



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 PIAMONTE LA SOLEDAD ETAPA II PROPIEDAD HORIZONTAL |
| EJECUTADO | JENNY PAOLA GALEANO MENDOZA |
| RADICACIÓN | 2022 - 0508 |

Madrid, Cundinamarca. Septiembre treinta (30) de dos mil veintidós (2022). –

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 interpuesta apoderada judicial promueve la parte ejecutante CONJUNTO RESIDENCIAL PIAMONTE LA SOLEDAD ETAPA II PROPIEDAD HORIZONTAL contra la parte ejecutada JENNY PAOLA GALEANO MENDOZA, para obtener el pago forzado de las cuotas de administración insolutas contenidas en la certificación de marzo treinta y uno (31) de dos mil veintidós (2022), emitida por el representante legal del citado conjunto para que le solucionen las cuotas insolutas generadas entre enero de 2018 y marzo de 2022, las cuotas que se sigan causando, \$409.070,00 por cuotas extraordinarias y los intereses moratorios que sustentan el mandamiento de pago emitido sobre el apartamento N° 504 de la Torre N° 16 del citado conjunto residencial ubicado en la calle 19 N° 3ª-89 Este de Madrid Cundinamarca, 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, las costas y agencias en derecho que se generen por razón del trámite del proceso.

El pasado veinticinco (25) de abril, se profirió el mandamiento ejecutivo solicitado, cuyo contenido evidenció personalmente la parte ejecutada JENNY PAOLA GALEANO MENDOZA, el pasado 17 de mayo, ocupándose de replicar la acción reclamando la excepción de transacción, en cuanto el pasado 11 de febrero se realizó un acuerdo de pago o transacción respecto de las cuotas en mora y honorarios que soluciona desde el pasado 22 de enero para extinguir la acción, bajo cuyas

condiciones se determinará la idoneidad y pertinencia de los argumentos que respaldan la oposición planteada.

La parte ejecutante, a pesar del traslado dispuesto por el artículo 442 del Código General del Proceso, se abstuvo de pronunciarse respecto del ataque propuesto. 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 JENNY PAOLA GALEANO MENDOZA, cumpliera la obligación que replicó mediante la excepción de transacción, 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. Cumplidas las condiciones del artículo 443, numeral 1°, se tiene que el trámite incidental o el fenecimiento de los procesos ejecutivos, se rituará, al cabo del traslado de las excepciones, la audiencia del artículo 392 por tratarse de un asunto de mínima cuantía, o cuando concurra la situación del inciso tercero del artículo 278 del citado estatuto se prescindirá de la audiencia al advertirse que las pruebas aportadas permiten resolver la instancia, como en efecto acontece, en cuanto la excepción de transacción, a más de las pruebas allegadas no demanda medio probatorio alguno, considerando que por esencia este trámite 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 cuyas circunstancias se

ratifican y se tornan inexpugnables ante el cobro de actas de los administradores de las propiedades horizontales, que tienen mérito¹ conforme 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 marzo treinta y uno (31) de dos mil veintidós (2022) emitida contra la parte ejecutada: JENNY PAOLA GALEANO MENDOZA, como titular del derecho de dominio o en su defecto por la tenencia que despliega sobre el inmueble respecto del que se exigen las cuotas correspondientes al periodo comprendido entre enero de 2018 y marzo de 2022, las cuotas que se sigan causando durante la vigencia del proceso, \$409.070,00 por cuotas extraordinarias y los intereses moratorios que sustentan el mandamiento de pago emitido sobre el apartamento N° 504 de la Torre N° 16 del citado conjunto residencial ubicado en la calle 19 N° 3^a-89 Este de Madrid Cundinamarca, 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 aportado para el cobro, corresponde a la certificación de marzo treinta y uno (31) de dos mil veintidós (2022) emitida por el representante legal del CONJUNTO RESIDENCIAL PIAMONTE LA SOLEDAD ETAPA II PROPIEDAD HORIZONTAL, que según los artículos 48 y 70 de la Ley 675 de 2001, presta mérito ejecutivo, por ajustarse a los términos del artículo 442 del reseñado estatuto procesal, facultando 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 del medio exceptivo propuesto para enervar el derecho reclamado porque la acción ejecutiva desplegada fue impugnada mediante la

¹ 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 contenido 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.

excepción perentoria o de mérito denominada transacción, en cuanto el pasado 11 de febrero se realizó un acuerdo de pago o transacción respecto de las cuotas en mora y honorarios que soluciona desde el pasado 22 de enero para extinguir la acción.

