

YENNIFER CAROLINA BERMUDEZ SALAS
Abogada Esp. Der. Administrativo
U. Católica de Colombia



Señor
JUEZ QUINTO PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE IBAGUÉ TOLIMA
S. D.

Proceso:
Demandante:
Demandado:
Radicación:

Ejecutivo Singular
UNIDAD HABITACIONAL METAIMA
MARTHA LUCIA SALAZAR MORENO
73001402300520180079300

En mi calidad de apoderada judicial de la parte demandante, estando dentro del término procesal oportuno, comedidamente me permito interponer recurso de reposición en contra del auto de fecha 23 de octubre de 2020, por medio del cual dan por terminado el proceso por pago total de la obligación, el cual lo hago consistir en los siguientes términos:

El despacho ordena la terminación del proceso por pago total de la obligación, centrando el debate así; "Frente a la obligación dineraria, no existe controversia alguna por parte de las partes actuantes, por lo cual el despacho ha de dar por sentado que las sumas de dinero que obran en el informativo, cubre la obligación ejecutada, así como las consignaciones realizadas por la demandada MARTHA LUCIA SALAZAR MORENO, directamente a la entidad demandante UNIDAD HABITACIONAL METAIMA 1- P.H., han sido canceladas, de acuerdo al informativo hasta el mes de febrero de 2020, lo anterior sin perjuicio de que la ejecutada SALAZAR MORENO, hubiese continuado cancelando las demás cuotas hasta la fecha."

Además de manifestar que "Se centra el debate de la terminación del proceso por pago total de la obligación, en el sentido de que los honorarios de la empresa "Asesorías y Cobranzas", no han sido cancelados, por lo que como dice la parte ejecutante. La parte demandada no se puede acoger al beneficio otorgado por la propiedad horizontal demandante, del descuento de los intereses de las cuotas adeudadas."

Se encuentra que la posición o el debate jurídico que plantea el despacho es contrario a la realidad jurídica del proceso, pues centra su posición en el cobro y pago en los honorarios jurídicos, cuando mediante auto de fecha 29 de enero de 2019, por medio del cual se libró mandamiento de pago, dicho concepto no estaba contemplado.

Así las cosas, el juzgado debió basar su debate, en determinar si con los pagos realizados por la demandada, se cubría el valor de la pretensiones de la demanda, es cierto que con la señora MARTHA LUCIA SALAZAR, hubo un **ACUERDO EXTRAPROCESAL** el cual como ya se manifestó en escritos anteriores, la misma no cumplió, por lo cual ni siquiera debió ser tenido en cuenta por esta colegiatura.

Calle 12 No. 2-70 Edificio el Molino Of. 304 Ibagué Tolima
yencaro16@hotmail.com
Cel.3022925978

YENNIFER CAROLINA BERMUDEZ SALAS
Abogada Esp. Der. Administrativo
U. Católica de Colombia



Como el despacho tuvo en cuenta lo manifestado por la demandada respecto de la terminación del proceso por pago total de la obligación y de la supuesta rebaja de intereses, me permito manifestar que:

Le rebaja de los intereses en un 50% planteada por la Consejo de Administración de la unidad residencial Metaima, fue condicionada. Al respecto el artículo 1530 del Código Civil, manifiesta:

"Es obligación condicional la que depende de una condición, esto es, de un acontecimiento futuro, que puede suceder o no."

Aunado a lo anterior, las obligaciones condicionales pueden ser potestativas y resolutorias, es decir, son aquellas que depende de la voluntad de una de la partes y que extingue un derecho por el cumplimiento de la condición. Ahora bien, frente al caso que nos ocupa es claro que dentro del acuerdo extraprocésal, se dejaron plasmadas obligaciones condicionales (voluntad de las partes) que no es más que para que procediera de la rebaja del 50% de los intereses (Resolutoria), debe mediar el pago de los honorarios, de no hacerse, la rebaja no aplica.

