



JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Bello, enero veinticinco del dos mil veintuno

Proceso	EJECUTIVO
Demandante	URBANIZACION PLAZA NAVARRA
Demandado	JUAN CAMILO OQUENDO BEDOYA
Radicado	050884003001 2019-00590 00
Asunto	SENTENCIA ANTICIPADA

Procede el Despacho a dictar sentencia anticipada, de conformidad con lo establecido en el inciso final del **artículo 278, numeral 2º** del Código General del Proceso, dentro del proceso EJECUTIVO DE MÍNIMA CUANTÍA, instaurado por URBANIZACIÓN PLAZA NAVARRA, en contra de JUAN CAMILO OQUENDO BEDOYA.

I. ANTECEDENTES

1. Fundamentos de hecho: señala la demandante que el señor JUAN CAMILO OQUENDO, es propietario del inmueble identificado con M.I. 01n-5362143 de la Urbanización Plaza Navarra P.H., estando sometido a reglamento de propiedad horizontal mediante escritura 4973 del 30 de diciembre de 2013.

Señala que conforme a certificado expedido por el administrador de la unidad, el señor OQUENDO BEDOYA, adeuda a la fecha de presentación de la demanda la suma de CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL SETENTA Y OCHO PESOS (4.456.078.00), por concepto de cuotas de administración de la urbanización.

El demandado ha sido requerido en varias oportunidades por parte de la demandante para el pago, siendo infructuosos los requerimientos.

2. Actuación procesal: La demanda fue presentada por intermedio de la oficina judicial el día 3 de mayo de 2019 y mediante providencia del 27 de mayo de 2019, se libró el mandamiento de pago en los términos solicitados.

La parte demanda se notificó en forma personal, el día 28 de junio de 2019, y en el término del traslado el demandado, se pronunció frente a la demanda haciendo varias observaciones como medios de defensa que se destacan a continuación.

3. La contradicción: señala el demandado que recibió un correo de la URBANIZACION PLAZA NAVARRA, con la factura adjunta del mes de junio por valor de 6.140.414. siendo su intención la de pagar, con el dinero producto de liquidación laboral realizó el pago el día 10 de junio de 2019, en la sucursal Banco Caja Social de la América. Frente a las pretensiones considera que las mismas no tienen sentido, toda vez que realizó los pagos adeudados, pagando valores superiores a los allegados en la solicitud de demanda.

Con respecto a la pretensión cuarta el pago de agencia en derecho y costas procesales, solicita no sea tenida en cuenta, toda vez que realizó el pago total adeudado, incluyendo los intereses de mora, solicitando al despacho se tenga en cuenta que el pago lo hizo con el producto de su liquidación y en el momento de pronunciamiento a la demanda, se encuentra sin trabajo.

4.El pronunciamiento respecto a las excepciones: La demandante allegó dentro del termino de traslado de las excepciones un certificado actualizado por la administradora de la urbanización con fecha 15 de agosto de 2019 en la que da cuenta del pago realizado por el demandado por valor de 6.140.414, relacionando un saldo pendiente de pago por la suma de \$92.100, correspondiente a la cuota de administración del 1 al 30 de julio de 2019.

5. Alegatos de conclusión: Dentro del término otorgado solo la parte demandante presentó sus alegatos así:

Señala que posterior a la notificación la parte demandada, procedió a contestar la demanda, sin proponer excepciones de ningún tipo y pronunciándose sobre el pago realizado en el mes de junio de 2019, por valor de \$6.140.414, pago que señala se encuentra asentado en el estado de cuenta del demandado. Resalta que el pago fue posterior al mandamiento de pago.

Señala que teniendo en cuenta la contestación de la demanda el despacho dio traslado a la contestación, y en su oportunidad allego como prueba, el certificado de deuda actualizado en el cual se evidencia la mora en el pago del mes de junio de 2019, y teniendo en cuenta que se está frente a una obligación de tracto sucesivo y tal como lo establece el auto que libro mandamiento de pago, el cual transcribe en negrillas y subrayado “ **adicionalmente se libra mandamiento de pago por las cuotas de administración que se sigan causando mientras subsista una relación de dominio o tenencia frente al bien**”.

Con los alegatos igualmente aporta certificado de deuda actualizado hasta el 30 de enero de 2020. Aduciendo que al ser este un título ejecutivo actualizado expedido por el administrador de la unidad, presta merito ejecutivo, por cuanto a que el demandado aun se encuentra en mora con el pago de la administración pues no ha abonado ni cancelado la totalidad de la deuda.