Según la certificación de marzo treinta y uno (31) de dos mil veintidós (2022) aportada como base del recaudo, la parte ejecutada JENNY PAOLA GALEANO MENDOZA, 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, \$409.070,00 por cuotas extraordinarias y los intereses moratorios que sustentan el mandamiento de pago emitido sobre el apartamento N° 504 de la Torre N° 16 del citado conjunto residencial ubicado en la calle 19 N° 3^a-89 Este de Madrid Cundinamarca, y por su exigibilidad le reclaman la solución de las obligaciones insolutas a consecuencia del compromiso que asumió por su condición de tenedor o copropietario quien debe saldar las obligaciones derivadas de su relación con el inmueble objeto del recaudo. La aludida certificación expresa, detallada y concretamente registra las sumas insolutas generadas por cuotas de administración entre enero de 2018 y marzo de 2022, \$409.070,00 por cuotas extraordinarias y los intereses moratorios que sustentan el mandamiento de pago emitido sobre el apartamento N° 504 de la Torre N° 16 del citado conjunto residencial ubicado en la calle 19 N° 3^a-89 Este de Madrid Cundinamarca, emitida por el representante legal del CONJUNTO RESIDENCIAL PIAMONTE LA SOLEDAD ETAPA II PROPIEDAD HORIZONTAL.

En procura de la solución de las cuotas de administración insolutas generadas durante el referido periodo, a cargo de JENNY PAOLA GALEANO MENDOZA, la certificación aportada concita los requisitos generales y particulares exigidos para conformar 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 transacción, como la causa de la oposición

contra la ejecución, cuyo estudio se aborda bajo las siguientes consideraciones.

Bajo tales antecedentes procesales, se define la prosperidad e idoneidad del medio exceptivo reclamado con el objeto de enervar la acción ejecutiva desplegada. Frente a la excepción perentoria o de mérito, denominada transacción, debe precisarse que corresponde a un modo de extinguir las obligaciones que solo requiere un acuerdo de voluntades, artículos 1625 y 2469 del Código Civil, plasmado mediante un pacto o convención que ni más ni menos determina la manifestación de las partes de terminar una controversia o definir un derecho producto de una relación jurídica incierta, mediante contraprestaciones recíprocas que conforme el artículo 2483 Código Civil tiene efectos de cosa juzgada en ausencia de vicios que lo anulen. El Código General del Proceso la autoriza con tales efectos, al señalar el artículo 312, que constituye una de las formas de terminación previa el proceso, de forma total o parcial, siempre que las partes cumplan el deber de acreditarla aportando el documento que la contiene y se precise su alcance, que la jurisprudencia define bajo las siguientes condiciones:

“la transacción es un negocio extrajudicial, o sea una convención regulada por el derecho sustancial y que entre las partes produce los efectos extintivos que le son inherentes desde el momento mismo en que se perfecciona. Cuando existe pleito pendiente entre dichas partes, genera también el efecto procesal de poner término a esa litis, para lo cual se requiere incorporar la transacción en el proceso mediante la prueba de su celebración, a fin de que el juez pueda decretar el fincamiento del juicio. Este efecto doble y la circunstancia de que por lo regular se asienta el pacto dentro del litigio en curso, le dan a la transacción la apariencia de un simple acto procesal, pero no lo es en realidad, porque ella se encamina principalmente a disipar la duda y a regular y dar certeza a la relación sustancial que la motiva y porque, en razón de esta finalidad primordial, la ley la considera y trata como una convención y como un modo de extinguir obligaciones, es decir, como una convención liberatoria (C. C., 1625 y 2469).”²

Conforme el artículo 284 del Código Civil, solo genera efectos y consecuencias entre las partes que lo acuerdan, como quiera que corresponde a la expresión de un contrato consensual, a menos que corresponda a una obligación producto de solidaridad que implica que si son varios los interesados en el pacto que se transige, en cuanto carece de efectos, perjuicio y provecho para otros, a menos que se autorice la satisfacción del derecho frente a cualquier de los obligados solidarios, artículo 1572 del Código Civil.

