



**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	METRO NEGOCIOS INMOBILIARIOS. S.A.S.
EJECUTADO	YONEDRY DE JESÚS ROMERO FERRER Y ROMERO FONSECA
RADICACIÓN	2021 - 0071

Madrid, Cundinamarca, diciembre diez (10) de dos mil veintiuno (2021). –

Al verificarse la actuación, se define la primera instancia del proceso EJECUTIVO SINGULAR DE MÍNIMA CUANTÍA que por interpuesta apoderada judicial promueve la parte ejecutante METRO NEGOCIOS INMOBILIARIOS. S.A.S., contra el extremo pasivo ejecutado YONEDRY DE JESÚS ROMERO FERRER Y ROMERO FONSECA, para cuyo propósito la secretaría ingresó el expediente. Actuando por interpuesta apoderada judicial la parte ejecutante METRO NEGOCIOS INMOBILIARIOS. S.A.S., promueve demanda ejecutiva contra el extremo pasivo ejecutado YONEDRY DE JESÚS ROMERO FERRER Y ROMERO FONSECA, para obtener el pago forzado de la obligación contenida en el título, contrato de arrendamiento suscrito el primero (1) de enero de dos mil veinte (2020), accionado sobre los cánones insolutos generados desde el 1 de enero de 2020, cláusula de incumplimiento, intereses legales que desde el incumplimiento se sigan causando, los intereses generados desde el día siguiente de su exigibilidad y hasta su efectiva solución y las costas y agencias en derecho que se generen por razón del trámite del proceso. El pasado once (11) de mayo y su modificación del pasado veintiuno (21) de junio, se profirió el mandamiento ejecutivo solicitado, cuyo contenido evidenció la parte demandada YONEDRY DE JESÚS ROMERO FERRER Y ROMERO FONSECA, desde el pasado 28 de septiembre, quienes se abstuvieron de replicar el libelo o proponer medios exceptivos. Bajo tales condiciones, advertidos de la improcedencia de la declaración oficiosa de medios exceptivos, entre otras cosas por razón del incumplimiento en la carga probatoria, dispuesto el trámite, a falta de reparos, debidamente concentrada la relación jurídica procesal, se asume el trámite correspondiente, para proferir la sentencia que finiquite la instancia, efecto para el que se procede conforme las siguientes:

### **CONSIDERACIONES**

Revisado el expediente encuentra el Despacho que los presupuestos procesales concurren a cabalidad en el presente proceso, que la relación jurídico procesal se entabló legalmente y sin observarse causal de nulidad que invalide lo actuado e impida proferir una decisión de fondo, se provee la presente determinación porque, sin advertirse irregularidad que lo afecte, concurren las condiciones de los artículos 29 y 230 de la Constitución Política, que erigen como deber del Juez someterse al imperio de la ley y acatar, so pena de nulidad, el debido proceso verificando las formalidades correspondientes para que las pruebas no constituyan ninguna clase de violación. Corresponde entonces a las partes, además de promover y fijar con la demanda el alcance de las acciones judiciales, impulsarlas aportando los elementos probatorios que regular y oportunamente deben allegarse para sustentar la determinación, tal como

lo exigen los artículos 164 y 167 del estatuto procesal civil. Atendido entonces que toda actividad judicial aparece reglada, una vez que el demandado es notificado del auto admisorio de la acción pasado once (11) de mayo y su modificación del pasado veintiuno (21) de junio y se abstienen de ejercitar los mecanismos que habiliten su defensa, cumplido ya el término de traslado otorgado para replicarla y enervarla de acuerdo a las excepciones de las que es titular, corresponde suplir su inercia y remover la parálisis o el desinterés que sobre el proceso eventualmente puede dispensar. En consideración a los términos dispuestos por la transcrita disposición, el silencio de las partes para la generalidad de los procedimientos se sanciona y para el caso particular de los procesos ejecutivos con un allanamiento, que adquiere una mayor connotación y gravedad, si se considera que el artículo 440, inciso 2 op cit, prácticamente lo instituyó como una aceptación de las pretensiones, al establecer:

“...Artículo 440.- Cumplimiento de la obligación, orden de ejecución y condena en costas. Cumplida la obligación dentro del término señalado en el mandamiento ejecutivo, se condenará en costas al ejecutado, quien, sin embargo, podrá pedir dentro de los tres (3) días siguientes a la notificación del auto que las imponga, que se le exonere de ellas si prueba que estuvo dispuesto a pagar antes de ser demandado y que el acreedor no se allanó a recibirle. Esta petición se tramitará como incidente que no impedirá la entrega al demandante del valor del crédito.