Con esto señor juez, lo que se busca es que se realice un análisis más profundo al sentir y voluntad de las partes, consagrado en el acuerdo extraprocésal, pues de conformidad con lo estipulado en la sentencia T-033/10, al respecto se refirió:

"La reclamante asegura que la sentencia de la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá incurrió en una causal de procedencia de la acción de tutela contra providencias judiciales, por haber desconocido el precedente jurisprudencial sentado por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en lo relativo "al deber que tienen los jueces de investigar cual fue, en cada caso, la intención de los contratantes, tanto en materia de interpretación contractual, en general, cuando las estipulaciones de las partes (artículo 1618 del Código Civil), como, en particular, en cuanto a la forma como debe entenderse el cumplimiento de las condiciones a que los contratantes han subordinado sus obligaciones, y se susciten divergencias al respecto. (Artículo 1540 ibidem)"

De acuerdo al material probatorio obrante en el proceso, esto es lo aportado por la suscrita; solicitud de no terminación del proceso, acta No. 08 del consejo de administración y liquidación del crédito, la aportada por la demandada; solicitud de terminación del proceso, consignación depósitos judiciales, respuesta derecho de petición, se evidencia el no cumplimiento del acuerdo extraprocésal. En este orden de ideas se observa que la omisión en la valoración expresa de dichas pruebas configura un vicio de suficiente entidad que desconozca el derecho fundamental al debido proceso de mi poderdante.

Calle 12 No. 2-70 Edificio el Molino Of. 304 Ibagué Tolima
yencaro16@hotmail.com
Cel. 3022925978

YENNIFER CAROLINA BERMUDEZ SALAS
Abogada Esp. Der. Administrativo
U. Católica de Colombia



En este orden de ideas, y de acuerdo a lo consagrado en el acta de Consejo de Administración No. 08 del 22 de agosto de 2019, es clara las condiciones del acuerdo de pago "El consejo de administración después de revisar el tema de los intereses le indica a la señora que le hará un descuento del 50%, pero debe cancelar el total del capital y pasar por la oficina de la empresa de cobranzas para que pague el concepto por honorarios antes del 10 de septiembre de 2019. Se le explica que para que el descuento sea otorgado debe cancelar el valor de los honorarios o sino la copropiedad no podría realizar el descuento...", (NEGRILLA Y

SUBRAYADO FUERA DEL TEXTO) hay rebaja del 50% de los intereses moratorios, siempre y cuando haya una cancelación de los honorarios, al no haber cancelación de los mismos, no procede la rebaja, dicha condición tiene su razón de ser, la misma no es caprichosa y abusiva, debido a que la copropiedad no puede rebajar intereses y asumir el pago de honorarios, pues se estaría castigando hasta del mismo capital, como ocurre en el caso que nos ocupa, donde con la decisión tomada por el despacho al aceptar la rebaja de intereses, está obligando a mi poderdante a que afecte su capital, desconociendo la voluntad de las partes y la literalidad del ACUERDO EXTRAPROCESAL.

La demandada aporta al proceso solamente la consignación a depósitos judiciales y la respuesta dada por la administradora de la copropiedad y solicita la terminación del proceso por pago total, pero nada dice respecto del pago de honorarios, requisito *sine qua non* para que el acuerdo extraprocésal sea tenido en cuenta por el despacho, por lo cual, mal está haciendo el despacho en aceptar un acuerdo extraprocésal y ni siquiera revisar las condiciones para el cumplimiento y satisfacción del mismo, con lo cual está menoscabando los derechos de mi poderdante, al imponerle una carga que no está llamada a soportar.

Del actuar de la demandada se evidencia la mala fe con que actúa, pues al solicitar la terminación del proceso y no manifestar nada al respecto de la condición para que proceda la rebaja de los intereses, lo único que buscaba era inducir en error al despacho y defraudar a la copropiedad que se ha visto afectada desde hace muchos años atrás, por el incumplimiento en el pago de las cuotas de administración dentro de las fechas estipuladas para su pago.

Actuar este, y con el respeto que siempre me ha caracterizado, está siendo aceptado por el despacho, al admitir una rebaja de intereses que no procede, sin verificar las condiciones pactadas entre las partes. Ya que en el acuerdo extraprocésal se pactaron unas obligaciones, para la demandada señora MARTHA LUCIA SALAZAR; debía cancelar hasta el día 10 de septiembre de 2019, el total del capital, ir a cancelar los honorarios a la empresa Asesorías y Cobranzas Asecor, para que procediera la rebaja de los intereses moratorios en un 50%, sin el paz y salvo de honorarios no procedería la mencionada rebaja, para la demandante;

Calle 12 No. 2-70 Edificio el Molino Of. 304 Ibagué Tolima
yencero16@hotmail.com
Cel. 3022925978