De las condiciones expuestas, bien se advierte la ausencia de idoneidad del reparo propuesto, en cuanto a que el documento aportado como constitutivo de la transacción no corresponde a tal acto, sino a un “convenio de pago” mediante el cual la parte demandada reconoció la obligación y prometió saldarla de acuerdo con una programación de pagos que afirma atendió. Además de lo expuesto tampoco existe, conforme los requisitos expuestos, identidad entre el objeto de la transacción que difiere del convenio de pagos y el proceso, como quiera que el aludido acuerdo en manera alguna alude la terminación del proceso o si quiera la renuncia de la parte demandante sobre algunas de sus aspiraciones, incumpliendo en consecuencia otro de los requisitos que posibilitan concluir la alegada transacción, que requiere, como acto jurídico, un pacto para solucionar un conflicto o precaver uno eventual; por lo tanto, el primer presupuesto para que aquella se configure es la existencia de una disputa que no haya sido

² Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, sentencia de 22 de julio de 2010, exp. 41001 3103 004. 2000 00042 01, M.P. Pedro Octavio Munar Cadena, reitera las sentencias de 5 de marzo de 1940, 12 de septiembre de 1985, 30 de enero de 2001, entre otras.

resuelta en sede judicial, bien porque no la despliegan o porque, ejercitada la acción carece de una decisión en firme.

Sobre el particular, el artículo 2469 del Código Civil dispone lo siguiente:

“Artículo 2469. Definición de la transacción. La transacción es un contrato en que las partes terminan extrajudicialmente un litigio pendiente o precaven un litigio eventual.

“No es transacción el acto que sólo consiste en la renuncia de un derecho que no se disputa”.

La jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha definido esta figura como:

“una convención en que las partes, sacrificando parcialmente sus pretensiones, ponen término en forma extrajudicial a un litigio pendiente o precaven un litigio eventual, que produce como principal consecuencia, la extinción de la disputa que enfrenta a los contratantes con la misma fuerza que la Ley reconoce a las sentencias judiciales, dado que el artículo 2483 del Código Civil establece que tal acuerdo tiene el efecto propio de cosa juzgada”

Igualmente, respecto de esta figura, la jurisprudencia de la misma Corte señaló:

“ ... son tres los elementos específicos de la transacción, a saber: primero, la existencia de un derecho dudoso o de una relación jurídica incierta, aunque no esté en litigio; segundo, la voluntad o intención de las partes de mudar la relación jurídica dudosa por otra relación cierta y firme; tercero, la eliminación convencional de la incertidumbre mediante concesiones recíprocas ... ”^[4].

Ahora bien, uno de los principales efectos que genera el acuerdo transaccional es obtener la cosa juzgada, por el pacto de voluntades; en consecuencia, cuando se transa sobre la totalidad de los asuntos discutidos, las partes no pueden reavivar el conflicto acudiendo a la jurisdicción o, ante un proceso judicial en curso, habrá lugar a una terminación anormal. Cuando se transige en el curso de un proceso judicial, obviamente su efecto procesal es la terminación, porque resuelto el conflicto, por sustracción desaparece el objeto sobre el cual pueda recaer el pronunciamiento de la jurisdicción.

En procura de los requisitos del artículo 2469 del Código Civil, que lo define como “un contrato en que las partes terminan extrajudicialmente un litigio pendiente o precaven un litigio eventual. No es transacción el acto que sólo consiste en la renuncia de un derecho que no se disputa”, se advierte la falta de idoneidad del documento aportado como quiera que antes de establecer la renuncia por alguna de las partes, o la mención de terminar el proceso, se registró lo siguiente:

“mediante este documento suscribimos un convenio de pago, que se registró por las siguientes cláusulas... la obligación morosa relacionada en el punto primero, está siendo cobrada mediante el proceso judicial que cursa en el Juzgado Civil 01 municipal de Madrid, - Cundinamarca., identificado con número de radicado 20220508, Cuando el deudor pague la mitad de cuotas de este acuerdo, el acreedor solicitará al juez la suspensión de medidas cautelares del proceso judicial hasta cuando se normalice la obligación morosa. El proceso judicial se activará inmediatamente en caso que el deudor incumpla este convenio de pago...”

