



**Rama Judicial del Poder Público**  
**Consejo Superior de la Judicatura**  
**Juzgado Civil Municipal**  
**Madrid Cundinamarca**  
Carrera 7ª N° 3-40

PROCESO	EJECUTIVO SINGULAR DE MÍNIMA CUANTÍA
EJECUTANTE	CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA CASA BLANCA EL RODEO. PROPIEDAD HORIZONTAL
EJECUTADO	LUZ ALEIDA MARTINEZ AMAYA Y ROSEMBERG VALENCIA PATIÑO
RADICACIÓN	2019 - 1320

Madrid, Cundinamarca, junio quince (15) de dos mil veintiuno (2021). –

*Ante la inexistencia de pruebas que decretar o practicar se proferirá sentencia anticipada al constituir los medios allegados el único recaudo probatorio que determina la resolución inaplazable de la instancia, sin que pueda o deba asumirse tramite diverso, justificándose el incumplimiento de las etapas previas y ordinarias del trámite que debe atender la celeridad y economía medulares en el fallo y sentencia anticipada que primará sobre las condiciones generales al concurrir, como en la situación anunciada, las excepcionales hipótesis que habilitan la resolución delantera, sin la común y ordinaria audiencia ni tampoco con la sentencia oral, que ante las excepciones anunciadas y particularmente en situaciones como la presente imponen una resolución de fondo anticipada que impiden consolidar la fase escritural y determinan intrascendente y sin objeto la audiencia para resolver la instancia conforme los siguientes*

### **ANTECEDENTES**

*Al verificarse la actuación, se define la primera instancia del proceso EJECUTIVO SINGULAR DE MÍNIMA CUANTÍA que por interpuesto apoderado judicial promueve la parte ejecutante CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA CASA BLANCA EL RODEO. PROPIEDAD HORIZONTAL contra la parte ejecutada LUZ ALEIDA MARTINEZ AMAYA Y ROSEMBERG VALENCIA PATIÑO, para obtener el pago forzado de las cuotas de administración insolutas contenidas en la certificación de septiembre primero (1) de dos mil diecinueve (2019), emitida por el representante legal del citado conjunto para que le solucionen las cuotas insolutas generadas entre mayo de 2016 y agosto de 2019, las cuotas que se sigan causando durante el proceso, el valor de \$75.000,00 por concepto de cuotas de parqueadero y \$300.000,00 por cuota extraordinaria de agosto de 2019, soportados en la certificación que sustenta el mandamiento de pago emitido sobre el apartamento N° 101 de la Torre N° 2 del citado conjunto residencial ubicado en la carrera 1 N° 6-79 de esta comprensión municipal, reclamando la solución de las referidas cuotas junto a los intereses legales moratorios causados desde el día siguiente de su exigibilidad y hasta su efectivo reconocimiento, liquidados a la tasa máxima legal junto a las costas y agencias en derecho que se generen por razón del trámite del proceso.*

*Los pasados dos (2) de octubre y dieciséis (16) de febrero, se profirió el mandamiento ejecutivo solicitado, cuyo contenido evidenciaron personalmente la parte ejecutada LUZ ALEIDA MARTINEZ AMAYA Y ROSEMBERG VALENCIA PATIÑO, el 1 y 23 de marzo respectivamente, ocupándose la demandada de replicar la acción mediante las excepciones de nulidad, pago y cobro de lo no debido, fundadas en la indebida*

notificación del mandamiento de pago y la solución oportuna de las obligaciones reclamadas conforme la consignación del pasado 14 de agosto, aportando variados documentos que se examinarán para determinar su idoneidad y pertinencia para respaldar la oposición planteada.