YENNIFER CAROLINA BERMUDEZ SALAS
 Abogada Esp. Der. Administrativo
 U. Católica de Colombia



recibir el pago del capital e intereses, si cancelaba los honorarios, solo recibiría el 50% de los intereses, de no cancelar los honorarios, recibiría el 100% de los intereses. En caso de cumplimiento debería ordenar la terminación del proceso. Es por este motivo, señor juez que se evidencia la mala fe de la demandada, quien va a la copropiedad y solicita una rebaja en la obligación adeudada, acomoda las cosas a su beneficio y va y cancela a órdenes del proceso, cuando el arreglo es extraprocésal, se supone que el pago es extraprocésal, esto es, debió realizar la consignación a la cuenta bancaria de la copropiedad, como si pudo seguir consignando con posterioridad al pago realizado en septiembre de 2019 en la suma de \$11.500.727.

Así las cosas, al no haber cumplimiento en el ACUERDO EXTRAPROCÉSAL, por la demandada, no se debió tener en cuenta lo pactado entre las partes en el referido acuerdo, en cuento a la rebaja de los intereses en un 50%; en contraposición debió continuar con el trámite procesal, esto es determinar si con el pago realizado, se satisface la obligación pretendida y que se encuentra plasmada en el auto que libro mandamiento de pago.

Como se ha manifestado desde el mismo momento que el juzgado corre traslado de la solicitud de terminación del proceso presentada por la demandada, se le solicito al juez que la misma fuera denegada, pues en primer lugar la señora SALAZAR no cumplió con el acuerdo extraprocésal, por lo cual debe cancelar toda la obligación de acuerdo a las pretensiones de la demanda, esto es, el total del capital y de los intereses además de las costas procesales, y segundo; con el pago realizado el día 10 de septiembre de 2019 en la suma de \$11.500.727 no satisface el pago total de la obligación, como lo evidencia la liquidación del crédito que se adjunta, donde una vez aplicado el pago, la demandada quedo con un saldo por cancelar en la suma de CUATROSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL CIENTO TREINTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$484.130), aplicación que se realizó así:

AÑO	CUOTA	TEA	TNA	DIAS	CAPITAL	CAPITAL	INTERES MORA VENCIDO	HONORARIOS	PAGOS	
	MES	MORA	MORA			ACUMULADO	ACUMUL.	20%		DEUC
2019	Septiembre	28,98	25,72	9	\$175.000	\$8.313.030	\$ 177.770	\$ 3.671.827		\$ 11.984
2019	APLICACIÓN PAGO 10 SEPTIEMBRE				\$0	\$7.828.900		\$3.671.827	\$0	\$11.500.727
2019	Septiembre	28,98	25,72	21	\$0	\$484.130	\$0	\$0		\$ 484.13

Al no haberse cubierto el pago de la obligación, todos los demás pagos por ellas realizados se deben tomar como abono a la obligación, como lo ha hecho la suscrita que aplica los pagos realizados por la demandada, y da como resultado una deuda pendiente de pago a corte 23 de octubre de 2020, en la suma de **DOS MILLONES TREINTA Y OCHO MIL CIENTO TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.038.103)**

Calle 12 No. 2-70 Edificio el Molino Of. 304 Ibagué Tolima
 yencaro16@hotmail.com
 Cel.3022925978

YENNIFER CAROLINA BERMUDEZ SALAS
Abogada Esp. Der. Administrativo
U. Católica de Colombia



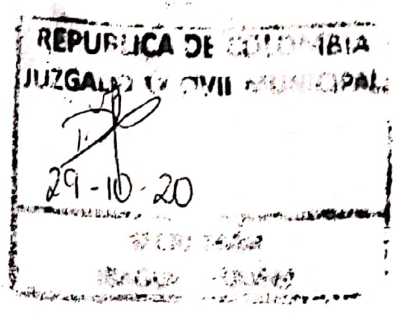
De conformidad con lo expresado a lo largo de este escrito, comedidamente me permito solicitarle a este despacho reponga la decisión tomada mediante auto de fecha 23 de octubre de 2020, por medio del cual dio por terminado el proceso, y como consecuencia se ordene continuar con el trámite procesal, esto es, ordenar seguir adelante con la ejecución.

Anexo: Siete (07) Folios.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Yennifer Bermudez Salas'.

YENNIFER CAROLINA BERMUDEZ SALAS
C.C. No. 1.110.475.136 de Ibagué Tolima
I.P. No. 208.064 de C.S. de la J.



Calle 12 No. 2-70 Edificio el Molino Of. 304 Ibagué Tolima
yencarol16@hotmail.com
Cel.3022925978