



**Rama Judicial del Poder Público**  
**Consejo Superior de la Judicatura**  
**Juzgado Civil Municipal**  
**Madrid Cundinamarca**  
Calle 7ª N° 340 Piso 2  
Tel: 0918254123

PROCESO	EJECUTIVO SINGULAR DE MÍNIMA CUANTÍA
EJECUTANTE	CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS ALCAPARROS. ETAPA 1. PROPIEDAD HORIZONTAL
EJECUTADO	NURIAN JOHANA OCHOA ROMERO
RADICACION	2020 - 0907

*Madrid, Cundinamarca, abril catorce (14) de dos mil veintiuno (2021). –*

*Verificadas las condiciones del parágrafo segundo del artículo 390 del Código General del Proceso, se definirá la presente instancia en el asunto de la referencia de acuerdo a los siguientes*

### **ANTECEDENTES**

*Mediante apoderada judicial la parte ejecutante CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS ALCAPARROS. ETAPA 1. PROPIEDAD HORIZONTAL promueve proceso EJECUTIVO SINGULAR DE MÍNIMA CUANTÍA, contra el extremo ejecutado NURIAN JOHANA OCHOA ROMERO, para forzarlo al pago de las cuotas de administración insolutas contenidas en la certificación del pasado treinta (30) de septiembre, emitida por el representante legal del citado conjunto para que le solucionen las cuotas de administración insolutas generadas entre septiembre primero (1) de dos mil dieciocho (2018) y el pasado treinta (30) de septiembre, el valor de \$199.080,00 por sanciones de inasistencia, retroactivo y gastos de administración, los intereses moratorios causados y reportadas en la certificación que sustenta el mandamiento de pago emitido sobre el apartamento 11 - 403 del citado conjunto residencial ubicado en la calle 9 N° 8-04 de esta comprensión municipal, accionando además sobre las cuotas que en lo sucesivo se causen, los intereses que se generen hasta el pago de las obligaciones las constas y agencias en derecho producto del trámite del presente proceso.*

*El pasado trece (13) de enero, se profirió el mandamiento ejecutivo solicitado, cuyo contenido evidenció directamente la parte ejecutada: NURIAN JOHANA OCHOA ROMERO, el pasado 27 de enero de acuerdo a su notificación personal dada la efectividad de las citaciones y avisos dispuestos en su favor, concentrándose debidamente la relación procesal en las condiciones documentadas, sin que propusieran excepciones guardaron silencio respecto de la acción desplegada.*

### **CONSIDERACIONES**

*Se define la instancia al concurrir a cabalidad los presupuestos procesales porque la relación jurídico procesal aparece legalmente constituida, no existe causa de nulidad que invalide lo actuado, ni se advierte irregularidad que afecte el trámite del proceso o que impida proveer una decisión de fondo respecto de la controversia sometida a consideración de este Despacho. En las condiciones del artículo 443, numeral 2°, inciso segundo del Código General del Proceso, se definirá la instancia porque el trámite dispuesto para el fenecimiento de los procesos ejecutivos, se verificó en la forma que documenta el expediente sin reparos por los intervinientes.*

*Bajo los antecedentes procesales expuestos, define el Despacho la prosperidad de la acción ejecutiva desplegada, considerando que por esencia el trámite de estos procesos solo corresponde a las obligaciones claras, expresas y actualmente exigibles que constan en documentos que provienen del deudor o de su causante y constituyen plena prueba en su contra y a salvo las consideraciones sobre las obligaciones modales, plazos y condiciones, dichas circunstancias se ratifican y se tornan inexpugnables cuando la acción procura el cobro de actas emitidas por los administradores de las propiedades horizontales, en cuanto legalmente<sup>1</sup> se le atribuyó mérito ejecutivo a esos documentos con los siguientes términos:*

**“...ARTÍCULO 79. EJECUCIÓN DE LAS OBLIGACIONES.** Los Administradores de Unidades Inmobiliarias Cerradas podrán demandar la ejecución de las obligaciones económicas y de las sanciones pecuniarias impuestas a propietarios y moradores. En tales procesos de liquidación de las obligaciones vencidas a cargo del propietario o morador, realizadas por el Administrador, prestará mérito ejecutivo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48 de la presente ley, sin necesidad de protesto ni otro requisito adicional. **PARÁGRAFO.** En todo caso el copropietario de cada inmueble responderá solidariamente por todas las obligaciones ordinarias y extraordinarias y por las sanciones pecuniarias impuestas a los moradores de su inmueble...”