La parte ejecutante, al cabo de la oportunidad dispuesta por el artículo 442 del Código General del Proceso, rechazó las excepciones indicando que el mandamiento se notificó a la demandada dentro de los 30 días siguientes a su emisión, prevalida de las excepciones propuestas negó la falta de notificación omisión, indicando que la emisión tardía del mandamiento le compete al juzgado; admitiendo finalmente que la ejecutada realizó algunos abonos que saldan en primer término los intereses y posteriormente su remante aminorará el capital reclamado en las condiciones que su representada le reportó en la liquidación del crédito allegada por cuyas circunstancias reclamó el decaimiento de la exceptiva propuesta. Bajo tales condiciones, advirtiéndose la inexistencia de solicitud probatoria irresuelta y el desinterés de las partes en solicitarlas, culminó dicho estadio procesal, para dar paso a la etapa de la resolución en cuanto ni las partes ni sus apoderados exteriorizaron reparo frente al trámite y sin advertirse causal de nulidad que invalide el proceso o causal que impida una decisión de fondo, se resuelve la controversia y la pertinencia del ataque exceptivo propuesto, con la determinación que se promulgará de acuerdo a la siguiente:

## **SENTENCIA**

En las condiciones del inciso tercero del artículo 278 del Código General del Proceso, se define la instancia del proceso de la referencia mediante la presente sentencia anticipada, al cumplirse el término dispuesto en el mandamiento proferido sin que la parte ejecutada LUZ ALEIDA MARTINEZ AMAYA Y ROSEMBERG VALENCIA PATIÑO, cumplieran la obligación que la demandada replicó mediante las excepciones de nulidad, pago y cobro de lo no debido, frente a cuyo trámite no existe petición probatoria irresuelta materializando la situación prevista por la reseñada disposición, que habilita la resolución de la controversia bajo las condiciones del artículo 3° del Código General del Proceso, porque atendiendo la presencia de sus requisitos, la naturaleza de la presente actuación y las pruebas requeridas para la resolución del asunto, que se dirimirá en la forma anunciada, porque, vencido el término dispuesto para el cumplimiento de la obligación, su destinatario antes que solucionarla propuso la citada excepción contra el soporte del mandamiento base del presente recaudo ejecutivo cuya vocación se definirá conforme las siguientes

## **CONSIDERACIONES**

Se define la presente instancia, toda vez que los denominados presupuestos procesales concurren a cabalidad en el presente proceso, la relación jurídico procesal aparece legalmente conformada, no existe causal de nulidad que invalide la actuación y tampoco 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.*

*Bajo dicho argumento, cumplidas las condiciones del artículo 443, numeral 1º, se tiene que el trámite incidental o el fenecimiento de los procesos ejecutivos, se rituará al cabo del traslado de las excepciones, con la audiencia del artículo 392 por tratarse de un asunto de mínima cuantía, o cuando concorra la situación del inciso tercero del artículo 278 del citado estatuto que autoriza prescindir de la audiencia al advertirse que las pruebas aportadas permiten resolver la instancia, como en efecto acontece, en cuanto los reparos propuestos como constitutivos de las excepciones de nulidad, pago y cobro de lo no debido, a más de los medios requeridos no demandan utilidad frente al carácter del reparo, cuya circunstancia determina la improcedencia, impertinencia y falta de idoneidad de los restantes medios como seguidamente se explica.*

*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 de septiembre primero (1) de dos mil diecinueve (2019) emitida contra la parte ejecutada: LUZ ALEIDA MARTINEZ AMAYA Y ROSEMBERG VALENCIA PATIÑO, como titulares del derecho de dominio del inmueble respecto del que se exigen las cuotas correspondientes al periodo comprendido entre mayo de 2016 y agosto de 2019, las cuotas que se sigan causando durante la vigencia del proceso, el valor de \$75.000,00 por concepto de cuotas de parqueadero y \$300.000,00 por cuota extraordinaria de agosto de 2019, soportados en la certificación que sustenta el mandamiento de pago emitido sobre el apartamento N° 101 de la Torre N° 2 del citado conjunto residencial ubicado en la carrera 1 N° 6-79 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*

<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.  
EJECUTIVO SINGULAR DE MÍNIMA CUANTÍA. N.º 2019 - 1320 LUZ ALEIDA MARTINEZ AMAYA Y ROSEMBERG VALENCIA PATIÑO

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 de septiembre primero (1) de dos mil diecinueve (2019) emitida por el representante legal del CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA CASA BLANCA EL RODEO. PROPIEDAD HORIZONTAL, documento que según los artículos 48 y 70 de la Ley 675 de 2001, 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).