Señala igualmente que por lo antes expuesto, se ratifica en las pretensiones de la demanda, y solicita se tenga en cuenta el certificado aportado, se ordene seguir adelante la ejecución y se condene en costas al demandado

II. CONSIDERACIONES.

1. PRESUPUESTOS PROCESALES: Encuentra el Juzgado satisfechos los presupuestos para proferir sentencia de fondo, en tanto que las partes ostentan capacidad para ser parte. Este despacho es competente para conocer de la acción, en virtud de lo establecido en el artículo 17 del C.G.P, en concordancia con los fueros contemplados en los artículos 25 y 28 *ibídem*. La demanda reúne los requisitos prescritos en el artículo 82 del estatuto procesal, razón por la que fue librado mandamiento. El trámite que se le dio corresponde al adecuado, siendo éste el del procedimiento ejecutivo singular, de conformidad con lo previsto en los artículos 422 y siguientes del C.G.P. y ley 675 de 2001. No existen hechos que configuren excepciones de *litis finitae*, y tampoco se observan irregularidades en el trámite que tipifiquen causal de nulidad alguna.

De igual forma, existe legitimación tanto por activa como por pasiva en este asunto, puesto que se afirma desde la demanda la calidad de acreedora de la demandante, y la de deudor por los convocados por pasiva, lo cual además puede ser corroborado en el título aportado.

En concordancia con lo anterior, encuentra el despacho satisfechos los presupuestos procesales, la legitimación en la causa y la existencia y validez del título ejecutivo, quedando despejado el camino para proceder al análisis del *sub iudice*.

2. MARCO NORMATIVO: En el artículo 422 se destaca la necesidad de un título ejecutivo como presupuesto formal para legitimar el ejercicio de la acción ejecutiva. Dos condiciones se derivan del mentado artículo para predicar el carácter de título ejecutivo de cualquier documento esgrimido como basilar de ejecución. La primera de tipo formal que se funda en la existencia material del título, en este caso, un documento proveniente de la parte demandada y la segunda, de tipo material o sustancial, indicando la norma *ibídem* que el documento debe contener una “obligación clara, expresa y exigible”, a favor del ejecutante y a cargo del ejecutado.

Frente a estos últimos requisitos, se tiene dicho por la doctrina y la jurisprudencia, que por expresa se entiende la consignación en el título de los sujetos, el objeto y el tipo de prestación de la obligación en el mismo documento. Por clara, la inteligibilidad tanto del texto del título como de la obligación contraída, a lo diáfano del contenido, que no ofrezca o de margen a dudas sobre lo convenido por las partes. Y finalmente, en cuanto a que la obligación sea actualmente exigible,

ésta se concreta al que no esté pendiente al cumplimiento de un plazo o una condición, bien por tratarse de una obligación pura y simple, ora, porque pese haberse pactado plazo o condición, este llegó o esta se cumplió, dando lugar a la exigencia de la obligación.

Ahora, en el trámite del proceso ejecutivo se parte de la certeza inicial del derecho que le asiste al demandante, el cual no necesita ser declarado por cuanto el mismo consta en un documento al que la ley le atribuye el carácter de prueba del crédito u obligación; por ello, la orden de continuar o no la ejecución que se profiere en la sentencia, acarrea el análisis previo de validez y eficacia del documento que se aduce como título ejecutivo, el cual es presupuesto de procedibilidad de la acción, y que debe obrar en el proceso para que sea proferido el correspondiente mandamiento de pago.

Con fundamento en el artículo 48 de la ley 675 de 2001 se determina que *“las obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses”* se pueden hacer exigible para su cumplimiento por la vía ejecutiva, puesto que su mérito ejecutivo y según lo regulado en la citada norma, es el certificado expedido por el administrador, el cual no exige requisito alguno, salvo que sea creado por éste y reúna los presupuestos consagrados en el artículo 422 del código General del Proceso, esto es, que dicha obligación contenida en el referido certificado sea clara, expresa y actualmente exigible.

2.CASO EN CONCRETO: En consonancia con el anterior marco normativo, y descendiendo al caso concreto, se tiene que con la demanda fue aportado como título que sirve de fundamento a la ejecución, elemento axiológico de esta pretensión, el certificado de estado de deuda expedido por el administrador de la Urbanización Plaza Navarra, P.H. en donde se establece cada una de las cuotas adeudadas, el valor y la fecha de exigibilidad de las mismas.

CLARA, pues consagra diáfananamente la obligación de pagar una suma de dinero determinada, a favor de la URBANIZACION Plaza Navarra P.H., y a cargo de JUAN CAMILO OQUENDO BEDOYA, con fecha de vencimiento de cada una de las cuotas. Se enuncia así en forma inconfundible las sumas liquidas que deben pagarse y las fechas en que deben hacerse.