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...”

Bajo dicho argumento, cumplidas las condiciones del artículo 443, numeral 4° del estatuto procesal ibídem, se tiene que el trámite incidental o el fenecimiento de los procesos ejecutivos, debe rituarse conforme a lo siguiente:

“...Artículo 443.- Trámite de las excepciones. El trámite de excepciones se sujetará a las siguientes reglas:

4. Si las excepciones no prosperan o prosperaren parcialmente, en la sentencia se ordenará seguir adelante la ejecución en la forma que corresponda.

5. La sentencia que resuelva las excepciones hace tránsito a cosa juzgada, excepto en el caso del numeral 3 del artículo 304...”

Para el cobro forzado la parte demandante METRO NEGOCIOS INMOBILIARIOS. S.A.S., presentó como título la contrato de arrendamiento aportado para el cobro de las cánones insolutos generados desde el 1 de enero de 2020, cláusula de incumplimiento, intereses legales que desde el incumplimiento se sigan causando de acuerdo al contrato suscrito el primero (1) de enero de dos mil veinte (2020), documento en el que concurren los requisitos generales y particulares exigidos por el derecho cartular, razón por la cual le corresponde el mérito ejecutivo, pues además de satisfacer las formalidades que le son propias, contiene una obligación clara, expresa, actualmente exigible con cargo de la parte ejecutada en forma irremediable en cuanto notificada del mandamiento se abstuvo de replicarlo o refutar sus términos mediante los recursos y excepciones respectivas, bajo cuyas condiciones se dispuso el trámite que autoriza la orden de proseguir la ejecución cuando la ejecutada se abstiene de comparecer al proceso y tampoco se acredita la solución de los mismos que determinan la exigibilidad de dichas decisiones. La parte ejecutante presentó para el cobro el contrato de arrendamiento que consigna con cargo de la parte demandada la obligación de solucionar los cánones insolutos generados desde el 1 de enero de 2020, cláusula de incumplimiento, intereses legales que desde el incumplimiento se sigan causando de acuerdo a los términos pactados en el convenio suscrito el

primero (1) de enero de dos mil veinte (2020) de cuyos documentos reclama el mérito ejecutivo conforme los términos dispuestos el pasado once (11) de mayo y su modificación del pasado veintiuno (21) de junio frente a los cuales se abstuvieron de ejercitar los mecanismos que habiliten su defensa, cumplido ya el término de traslado otorgado para replicarla y enervarla de acuerdo a las excepciones de las que es titular, corresponde suplir su inercia y remover la parálisis o el desinterés que sobre el proceso eventualmente puede dispensar.

En consideración a los términos dispuestos por la transcrita disposición, el silencio de las partes para la generalidad de los procedimientos se sanciona y para el caso particular de los procesos ejecutivos con un allanamiento, que adquiere una mayor connotación y gravedad, si se considera que el artículo 440, inciso 2 op cit, prácticamente lo instituyó como una aceptación de las pretensiones, al establecer:

“...Artículo 440.- Cumplimiento de la obligación, orden de ejecución y condena en costas. Cumplida la obligación dentro del término señalado en el mandamiento ejecutivo, se condenará en costas al ejecutado, quien, sin embargo, podrá pedir dentro de los tres (3) días siguientes a la notificación del auto que las imponga, que se le exonere de ellas si prueba que estuvo dispuesto a pagar antes de ser demandado y que el acreedor no se allanó a recibirle. Esta petición se tramitará como incidente que no impedirá la entrega al demandante del valor del crédito.

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...”

Bajo dicho argumento, cumplidas las condiciones dispuestas por el artículo 443, numeral 4° del estatuto procesal ibídem, se tiene que el trámite incidental o el fenecimiento de los procesos ejecutivos, debe rituarse conforme a lo siguiente:

“...Artículo 443.- Trámite de las excepciones. El trámite de excepciones se sujetará a las siguientes reglas:

(...)  
4. Si las excepciones no prosperan o prosperaren parcialmente, en la sentencia se ordenará seguir adelante la ejecución en la forma que corresponda.