Con tal normativa define el Despacho la prosperidad e idoneidad de los medios exceptivos propuestos con el objeto de enervar el derecho reclamado porque la acción ejecutiva desplegada se impugnó mediante las excepciones perentorias o de mérito denominadas nulidad, pago y cobro de lo no debido, fundadas en la indebida notificación del mandamiento de pago y la solución oportuna de las obligaciones reclamadas conforme la consignación del pasado 14 de agosto,

Según la certificación de septiembre primero (1) de dos mil diecinueve (2019) aportada como base del recaudo, la parte ejecutada LUZ ALEIDA MARTINEZ AMAYA Y ROSEMBERG VALENCIA PATIÑO, asumió el pago de las cuotas de administración adeudando además de las relacionadas en el título base del recaudo, las que se causen en vigencia de la presente ejecución, el valor de \$75.000,00 por concepto de cuotas de parqueadero y \$300.000,00 por cuota extraordinaria de agosto de 2019, soportados en la certificación que sustenta el mandamiento de pago emitido sobre el apartamento N° 101 de la Torre N° 2 del citado conjunto residencial ubicado en la carrera 1 N° 6-79 de esta comprensión municipal, y por su exigibilidad le reclaman la solución de las obligaciones insolutas reclamadas a consecuencia del compromiso que asumió por su condición de copropietario quien debe saldar las obligaciones derivadas de su relación con el inmueble objeto del recaudo.

Para el cobro forzado la parte demandante presentó como título ejecutivo la certificación de septiembre primero (1) de dos mil diecinueve (2019) que expresa, detallada y concretamente registra las sumas insolutas generadas como cuotas de administración entre mayo de 2016 y agosto de 2019, el valor de \$75.000,00 por concepto de cuotas de parqueadero y \$300.000,00 por cuota extraordinaria de agosto de 2019, soportados en la certificación que sustenta el mandamiento de pago emitido

sobre el apartamento N° 101 de la Torre N° 2 del citado conjunto residencial ubicado en la carrera 1 N° 6-79 de esta comprensión municipal emitida por el representante legal del CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA CASA BLANCA EL RODEO. PROPIEDAD HORIZONTAL, en procura de la solución de las cuotas de administración insolutas generadas durante el periodo referido, a cargo de la parte ejecutada LUZ ALEIDA MARTINEZ AMAYA Y ROSEMBERG VALENCIA PATIÑO, 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 sobre las obligaciones modales, plazos y condiciones, dichas circunstancias se ratifican y se tornan 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.

La viabilidad del mandamiento está determinada para satisfacer un derecho que en principio no es controvertido, por lo que el documento base de la demanda se ajusta a las condiciones generales del citado artículo 422 Op. cit., que además de la obligación expresa y clara sobre el reconocimiento de una cuota mensual, exigible al deudor y constituye plena prueba en su contra por definición legal habilitándose la demanda y ejecución de las obligaciones en ella contenidas.

Reclama la ejecutada las excepciones de nulidad, pago y cobro de lo no debido, como la causa de la oposición contra la ejecución, precisando sobre el pago reclamado, que tal vez, es el principal modo de extinguir las obligaciones dinerarias (artículo 1625 Código Civil). El pago está definido como “la prestación de lo que se debe” (artículo 1626 Código Civil), pero para que surta plenos efectos o sea válido, ha de efectuarse “bajo todos respectos en conformidad al tenor de la obligación” (artículo 1627 Código Civil) y “al acreedor mismo”, es decir, directamente a él o a la persona que ha encomendado para el cobro (artículo 1634 Código Civil). El pago, además, puede hacerlo “por el deudor cualquiera persona a nombre de él, aun sin su consentimiento o contra su voluntad, y aun a pesar del acreedor” (artículo 1630), evento en el cual tiene el efecto de extinguir la obligación respecto del acreedor primario, quedando por ese acontecimiento vigente la relación jurídica que nace entre el deudor y el tercero que paga en su nombre.