EXPRESA se sustenta en el reglamento de propiedad horizontal protocolizado mediante escritura 4973 del 30 de diciembre de 2013 de a notaria veinte de Medellín, de las que se desprende la obligación incondicional adquirida por el demandado como propietario del bien inmueble identificado con MI. 01N-5362143.

Y EXIGIBLE, pues en el certificado expedido por el administrador, se fijó como forma de vencimiento, un día cierto, esto es el día primero del mes siguiente a la exigibilidad, fechas estas que a la presentación de la demanda se encontraban vencidas.

En consonancia con lo anterior, no cabe duda que el documento presentado satisface las exigencias para ser considerado título ejecutivo, existencia que se erige en presupuesto para la prosperidad de la pretensión prima facie, y que da lugar al estudio de las excepciones propuestas¹, a fin de determinar si tienen el vigor suficiente para derribar la presente ejecución.

Ahora, la parte demandada plantea como único medio exceptivo el de pago; amparándose en el hecho que el accionado realizó saldó la deuda el 10 de junio del 2019. A fin de demostrar su dicho aporta constancia de pago por valor de \$6.140.414, misma que obra a folios 30 del 10 de junio de 2019.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 1625 del C. Civil, el pago es el modo normal de extinguir las obligaciones, y consiste en la prestación de lo que se debe (Art. 1626 del C. Civil). Ahora, tratándose del pago parcial, en tanto que sólo opera como una extinción de parte de la obligación, como bien se deduce de lo preceptuado en el artículo 1625 Ibídem, que en su numeral 1º menciona la solución o pago efectivo (que debiendo ser total en *strictu sensu* como lo regula el artículo 1649, *salvo convención contraria*), en aquellos casos en que la satisfacción de la obligación es igualmente parcial al pago efectuado, la excepción eventualmente propuesta sólo tendrá la facultad de enervar, se itera, parcialmente aquello que inicialmente fue demandado.

En consideración a que el demandado acreditó con los recibos allegados haber efectuado un pago antes de haberse notificado la demanda y habida cuenta de que la parte actora reconoció el mismo al descorrer las excepciones, el Despacho tendrá en cuenta los dineros reportados por la accionada como pago parcial de lo pretendido, teniendo en cuenta para efectos de su imputación, las fechas en los que estos dineros fueron cancelados por el resistente, esto es, el 10 de junio de 2019.

¹. Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia 228 del 28 de noviembre de 2000. Expediente No. 5928. M. P. Manuel Ardila Velásquez: "No puede en el punto echarse al olvido que, como de antaño lo ha indicado la jurisprudencia, el estudio de las excepciones "...no procede sino cuando se ha deducido o establecido en el fallo el derecho del actor, porque entonces habiéndose estudiado el fondo del asunto y establecido el derecho que la parte actora invoca, es necesario, de oficio algunas veces, a petición del demandado en otras,... confrontar el derecho con la defensa, para resolver si ésta lo extinguió. Por eso, cuando la sentencia es absolutoria, es inoficioso estudiar las defensas propuestas o deducir de oficio alguna perentoria, porque no existe el término, el extremo, es decir, el derecho a que haya de oponerse la defensa" (Cas. Civ. de 30 de abril de 1937, XLV, 114; 31 de mayo de 1938, XLVI, 612). Asunto que, por cierto, añádese ahora, más bien parece de puro sentido común: se trata tan solo de la inutilidad de entrar a valorar la consistencia y fortaleza de una defensa que se desplegó para enfrentar un ataque a la postre inofensivo; porque si la acción sencillamente no se consolidó, la defensa esgrimida para contrarrestarla pierde su razón de ser, y mal haríase entonces en pasar a definir su viabilidad."

Destáquese si bien la demandante aduce que dichos pagos se realizaron cuando ya se había presentado la demanda, lo cierto es que el accionado no se había vinculado a la misma a través del acto de notificación, lo cual sólo ocurrió el 28 de junio del 2019 (fls. 26) y al respecto, la Corte Suprema de Justicia, en sentencia del 10 de mayo de 1934, expresó que “*Entre las personas a quienes la ley autoriza para recibir por otra (C.C., art. 1634), se encuentra el juez de la causa en los juicios ejecutivos. Más esta autorización no empieza sino a partir de la notificación del mandamiento ejecutivo, por cuanto es en este en donde se decide si hay lugar al cobro por la vía ejecutiva y se previene al deudor que pague lo que se le demanda, debiendo hacerse la correspondiente intimación al **notificársele** el expresado mandamiento. Mientras la orden de pago no sea expedida e **intimado al deudor**, cualquier pago que se efectúe asume el carácter de extrajudicial*” (Cfr. Gaceta judicial XLI, bis, 219; 11 mayo de 1934, XLI, bis, 226).