*Por tal razón como la Ley le reconoce esos efectos, corresponde el mérito ejecutivo reclamado a la certificación del pasado treinta (30) de septiembre emitida contra la parte ejecutada: NURIAN JOHANA OCHOA ROMERO, como titulares del derecho de dominio sobre el inmueble respecto del que se exigen las cuotas correspondientes al periodo comprendido entre el septiembre primero (1) de dos mil dieciocho (2018) y el pasado treinta (30) de septiembre, el valor de \$199.080,00 por sanciones de inasistencia, retroactivo y gastos de administración, los intereses moratorios causados y reportadas en la certificación que sustenta el mandamiento de pago emitido sobre el apartamento 11 - 403 del citado conjunto residencial ubicado en la calle 9 N° 8-04 de esta comprensión municipal, certificación que además de satisfacer las formalidades que le son propias, contiene una obligación clara, expresa, actualmente exigible con cargo de la parte ejecutada, en cuanto constituyen plena prueba en su contra, y a salvo las consideraciones sobre las obligaciones modales, plazos y condiciones, dichas circunstancias se ratifican y se tornan casi inexpugnables cuando la acción procura el cobro de obligaciones que legitiman a quien promueve, el cobro del derecho literal y autónomo que en él se incorpora, atribuyéndoles independencia para que su ejercicio se despliegue sin considerar el acto o el negocio jurídico que lo determinó.*

*El documento base del recaudo que la parte ejecutante presentó para el cobro, corresponde a la certificación del pasado treinta (30) de septiembre emitida por el representante legal del citado conjunto para que le solucionen las cuotas de administración insolutas generadas entre el septiembre primero (1) de dos mil dieciocho (2018) y el pasado treinta (30) de septiembre el valor de \$199.080,00 por sanciones de inasistencia, retroactivo y gastos de administración, los intereses moratorios causados y reportadas en la certificación que sustenta el mandamiento de pago emitido sobre el apartamento 11 - 403 del citado conjunto residencial ubicado en la calle 9 N° 8-04 de esta comprensión municipal, certificación suscrita por la representante legal del CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS ALCAPARROS. ETAPA 1. PROPIEDAD HORIZONTAL, documento que según los artículos 48 y 70 de la Ley 675 de 2001,*

<sup>1</sup> Ley 675 del 3 de agosto de 2001, por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. 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.

en los aspectos allí consignados presta mérito ejecutivo, por ajustarse a los términos señalados por artículo 442 del reseñado estatuto procesal, que faculta la acción forzada sobre obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que 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...**". (Negrilla ajena al texto).

En el caso en estudio después de surtida la notificación de la parte demandada, se encuentra que NURIAN JOHANA OCHOA ROMERO incumplió el mandamiento ejecutivo del pasado trece (13) de enero, en lo relativo al pago de la obligación y sin que presentaran medio exceptivo alguno, se abstuvo de replicarlo por lo que se impone resolver la instancia sin más condicionamientos ante el silencio desplegado, que genera, como en la mayoría de los procedimientos, una sanción que para el caso de los procesos ejecutivos, corresponde a un allanamiento que adquiere mayor connotación y gravedad al considerar que el artículo 440 inciso 2° del Código General del Proceso, prácticamente lo instituyó como una aceptación de las pretensiones, al establecer:

"...Si el ejecutado no propone excepciones oportunamente, el juez ordenará, por medio de auto que no admite recurso, el remate y el avalúo de los bienes embargados y de los que posteriormente se embarguen, si fuere el caso, o seguir adelante la ejecución para el cumplimiento de las obligaciones determinadas en el mandamiento ejecutivo, practicar la liquidación del crédito y condenar en costas al ejecutado..." Negrilla y subraya ajena al texto. -

Para el cobro forzado la parte demandante presentó como título la certificación del pasado treinta (30) de septiembre que expresa, detallada y concretamente registra las sumas insolutas generadas entre el septiembre primero (1) de dos mil dieciocho (2018) y el pasado treinta (30) de septiembre el valor de \$199.080,00 por sanciones de inasistencia, retroactivo y gastos de administración, los intereses moratorios causados y reportadas en la certificación que sustenta el mandamiento de pago emitido sobre el apartamento 11 - 403 del citado conjunto residencial ubicado en la calle 9 N° 8-04 de esta comprensión municipal, emitida por el representante legal del CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS ALCAPARROS. ETAPA 1. PROPIEDAD HORIZONTAL, en procura de la solución de las cuotas de administración insolutas generadas durante periodo referido periodo, a cargo de la parte ejecutada NURIAN JOHANA OCHOA ROMERO, frente a quienes la certificación aportada concita los requisitos generales y particulares exigidos por el derecho cartular, razón por la cual constituye un título cuyos privilegios son por todos conocidos y que se concretan en las condiciones del artículo 422 del Código General del Proceso, pues además de satisfacer las formalidades que le son propias, contiene una obligación clara, expresa, actualmente exigible con cargo al ejecutado, que consta en documentos que provienen del deudor o de su causante y constituyen plena prueba en su contra, y a salvo las consideraciones correspondientes a las obligaciones modales, plazos y condiciones, dichas circunstancias se ratifican y se toman casi inexpugnables ante los títulos ejecutivos en los que, conforme el artículo 424 del código citado legitiman a quien promueve, el cobro del derecho literal y autónomo que en él se incorpora, atribuyéndoles independencia para que su ejercicio se despliegue sin considerar el acto o el negocio jurídico que determinó su expedición.