De otra parte, “El deudor que pague tendrá derecho a exigir un recibo y no estará obligado a contentarse con la simple devolución del título; sin embargo, la posesión de éste hará presumir el pago” (artículo 877 Código de Comercio). Así mismo, “Cuando se trate de probar obligaciones originadas en contrato o convención, o el correspondiente pago, la falta de documento o de un principio de prueba por escrito, se apreciará por el juez como indicio grave de la inexistencia del respectivo acto, a menos que por

las circunstancias en que tuvo lugar fuera imposible obtenerlo, o que su valor y la calidad de las partes justifiquen tal omisión” (artículo 225 del Código General del Proceso.).

En torno al pago, parcial o total, consagrado como forma de extinguir las obligaciones (artículo 1625, numeral 1° del Código Civil Colombiano), se define como la prestación de lo que se debe y tiene que hacerse conforme "al tenor de la obligación" (ibídem, artículos 1626 y 1627), y su función, como ha dicho la Corte, es por excelencia "satisfacer al acreedor"

Adicionalmente, para que el pago se tenga en cuenta debe remitirse clara y específicamente a la obligación, y, por tanto, los documentos y demás pruebas para demostrarlo deben referirse a la deuda que se exige, porque de lo contrario se discutirían en el juicio situaciones ajenas al mismo. Otra circunstancia es que debe ser anterior a la demanda, porque de lo contrario, aunque pueda modificar las pretensiones del demandante, se trata de un pago o abono posterior a la ejecución, que tiene efecto liberatorio total o parcial, pero que no da lugar a una excepción propiamente dicha. Es más, un pago posterior a la demanda, es un claro reconocimiento de la obligación y del fundamento del auto ejecutivo, si ya se conoce éste.

En cuanto al reclamado pago de la obligación, debe considerarse que el mandamiento se emitió los pasados dos (2) de octubre y dieciséis (16) de febrero por un capital de \$3.939.000,00, que corresponden a las cuotas de administración causadas entre mayo de 2016 y agosto de 2019, las que se causaron hasta la fecha que omitió parte ejecutante acreditar, el valor de \$75.000,00 por concepto de cuotas de parqueadero y \$300.000,00 por cuota extraordinaria de agosto de 2019, soportados en la certificación que sustenta el mandamiento de pago emitido sobre el apartamento N° 101 de la Torre N° 2 del citado conjunto residencial ubicado en la carrera 1 N° 6-79 de esta comprensión municipal, que debieron cancelarse en forma previa al inicio del proceso, obligaciones sobre las que además se causan unos incrementos anuales que tampoco se acreditaron en el proceso. Advertidos de las condiciones de exigibilidad y claridad de esas pretensiones se determinará si fue cierto el pago que invoca LUZ ALEIDA MARTINEZ AMAYA Y ROSEMBERG VALENCIA PATIÑO, verificándose que se ajuste a la vigencia y términos de exigibilidad del referido capital.

En procura de documentar tal ataque, LUZ ALEIDA MARTINEZ AMAYA Y ROSEMBERG VALENCIA PATIÑO, omitió cuestionar los términos del mandamiento, quien bajo tales condiciones, advirtiendo el contenido de la obligación, la calidad del documento que soporta el título y las aspiraciones de la demanda, de acuerdo al numeral 4° del artículo 443 del Código General del Proceso, se atiene a la ejecución en la forma que corresponda, en cuanto al oponerse a las pretensiones mediante las excepciones denominadas nulidad, pago y cobro de lo no debido, asumió la carga de acreditarlas mediante los hechos que sustentan tal posición, para cuyo propósito con su réplica y escrito de excepciones aportó la copia de un comprobante de pago y consignación que de conocimiento de la parte ejecutante ningún reparo propuso y por ello se atenderá al contenido

probatorio de dicho documento como quiera que no fue rebatido su registro ni tachada o redargüido de falso.