Con tales términos se concluye que el documento presentado incumple las condiciones sustanciales del contrato de transacción, en cuanto omite identificar los asuntos en disputa y disponer la terminación del litigio en curso y, con claridad, tampoco dispuso que las partes disponían resolver las diferencias o terminar el presente litigio, además, contrariando el alcance de la transacción reclamada, mantiene la vigencia del contrato y condiciona la existencia de las medidas cautelares

hasta el punto de exigir los pagos sin precaver otro proceso que eventualmente pudiera presentarse sobre los mismos hechos.

Se verifica que el contrato presentado incumple el objeto definido legalmente para la transacción y si bien reporta el litigio en curso omite negociar lo que se disputa, que en este caso corresponde a la reclamación de unas cuotas de administración, más intereses y costas, sumas identificadas en la demanda ejecutiva de manera coincidente con el contenido del contrato aportado pero de ninguna manera constitutivos de una transacción sino para ratificar su exigibilidad hasta el extremo de establecer que el reconocimiento del 50% de las sumas causadas, únicamente determinaría la suspensión de unas medidas cautelares, ratificándose la conclusión expuesta para negar la prosperidad de la excepción que corresponde a la reiterada posición de la parte demandante de obtener el pago del crédito sin ninguna clase de renuncia a sus aspiraciones.

Sin acreditarse la relación con la parte demandante y el objeto de la ejecución, ni enervarse el mandamiento y su exigibilidad, la exigibilidad de la obligación insoluta que lo determinó genera el decaimiento del ataque, porque no se acreditó que suspendieran la obligación a cargo de la parte ejecutada, tampoco que le restaran efectos a la demandada que se funda en la mora de solucionar por la obligada tanto la contraprestación requerida como las cuotas futuras.

A pesar del anunciado decaimiento, no puede desconocerse la facultad dispuesta por el artículo 282 de Código General del Proceso que permite al juez declarar de manera oficiosa cualquier excepción que encuentre probada dentro del proceso, salvo la de prescripción, compensación y nulidad relativa, restricciones dentro de las cuales no se incluye la relacionada con el reconocimiento de los abonos que acreditó la parte demandada en el trámite de la instancia que ascienden, de acuerdo a los recibos o comprobantes de pago aportados sin ninguna reparo por la parte demandante, a una suma de \$3.764.520,00 que necesariamente decrecen la obligación como se registrará en la liquidación, donde se imputaran dichos montos como abonos al crédito objeto del recaudo.

LIQUIDADOR ALTERNO PARA CALCULAR CAPITAL E INTERESES DE MORA EN CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

| LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO (CAPITAL + INTERESES DE MORA) | Año | Mes | Día |
|---|------|-----|-----|
| Liquidado HASTA (Año/Mes): | 2022 | 09 | 30 |
| Liquidado DESDE (Año/Mes): | 2018 | 02 | 1 |

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.

| Año | Mes | Cuota | Capital | Abono a | % | Días | Valor interés | Interés | Abono a |
|------|-----|----------|-------------------|---------|-----------------|---------|---------------|------------|-----------|
| | | Mensual | Acumulado en Mora | Capital | Interés Mensual | Liquid. | Mensual | Acumulado | Intereses |
| 2018 | 02 | \$2.310 | \$2.310 | | 2,31 | 29 | \$0,00 | \$0,00 | |
| 2018 | 03 | \$88.000 | \$90.310 | | 2,28 | 30 | \$2.059,07 | \$2.059,07 | |

