuesto se concluye que la EXCEPCIÓN POR PAGO PARCIAL no se halla debidamente sustentada ni probada.

Por último, en referencia a la EXCEPCIÓN DE COMPENSACIÓN, interpuesta por la demandada, tenemos que, como anteriormente se había señalado, la finalidad de este proceso ejecutivo no es declarar la existencia o no de un contrato de arrendamiento entre las partes, el fin de este proceso ejecutivo es dilucidar si existe título ejecutivo que incorpore una obligación clara, expresa y actualmente exigible a favor de la sociedad demandante CENTRO COMERCIAL PARQUE CENTRAL que permita ordenar la ejecución contra la demandada MULTIFERIAS S.A.S y determinar si existe o no compensación entre las partes. Siendo así el juez no es competente para declarar la existencia de un contrato de arrendamiento entre las partes y si así lo hiciese estaría realizando una labor que se sale de la esfera de acción del proceso ejecutivo y estaría invadiendo la del proceso declarativo, yendo en contra entonces con lo estipulado en el Código General del Proceso y demás normativas colombianas.

Sumado a lo anterior, tenemos que, como se explico, para que se pueda dar la compensación se necesita que se cumplan con tres requisitos establecidos en el en el artículo 1715:

CÓDIGO CIVIL.- ARTÍCULO 1715. <OPERANCIA DE LA COMPENSACIÓN>. La compensación se opera por el solo ministerio de la ley y aún sin conocimiento de los deudores; y ambas deudas se extinguen

recíprocamente hasta la concurrencia de sus valores, desde el momento que una y otra reúnen las calidades siguientes:

- 1.) Que sean ambas de dinero o de cosas fungibles o indeterminadas de igual género y calidad.*
- 2.) Que ambas deudas sean líquidas; y*
- 3.) Que ambas sean actualmente exigibles.*

Siendo así, es evidente que en el presente caso no se cumple con los requisitos establecido en la ley debido a que no se ha demostrado que existe entre ambas partes una deuda mutua, líquida y actualmente exigible, dado que aún no se ha surtido el proceso declarativo donde se demuestre la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes y además, si esto no fuere suficiente, la parte demandada tampoco anexó prueba alguna sobre la existencia de un contrato de arrendamiento, ni ningún recibo de pago que probara suficientemente que efectivamente ha existido un cobro por cánones de arrendamiento de ésta contra la demandante, solo fueron anexados estimaciones numéricas que no otorgan ningún soporte probatorio. Por tanto no se cuenta ni con un título valor ni con uno ejecutivo, que pruebe con suficiencia que existe una deuda mutua entre las partes, al no existir o no haber demostrado la existencia del contrato de arrendamiento alegado. Concluyendo entonces que la EXCEPCIÓN DE COMPENSACIÓN no se halla debidamente sustentada ni probada, al no haberse cumplido con los requisitos establecidos en la ley para que se dé la compensación como modo de extinguir las obligaciones, como se sustentó en este acápite y en el titulado DE LAS PRUEBAS SOLICITADAS EN ESCRITO DE CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Barranquilla, administrando justicia en nombre de la república de Colombia y por autoridad de la ley.

RESUELVE

1. Negar la solicitud de pruebas, testimoniales e interrogatorio de parte, presentada por la parte demandada, por los motivos antes expuestos.
2. Negar la solicitud de pruebas, testimoniales e inspección judicial, presentada por la parte demandante, por los motivos antes expuestos.
3. Declarar no probadas las excepciones de mérito propuestas en este proceso por la parte demandada.
4. Seguir adelante la ejecución a favor de CENTRO COMERCIAL PARQUE CENTRAL según lo ordenado en el mandamiento de pago.

5. Se condena en costas a favor de la parte demandante. Se establece por concepto de agencias en derecho a favor de la parte ejecutante la suma de ONCE MILLONES DE PESOS (\$11.000.000).
6. En caso de existir dineros embargados en el presente proceso, ordénese la conversión de los títulos judiciales y colóquense a disposición del Centro de Servicios del Juzgado de Ejecución Civil de Circuito.
7. Por la secretaría del juzgado y a través del portal Web del Banco Agrario, anexar al expediente, una impresión en la que conste la conversión y/o transacción de los depósitos judiciales asociados al proceso, en caso contrario, hágase la constancia secretarial.
8. Oficiése a las diferentes Corporaciones y Entidades bancarias en las cuales se decretó el embargo y retención preventivo de los dineros embargables en cuentas corrientes, de ahorro o CDT's tuviere a favor la parte ejecutada, informándoles la pérdida de competencia de éste juzgado e indicándole que el conocimiento será asumido por la Oficina de Ejecución Civil del Circuito, en la cuenta No. 080011231015, del Banco Agrario.
9. Cumplido con lo anterior y conforme a lo señalado en el Acuerdo No. PCSJA18-11032 de Junio 27 de 2018, por el cual se modificó el Acuerdo PCSJA17-10678 de 2017, que fijó el protocolo para el traslado de procesos a los Juzgados Civiles y de Familia de Ejecución y se dictaron otras disposiciones, remítase el expediente contentivo de la demandada referenciada al Centro de Servicios de los Juzgados de Ejecución Civil del Circuito a fin de que sea repartido entre éstos, para que se continúe conociendo de la misma en razón de la pérdida de competencia de ésta agencia judicial.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE



CESAR ALVEAR JIMENEZ
JUEZ