Ahora, como se introdujo anteriormente, dicho pago sólo corresponde a una parte de lo adeudado y no al total, por cuanto se tiene que el auto que libró mandamiento también se hizo por las cuotas de administración que en lo sucesivo se causaran, tal como se pidió en la demanda al tenor del art. 431 del CGP, siendo que la parte demandante allegó certificado con los requisitos del art. 422 del CGP y art. 48 de la ley 675 de 2001, por las cuotas de administración vencidas desde el 1 de julio del 2019 al 30 de enero del 2020 (fls. 40) sin que al efecto la parte demandada evidenciara pago alguno al respecto, debiendo entonces continuar adelante la ejecución por dichos conceptos, más los intereses moratorios causados. Adviértase que dicha orden no comprende el concepto “honorarios de cobro prejurídico” indicados en la certificación, por considerar que no presta merito ejecutivo al tenor del art. 48 de la ley 675 de 2001 por no corresponder a multas o a expensas ordinarias o extraordinarias, máxime que no se allegó la documentación que evidencie ello.

De contera y atendiendo la literalidad de la certificación que se allegó como prueba del pago hecho por el demandado, y la actualización del crédito con la respetiva certificación emitida por el administrador de la unidad, se tiene que aún hay cuotas pendientes de pago, por lo que para el Despacho no hay prueba que acredite el pago total de las obligaciones situación está que impide a esta falladora tener por probado el hecho del pago total de la obligación, reinterando que, sí se encuentra acreditado un pago parcial como se explicó, el cual se declarará probado conforme lo establecido en el art. 282 del CGP que reza: “*En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia ...*”.

En razón a lo anteriormente expuesto este Despacho estimará la excepción de pago parcial por la suma de \$6.140.414 414 el cual se imputará primero a intereses y luego a capital, teniendo en cuenta la fecha en la que fuero cancelado dicho dinero (10 de junio del 2019); y ordenará continuar adelante con la ejecución en los términos previstos en el auto que libró mandamiento de pago, así como por las sumas contenidas en la certificación allegada el 14 de febrero del 2020

(a excepción del concepto de “honorarios” allí incluido) más los intereses de mora causados desde el primer día siguiente a la causación de la cuota de cada mes vencido, sin perjuicio de lo indicado respecto al pago parcial.

De conformidad con el artículo 365 del CGP, se condenará en costas a la parte demandada y a favor de la actora, rebajándose estas en un 50% habida cuenta de la prosperidad parcial de lo alegado. Como agencias en derecho se establece la suma de \$200.000.

Así la cosas, el Juzgado Primero Civil Municipal de Oralidad de Bello, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA:

PRIMERO: ESTIMAR la excepción de “pago parcial de la obligación” conforme lo expuesto en la parte motiva, por tanto el valor pagado de \$6.140.414 se imputará primero a intereses y luego a capital, teniendo en cuenta la fecha en la que fue cancelado dicho dinero (10 de junio del 2019).

SEGUNDO: CONTINUAR ADELANTE CON LA EJECUCIÓN a favor de la URBANIZACIÓN PLAZA NAVARRA, en contra de JUAN CAMILO OQUENDO BEDOYA por las sumas descritas en el auto que libró mandamiento de pago fechado el 27 de mayo del 2019, así como por las sumas contenidas en la certificación allegada el 14 de febrero del 2020 (a excepción del concepto de “honorarios” allí incluido), más los intereses de mora causados desde el primer día siguiente a la causación de la cuota de cada mes vencido, sin perjuicio de lo indicado respecto al pago parcial.

TERCERO DECRETAR el remate y avalúo de los bienes que se llegaren a embargar y secuestrar, para que con el producto de dicha subasta se proceda al pago de las obligaciones adeudadas.

CUARTO: ORDENAR a las partes presentar la liquidación del crédito ajustándose a lo ordenado en esta sentencia, conforme lo dispone el artículo 446, numeral 1º del Código General del Proceso, imputando las sumas pagadas por el demandado.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte demandada reducidas en un 50%, fijando como agencias en derecho, la suma de \$200.000.

NOTIFÍQUESE

LUISA PATIÑO CADAVID

JUEZ

Firmado Por:

LUISA PATIÑO CADAVID

JUEZ

**JUEZ - JUZGADO 001 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE BELLO-
ANTIOQUIA**

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:

3af8fd46d3f53f6fb66c09f16cd09cef75a690ea87376567c03b2df743539d35

Documento generado en 26/01/2021 04:08:34 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>