| | | | | | | | | | |
|------|----|-----------|-------------|--|------|----|--------------|----------------|----------------|
| 2018 | 04 | \$88.000 | \$178.310 | | 2,26 | 30 | \$4.029,81 | \$6.088,87 | |
| 2018 | 05 | \$88.000 | \$266.310 | | 2,25 | 30 | \$5.991,98 | \$12.080,85 | |
| 2018 | 06 | \$88.000 | \$354.310 | | 2,24 | 30 | \$7.936,54 | \$20.017,39 | |
| 2018 | 07 | \$88.000 | \$442.310 | | 2,21 | 30 | \$9.775,05 | \$29.792,44 | |
| 2018 | 08 | \$88.000 | \$530.310 | | 2,20 | 30 | \$11.666,82 | \$41.459,26 | |
| 2018 | 09 | \$88.000 | \$618.310 | | 2,19 | 30 | \$13.540,99 | \$55.000,25 | |
| 2018 | 10 | \$88.000 | \$706.310 | | 2,17 | 30 | \$15.326,93 | \$70.327,18 | |
| 2018 | 11 | \$88.000 | \$794.310 | | 2,16 | 30 | \$17.157,10 | \$87.484,28 | |
| 2018 | 12 | \$88.000 | \$882.310 | | 2,15 | 30 | \$18.969,67 | \$106.453,94 | |
| 2019 | 01 | \$94.000 | \$976.310 | | 2,13 | 30 | \$20.795,40 | \$127.249,34 | |
| 2019 | 02 | \$94.000 | \$1.070.310 | | 2,18 | 30 | \$23.332,76 | \$150.582,10 | |
| 2019 | 03 | \$164.000 | \$1.234.310 | | 2,15 | 30 | \$26.537,67 | \$177.119,77 | |
| 2019 | 04 | \$94.000 | \$1.328.310 | | 2,14 | 30 | \$28.425,83 | \$205.545,60 | |
| 2019 | 05 | \$94.000 | \$1.422.310 | | 2,15 | 30 | \$30.579,67 | \$236.125,27 | |
| 2019 | 06 | \$94.000 | \$1.516.310 | | 2,14 | 30 | \$32.449,03 | \$268.574,30 | |
| 2019 | 07 | \$94.000 | \$1.610.310 | | 2,14 | 30 | \$34.460,63 | \$303.034,93 | |
| 2019 | 08 | \$94.000 | \$1.704.310 | | 2,14 | 30 | \$36.472,23 | \$339.507,17 | |
| 2019 | 09 | \$94.000 | \$1.798.310 | | 2,14 | 30 | \$38.483,83 | \$377.991,00 | |
| 2019 | 10 | \$94.000 | \$1.892.310 | | 2,12 | 30 | \$40.116,97 | \$418.107,97 | |
| 2019 | 11 | \$94.000 | \$1.986.310 | | 2,11 | 30 | \$41.911,14 | \$460.019,12 | |
| 2019 | 12 | \$233.070 | \$2.219.380 | | 2,10 | 30 | \$46.606,98 | \$506.626,10 | |
| 2020 | 01 | \$94.000 | \$2.313.380 | | 2,09 | 30 | \$48.349,64 | \$554.975,74 | |
| 2020 | 02 | \$94.000 | \$2.407.380 | | 2,12 | 30 | \$51.036,46 | \$606.012,19 | |
| 2020 | 03 | \$94.000 | \$2.501.380 | | 2,11 | 30 | \$52.779,12 | \$658.791,31 | |
| 2020 | 04 | \$94.000 | \$2.595.380 | | 2,08 | 30 | \$53.983,90 | \$712.775,22 | |
| 2020 | 05 | \$94.000 | \$2.689.380 | | 2,03 | 30 | \$54.594,41 | \$767.369,63 | |
| 2020 | 06 | \$94.000 | \$2.783.380 | | 2,02 | 30 | \$56.224,28 | \$823.593,91 | |
| 2020 | 07 | \$94.000 | \$2.877.380 | | 2,02 | 30 | \$58.123,08 | \$881.716,98 | |
| 2020 | 08 | \$94.000 | \$2.971.380 | | 2,04 | 30 | \$60.616,15 | \$942.333,13 | |
| 2020 | 09 | \$94.000 | \$3.065.380 | | 2,05 | 30 | \$62.840,29 | \$1.005.173,42 | |
| 2020 | 10 | \$94.000 | \$3.159.380 | | 2,02 | 30 | \$63.819,48 | \$1.068.992,90 | |
| 2020 | 11 | \$94.000 | \$3.253.380 | | 2,00 | 30 | \$65.067,60 | \$1.134.060,50 | |
| 2020 | 12 | \$94.000 | \$3.347.380 | | 1,96 | 30 | \$65.608,65 | \$1.199.669,15 | |
| 2021 | 01 | \$94.000 | \$3.441.380 | | 1,94 | 30 | \$66.762,77 | \$1.266.431,92 | |
| 2021 | 02 | \$94.000 | \$3.535.380 | | 1,97 | 30 | \$69.646,99 | \$1.336.078,91 | |
| 2021 | 03 | \$94.000 | \$3.629.380 | | 1,95 | 30 | \$70.772,91 | \$1.406.851,82 | |
| 2021 | 04 | \$94.000 | \$3.723.380 | | 1,94 | 30 | \$72.233,57 | \$1.479.085,39 | |
| 2021 | 05 | \$94.000 | \$3.817.380 | | 1,93 | 30 | \$73.675,43 | \$1.552.760,82 | |
| 2021 | 06 | \$94.000 | \$3.911.380 | | 1,93 | 30 | \$75.489,63 | \$1.628.250,46 | |
| 2021 | 07 | \$94.000 | \$4.005.380 | | 1,93 | 30 | \$77.303,83 | \$1.705.554,29 | |
| 2021 | 08 | \$94.000 | \$4.099.380 | | 1,94 | 30 | \$79.527,97 | \$1.785.082,26 | |
| 2021 | 09 | \$94.000 | \$4.193.380 | | 1,93 | 30 | \$80.932,23 | \$1.866.014,50 | |
| 2021 | 10 | \$94.000 | \$4.287.380 | | 1,92 | 30 | \$82.317,70 | \$1.948.332,19 | |
| 2021 | 11 | \$94.000 | \$4.381.380 | | 1,94 | 30 | \$84.998,77 | \$2.033.330,96 | |
| 2021 | 12 | \$294.000 | \$4.675.380 | | 1,96 | 30 | \$91.637,45 | \$2.124.968,41 | |
| 2022 | 01 | \$94.000 | \$4.769.380 | | 1,98 | 30 | \$94.433,72 | \$719.402,14 | \$1.500.000,00 |
| 2022 | 02 | \$94.000 | \$4.863.380 | | 2,04 | 30 | \$99.212,95 | -\$681.384,91 | \$1.500.000,00 |
| 2022 | 03 | \$94.000 | \$4.957.380 | | 2,06 | 30 | \$102.122,03 | -\$961.542,89 | \$382.280,00 |
| 2022 | 04 | \$0 | \$4.957.380 | | 2,12 | 30 | \$105.096,46 | \$1.238.726,43 | \$382.280,60 |