En las referidas condiciones, como bien lo admite el apoderado de la parte ejecutante al replicar las excepciones, asintió que la parte ejecutada realizó varios abonos a las obligaciones reclamadas, afirmación que confirma el argumento con el que la defensa sustentó el pago de los valores reclamados fincados en la consignación del pasado 14 de agosto por la suma de \$7'500.000,00, que se encuentran respaldados con el comprobante de consignación aportado al proceso, que por representar una suma que supera ampliamente el valor de las obligaciones ejecutadas, impone la liquidación correspondiente para concluir no solo su idoneidad sino la pertinencia para saldar el monto de la obligación correspondiente al presente proceso de acuerdo a la siguiente liquidación para determinar los intereses de mora que indudablemente se causaron y que nunca se acreditaron:

LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO (CAPITAL + INTERESES DE MORA)				Año	Mes	Día			
Liquidado HASTA (Año/Mes):				2021	06	15			
Liquidado DESDE (Año/Mes):				2016	05	31			
Las tasas de interés son las máximas permitidas, convertidas financieramente a tasas nominales mensuales, tomando como referencia las certificaciones que para cada mes emite la superfinanciera, si desea liquidar con otra tasa cámbiela manualmente en la columna interés mensual.									
		Cuota	Capital	Abono a	% Interés	Días	Valor interés	Interés	Abono a
Año	Mes	Mensual	Acumulado en Mora	Capital	Mensual	Liquid.	Mensual	Acumulado	Intereses
2016	05	\$82.700	\$82.700		2,26	-1	\$0,00	\$0,00	
2016	06	\$82.700	\$165.400		2,26	30	\$3.738,04	\$3.738,04	
2016	07	\$82.700	\$248.100		2,34	30	\$5.805,54	\$9.543,58	
2016	08	\$82.700	\$330.800		2,34	30	\$7.740,72	\$17.284,30	
2016	09	\$82.700	\$413.500		2,34	30	\$9.675,90	\$26.960,20	
2016	10	\$82.700	\$496.200		2,40	30	\$11.908,80	\$38.869,00	
2016	11	\$82.700	\$578.900		2,40	30	\$13.893,60	\$52.762,60	
2016	12	\$82.700	\$661.600		2,40	30	\$15.878,40	\$68.641,00	
2017	01	\$82.700	\$744.300		2,44	30	\$18.160,92	\$86.801,92	
2017	02	\$107.700	\$852.000		2,44	30	\$20.788,80	\$107.590,72	
2017	03	\$82.700	\$934.700		2,44	30	\$22.806,68	\$130.397,40	
2017	04	\$87.500	\$1.022.200		2,44	30	\$24.941,68	\$155.339,08	
2017	05	\$87.500	\$1.109.700		2,44	30	\$27.076,68	\$182.415,76	
2017	06	\$87.500	\$1.197.200		2,44	30	\$29.211,68	\$211.627,44	
2017	07	\$87.500	\$1.284.700		2,40	30	\$30.832,80	\$242.460,24	
2017	08	\$107.700	\$1.392.400		2,40	30	\$33.417,60	\$275.877,84	
2017	09	\$87.500	\$1.479.900		2,40	30	\$35.517,60	\$311.395,44	
2017	10	\$87.500	\$1.567.400		2,32	30	\$36.363,68	\$347.759,12	
2017	11	\$87.500	\$1.654.900		2,30	30	\$38.062,70	\$385.821,82	
2017	12	\$107.700	\$1.762.600		2,29	30	\$40.363,54	\$426.185,36	
2018	01	\$87.500	\$1.850.100		2,28	30	\$42.182,28	\$468.367,64	
2018	02	\$87.500	\$1.937.600		2,31	30	\$44.758,56	\$513.126,20	
2018	03	\$87.500	\$2.025.100		2,28	30	\$46.172,28	\$559.298,48	
2018	04	\$87.500	\$2.112.600		2,26	30	\$47.744,76	\$607.043,24	
2018	05	\$87.500	\$2.200.100		2,25	30	\$49.502,25	\$656.545,49	
2018	06	\$87.500	\$2.287.600		2,24	30	\$51.242,24	\$707.787,73	
2018	07	\$87.500	\$2.375.100		2,21	30	\$52.489,71	\$760.277,44	
2018	08	\$87.500	\$2.462.600		2,20	30	\$54.177,20	\$814.454,64	
2018	09	\$87.500	\$2.550.100		2,19	30	\$55.847,19	\$870.301,83	
2018	10	\$87.500	\$2.637.600		2,17	30	\$57.235,92	\$927.537,75	
2018	11	\$87.500	\$2.725.100		2,16	30	\$58.862,16	\$986.399,91	
2018	12	\$87.500	\$2.812.600		2,15	30	\$60.470,90	\$1.046.870,81	