5. La sentencia que resuelva las excepciones hace tránsito a cosa juzgada, excepto en el caso del numeral 3 del artículo 304...”

Para el cobro forzado la parte demandante METRO NEGOCIOS INMOBILIARIOS. S.A.S., presentó el contrato de arrendamiento suscrito en su favor, documento en el que concurren los requisitos generales y particulares exigidos por el derecho cartular, razón por la cual le corresponde el mérito ejecutivo, pues además de satisfacer las formalidades que le son propias, contiene una obligación clara, expresa, actualmente exigible con cargo de la parte ejecutada, en cuanto 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 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. En tales condiciones, por omitir refutar los términos con los que se ejerce la acción cambiaria reclamada, asumirá la parte demandada la obligación de solucionar el capital pretendido en el presente proceso en los términos y condiciones prescritas en el mandamiento de pago del pasado once (11) de mayo y su modificación del pasado veintiuno (21) de junio.

## **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 YONEDRY DE JESÚS ROMERO FERRER Y ROMERO FONSECA, cuyo reconocimiento procede porque atendiendo las reglas del artículo 365 del Código General del Proceso, autoriza que sólo se condenará al pago de las que se encuentren causadas que serán liquidadas en la medida de su comprobación, atendiendo que el presente asunto no ofrece mayor complejidad, tampoco la duración del proceso, la ausencia de controversia y la escasa actividad procesal dispuesta, cuyas condiciones determinan como razonable y fundado imponerle a la parte ejecutada en una suma trecientos ochenta y cinco mil pesos moneda legal colombiana (\$385.000.00. M/cte.), por cánones insolutos generados desde el 1 de enero de 2020, cláusula de incumplimiento, intereses legales que desde el incumplimiento se sigan causando que incluirá la secretaria en la correspondiente liquidación conforme con el artículo 366 del Código general del Proceso. Por secretaria en la oportunidad procesal pertinente procédase a su liquidación.

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 once (11) de mayo y su modificación del pasado veintiuno (21) de junio, y en este fallo sobre los cánones insolutos generados desde el 1 de enero de 2020, cláusula de incumplimiento, intereses legales que desde el incumplimiento se sigan causando y por las costas del presente proceso EJECUTIVO SINGULAR DE MÍNIMA CUANTÍA que contra el extremo ejecutado YONEDRY DE JESÚS ROMERO FERRER Y ROMERO FONSECA, en las condiciones que reseña la acción forzada que por interpuesta apoderada judicial mediante el presente proceso le promovió la parte ejecutante METRO NEGOCIOS INMOBILIARIOS. S.A.S. sobre el contrato de arrendamiento suscrito el primero (1) de enero de dos mil veinte (2020), en atención a las consideraciones expuestas en la parte motiva de la presente determinación.

**DECRETAR** el avalúo de los bienes que de la parte ejecutada y demandada YONEDRY DE JESÚS ROMERO FERRER Y ROMERO FONSECA, se embargaron y secuestraron en este proceso, o los que se cautelen con posterioridad.

**CONDENAR** en costas a la parte ejecutada y demandada YONEDRY DE JESÚS ROMERO FERRER Y ROMERO FONSECA, inclúyanse como agencias en derecho de su cargo en un monto cuatrocientos veinte mil pesos moneda legal colombiana (\$420.000.00. M/cte.), que se incluirán en la liquidación que practicará la secretaria conforme el artículo 366 del Código General del Proceso. Tásense.

**LIQUIDAR** el crédito con los intereses, en la forma prevenida por el artículo 446 del Código General del Proceso, desde la exigibilidad de la obligación con la tasa variable certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, sin exceder el monto señalado en la demanda y el límite usurario referido.

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

**CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

El Juez

**JOSÉ EUSEBIO VARGAS BECERRA**

Firmado Por:

Jose Eusebio Vargas Becerra  
Juez Municipal  
Juzgado Municipal  
Civil 001  
Madrid - Cundinamarca

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: **0e21a281ae17753982c0247ae3ccc99cb8a63d6e90344d783aee5001a1418e4c**

Documento generado en 16/03/2022 11:24:31 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

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