Bajo tales circunstancias, por omitir refutar los términos con los que se ejerce la acción cambiaria reclamada, asumirá la parte demandada NURIAN JOHANA OCHOA ROMERO la obligación de solucionar el capital

*pretendido en el presente proceso junto a las costas y demás sumas dispuestas en la orden de pago del pasado trece (13) de enero, porque NURIAN JOHANA OCHOA ROMERO, se constituyó en deudor de la parte ejecutante, dada la condición reportada en la certificación allegada. Como la demanda se funda en la mora de solucionar por la obligada la contraprestación asumida, dispuesto el traslado correspondiente, notificada de la orden emitida, sin que se opusieran a las pretensiones, resulta en el proceso que los documentos aportados dan cuenta que la parte demandante, demostró plenamente la existencia de una obligación insoluta, que la parte ejecutada omitió solucionar materializándose la acción únicamente sobre las sumas específicas determinadas en la certificación del pasado treinta (30) de septiembre, que únicamente corresponde al periodo comprendido entre septiembre primero (1) de dos mil dieciocho (2018) y el pasado treinta (30) de septiembre, el valor de \$199.080,00 por sanciones de inasistencia, retroactivo y gastos de administración, los intereses moratorios causados y reportadas en la certificación que sustenta el mandamiento de pago emitido sobre el apartamento 11 - 403 del citado conjunto residencial ubicado en la calle 9 N° 8-04 de esta comprensión municipal, en cuanto fueron los únicos montos determinados en forma específica con cargo de la parte ejecutada debidamente acreditados en el proceso, como quiera que ninguna otra obligación fue certificada y probada en el trámite con cargo de la parte ejecutada a quien no se le puede privar del derecho de controvertir y o desvirtuar la exigencia de otros montos que indudablemente se causan por su condición de copropietario.*

### **DE LA CONDENA EN COSTAS**

*Se proveerán de acuerdo a las circunstancias del artículo 361 del Código General del Proceso y el acuerdo N° 2222 del 10 de diciembre de 2003 del Consejo Superior de la Judicatura, con cargo de la parte demandada y ejecutada NURIAN JOHANA OCHOA ROMERO, cuyo reconocimiento procede atendiendo que el artículo 365 del Código General del Proceso, no solo autoriza su reconocimiento sino la condena al pago de las que se encuentren causadas en el proceso que se liquidaran en la medida de su comprobación, atendiendo la duración del proceso, complejidad e intervención de las partes, cuyos aspectos en el presente asunto no ofrece controversia en cuanto la duración del proceso, la ausencia de controversia y la escasa actividad procesal dispuesta determinan como razonable y fundado imponerle a la parte ejecutada por concepto de agencias en derecho una suma equivalente a ciento veintinueve mil pesos moneda corriente (\$129.000,00 M/cte.), cuyo monto incluirá la secretaria en la correspondiente liquidación conforme con el artículo 366 del Código general del Proceso en la oportunidad procesal pertinente al efectuar la liquidación de las costas y agencias en derecho que se proveerán con cargo de NURIAN JOHANA OCHOA ROMERO, generadas por el trámite de la presente ejecución.*

*Por lo expuesto, el **JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE MADRID CUNDINAMARCA**, por autoridad de la Ley.*

### **RESUELVE**

***PROSIGA** la ejecución, tal como se dispuso en el auto de mandamiento ejecutivo del pasado trece (13) de enero y en esta decisión, emitida contra la parte ejecutada NURIAN JOHANA OCHOA ROMERO dentro del proceso EJECUTIVO SINGULAR DE MÍNIMA CUANTÍA promovido respecto de la certificación del pasado treinta (30) de septiembre sobre las cuotas de*

administración generadas entre el septiembre primero (1) de dos mil dieciocho (2018) y el pasado treinta (30) de septiembre el valor de \$199.080,00 por sanciones de inasistencia, retroactivo y gastos de administración, los intereses moratorios causados y reportadas en la certificación que sustenta el mandamiento de pago emitido sobre el apartamento 11 - 403 del citado conjunto residencial ubicado en la calle 9 N° 8-04 de esta comprensión municipal, conforme el trámite ejecutivo que le promovió mediante apoderada judicial, el CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LOS ALCAPARROS. ETAPA 1. PROPIEDAD HORIZONTAL, en atención a las consideraciones expuestas en la parte motiva del presente proveído. -

**VALORAR** los bienes embargados y secuestrados en este proceso, o los que se embarguen con posterioridad. -

**REQUERIR** a las partes para que atiendan en forma expedita las obligaciones relacionadas por el artículo 446 de Código General del Proceso.

**CONDENAR** en costas a la parte ejecutada y demandada NURIAN JOHANA OCHOA ROMERO, inclúyanse como agencias en derecho de su cargo la suma de ciento veintinueve mil pesos moneda corriente (\$129.000,00 M/cte.), que se incluirán en la liquidación de costas que practicará la secretaria conforme el artículo 366 del Código General del Proceso. Tásense.

**CÓPIESE, NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE.**

El Juez



JOSÉ SEBASTIÁN VARGAS