		Cuota	Capital	Abono a	% Interés	Días	Valor interés	Interés	Abono a
Año	Mes	Mensual	Acumulado en Mora	Capital	Mensual	Liquid.	Mensual	Acumulado	Intereses
2019	01	\$87.500	\$2.900.100		2,13	30	\$61.772,13	\$1.108.642,94	
2019	02	\$87.500	\$2.987.600		2,18	30	\$65.129,68	\$1.173.772,62	
2019	03	\$87.500	\$3.075.100		2,15	30	\$66.114,65	\$1.239.887,27	
2019	04	\$150.700	\$3.225.800		2,14	30	\$69.032,12	\$1.308.919,39	
2019	05	\$103.300	\$3.329.100		2,15	30	\$71.575,65	\$1.380.495,04	
2019	06	\$103.300	\$3.432.400		2,14	30	\$73.453,36	\$1.453.948,40	
2019	07	\$103.300	\$3.535.700		2,14	30	\$75.663,98	\$1.529.612,38	
2019	08	\$403.300	\$3.939.000		2,14	30	\$84.294,60	\$1.613.906,98	
2019	09		\$3.939.000		2,14	30	\$84.294,60	\$1.698.201,58	
2019	10		\$3.939.000		2,12	30	\$83.506,80	\$1.781.708,38	
2019	11		\$3.939.000		2,11	30	\$83.112,90	\$1.864.821,28	
2019	12		\$3.939.000		2,10	30	\$82.719,00	\$1.947.540,28	
2020	01		\$3.939.000		2,09	30	\$82.325,10	\$2.029.865,38	
2020	02	\$0	\$3.939.000		2,12	30	\$83.506,80	\$2.113.372,18	
2020	03	\$0	\$3.939.000		2,11	30	\$83.112,90	\$2.196.485,08	
2020	04	\$0	\$3.939.000		2,08	30	\$81.931,20	\$2.278.416,28	
2020	05	\$0	\$3.939.000		2,03	30	\$79.961,70	\$2.358.377,98	
2020	06	\$0	\$3.939.000		2,02	30	\$79.567,80	\$2.437.945,78	
2020	07	\$0	\$3.939.000		2,02	30	\$79.567,80	\$2.517.513,58	
2020	08	\$0	\$3.939.000		2,03	30	\$79.961,70	-\$4.902.524,72	\$7.500.000,00
2020	09	\$0	\$3.939.000		2,05	30	\$80.749,50	-\$4.821.775,22	
2020	10	\$0	\$3.939.000		2,02	30	\$79.567,80	-\$4.742.207,42	
2020	11	\$0	\$3.939.000		2,00	30	\$78.780,00	-\$4.663.427,42	
2020	12	\$0	\$3.939.000		1,96	30	\$77.204,40	-\$4.586.223,02	
2021	01		\$3.939.000		1,94	30	\$76.416,60	-\$4.509.806,42	
2021	02	\$0	\$3.939.000		1,97	30	\$77.598,30	-\$4.432.208,12	
2021	03	\$0	\$3.939.000		1,95	30	\$76.810,50	-\$4.355.397,62	
2021	04	\$0	\$3.939.000		1,94	30	\$76.416,60	-\$4.278.981,02	
2021	05	\$0	\$3.939.000		1,93	30	\$76.022,70	-\$4.202.958,32	
2021	06	\$0	\$3.939.000		1,93	15	\$38.011,35	-\$4.164.946,97	
		<b>Total Capital</b>						<b>Total Intereses</b>	
		<b>\$3.939.000,00</b>						<b>-\$4.164.946,97</b>	
				<b>Saldo total de la obligación</b>					
				<b>-\$225.946,97</b>					

Definido el monto actual de la obligación, que corresponde al valor de TRES MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL pesos moneda legal colombiana (\$3.939.000,00,00 M/Cte.) por concepto de cuotas acreditadas en el proceso, se incrementara la obligación a cargo de la parte ejecutada LUZ ALEIDA MARTINEZ AMAYA Y ROSEMBERG VALENCIA PATIÑO, con el monto correspondiente a los intereses causados entre mayo de 2016 y la presente fecha, que arrojan un monto de intereses \$3.335,053,03, que aunados al monto de las cuotas insolutas, arrojan un total por la obligación insoluta equivalente a \$7.274.053,03, que resultan inferiores al valore reclamado como pago parcial, que en la cantidad de \$7.500.000,00 no solo saldan a la fecha el valor de la deuda, sino que arrojan en favor de la parte ejecutada una suma de \$225.946,97 consignada y pagada en exceso, que en lo que corresponde al presente proceso saldan la deuda en forma absoluta, evidencian en consecuencia la prosperidad de la excepción propuesta y determinan la extinción de la presente acción ejecutiva, en cuanto la parte ejecutante se abstuvo hasta la fecha de acreditar el monto de otras obligaciones insolutas, como quiera que omitió aportar la certificación correspondiente a las restantes cuotas



*reclamadas y sin documentar el monto de tales obligaciones, en manera alguna puede definirse la instancia con otros términos, tal como lo impone el artículo 164 del Código General del Proceso "...necesidad de la prueba. Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso..."*

*Respecto de lo anterior se debe señalar que una característica de las cargas procesales es entonces su carácter potestativo, de modo que no se puede constreñir a cumplirla, así entonces la omisión de su realización puede traer consecuencias desfavorables para éste, las cuales pueden ir desde la preclusión de una oportunidad o un derecho procesal hasta la pérdida del derecho material, en otras palabras, cuando las pruebas y particularmente frente a los ejecutivos el título y la obligación no se acreditan al presentarse la demanda o con las excepciones, si bien al litigante le corresponde la facultad de contestar, de probar, de alegar; cuando se abstiene de ejecutar tempestivamente esas conductas procesales, asume el riesgo de obtener la resolución del proceso sin expresar sus argumentos, sin oír su defensa y sin su intervención activa que seguramente determinara el fracaso de sus aspiraciones, porque surtido el trámite del proceso su resolución imperativamente se produce en aplicación del postulado relacionado con el deber y obligación del Juez de resolver el mismo con los medios legal y oportunamente allegados al proceso, tal como lo preceptúan los artículos 164 y 173 del Código General del Proceso, justificándose en tales postulados el fracaso de las pretensiones relacionadas con las cuotas futuras e intereses en cuanto nunca fueron determinadas y a la fecha se ignora tanto la existencia como el monto exigidos a la parte ejecutada.*

*Bien evidencia la relación precedente, que ninguna cuota de administración exigida en el presente proceso, ni incremento como tampoco interés por la mora en su reconocimiento se encuentra a cargo de la parte ejecutada, quien extemporáneamente, como se le exigió, acreditó la solución total de la obligación reclamada que resulta cancelada según la relación precedente.*

*Desvirtuada ya la falta de vigencia de la certificación emitida en contra de la parte ejecutada desde septiembre primero (1) de dos mil diecinueve (2019), en la forma expuesta pierden vigencia por quedar extinguido los términos del mandamiento de pago y consecuentemente las pretensiones de la demanda, cuya orden de pago debe revocarse en cuanto a la existencia de la deuda que en la forma expuesta, fue desvirtuada toda vez que la parte ejecutada no solo acreditó el pago, sino que lo ratificó con el documento anexo a la réplica que da cuenta de la consignación que desde el pasado 14 de agosto dispuso sobre una suma de \$7.500.000,00 que reporta el cumplimiento de la obligación sobre la que no existe saldo insoluto porque integralmente acreditó el cubrimiento de las sumas objeto del presente recaudo que ante la ausencia de una suma insoluta, deviene próspero el ataque propuesto. Evidenciándose así, la prosperidad de la excepción reclamada, tal como se lo declarara en la parte resolutive de este proveído, relevándose el Despacho del estudio correspondiente a los restantes medios exceptivos, dada la contundencia del pago acreditado.*

*Se proveerán de acuerdo a las circunstancias del artículo 361 del Código General del Proceso y el acuerdo N° PSAA16-10554 de septiembre 5 de 2016 proferido por el Consejo Superior de la Judicatura, con cargo de la parte ejecutante CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA CASA BLANCA EL RODEO. PROPIEDAD HORIZONTAL, cuyo reconocimiento se impone en las condiciones del numeral tercero del artículo 443 del Código General del Proceso, junto al pago de los perjuicios irrogados con la práctica de cautelas y del proceso, ordenándose el levantamiento de las medidas dispuestas salvo las requeridas mediante remanentes. En consecuencia, atendiendo el artículo 365 del Código General del Proceso, se liquidarán las costas en la medida de su comprobación, atendiendo que el presente asunto resulto complejo, con una considerable y extensa duración, que determinó una marcada controversia con una acentuada actividad procesal que determinan como razonable y fundado imponerle a la parte ejecutante por concepto de agencias en derecho la suma de setecientos veintisiete mil quinientos pesos moneda corriente (\$727.500,000,00 M/cte.), que incluirá la Secretaria en la correspondiente liquidación conforme el artículo 366 del Código general del Proceso, en la oportunidad procesal pertinente bajo cuyos términos procederá a su finiquito.*

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

### **RESUELVE**

**DECLARAR PROSPERAS** las excepciones de pago y cobro de lo no debido que la parte ejecutada LUZ ALEIDA MARTINEZ AMAYA, propuso contra la acción ejecutiva desplegada en su contra mediante el presente proceso EJECUTIVO SINGULAR DE MÍNIMA CUANTÍA sobre la certificación de septiembre primero (1) de dos mil diecinueve (2019), respecto de las cuotas de administración comprendidas entre mayo de 2016 y las causadas hasta la fecha, el valor de \$75.000,00 por concepto de cuotas de parqueadero y \$300.000,00 por cuota extraordinaria de agosto de 2019, soportados en la certificación que sustenta el mandamiento de pago emitido sobre el apartamento N° 101 de la Torre N° 2 del citado conjunto residencial ubicado en la carrera 1 N° 6-79 de esta comprensión municipal, que le promovió mediante apoderado judicial, la parte ejecutante CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA CASA BLANCA EL RODEO. PROPIEDAD HORIZONTAL, conforme se expuso en la parte motiva del presente proveído.

**REVOCAR** el mandamiento de pago de los pasados dos (2) de octubre y dieciséis (16) de febrero, proferido en el trámite de la acción ejecutiva que el CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA CASA BLANCA EL RODEO. PROPIEDAD HORIZONTAL le promovió a LUZ ALEIDA MARTINEZ AMAYA Y ROSEMBERG VALENCIA PATIÑO, sobre la certificación que sobre cuotas de administración emitida el septiembre primero (1) de dos mil diecinueve (2019), conforme se expuso.

**DECLARAR** la terminación del proceso, conforme lo expuesto en la parte motiva del presente proveído.

**CANCELAR** las medidas cautelares decretadas y profiéranse consecuencia los oficios pertinentes, manteniendo a salvo el embargo de los remanentes que registre la actuación.

**CONDENAR** en costas y perjuicios a la parte ejecutante CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA CASA BLANCA EL RODEO. PROPIEDAD HORIZONTAL, en los términos del numeral tercero del artículo 443 del Código General del Proceso, inclúyanse como agencias en derecho de su cargo valoradas en setecientos veintisiete mil quinientos pesos moneda corriente (\$727.500,000,00 M/cte.), que se incluirán en la liquidación que practicará la secretaria conforme lo dispuesto en el artículo 366 del Código General del Proceso. Tásense.

**CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

*El Juez*

**JOSÉ EUSEBIO VARGAS BECERRA**

Firmado Por:

JOSE EUSEBIO VARGAS BECERRA  
JUEZ MUNICIPAL  
JUZGADO 001 CIVIL MUNICIPAL DE MADRID

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: b5f5c465d31556d3a3ee1bfd094d47fa170dc6f9230bd01745489fe15ef3ae05  
Documento generado en 16/06/2021 01:42:43 AM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>