| | | | | | | | | | | |
|------|----|-----|-------------------------------------|--|------|----|--------------|----------------|------------------------|-----------------------|
| 2022 | 05 | \$0 | \$4.957.380 | | 2,18 | 30 | \$108.070,88 | \$1.130.655,55 | | |
| 2022 | 06 | \$0 | \$4.957.380 | | 2,25 | 30 | \$111.541,05 | \$1.019.114,50 | | |
| 2022 | 07 | \$0 | \$4.957.380 | | 2,34 | 30 | \$116.002,69 | -\$903.111,80 | | |
| 2022 | 08 | \$0 | \$4.957.380 | | 2,43 | 30 | \$120.464,33 | -\$782.647,47 | | |
| 2022 | 09 | \$0 | \$4.957.380 | | 2,55 | 30 | \$126.413,19 | -\$656.234,28 | | |
| | | | Total Capital | | | | | | Total Intereses | \$3'764.560.60 |
| | | | \$4.957.380,00 | | | | | | -\$656.234,28 | |
| | | | Saldo total de la obligación | | | | | | | |
| | | | \$4.301.145,72 | | | | | | | |

Sin desvirtuar los términos con los que se ejerce la acción cambiaria reclamada, asumirá la parte demandada JENNY PAOLA GALEANO MENDOZA, la obligación de solucionar el capital pretendido en el presente proceso, en cuantía de \$4'301.145,72 junto a los intereses moratorios y las costas dispuestas en la orden de pago del pasado veinticinco (25) de abril, como quiera que mediante la vinculación al régimen de propiedad horizontal se constituyó en deudor del extremo actor CONJUNTO RESIDENCIAL PIAMONTE LA SOLEDAD ETAPA II PROPIEDAD HORIZONTAL, dada la obligación reportada por la certificación de marzo treinta y uno (31) de dos mil veintidós (2022) que consigna, frente a la que la parte ejecutada JENNY PAOLA GALEANO MENDOZA, se comprometió personalmente al pago habilitando su incumplimiento el que se la compela para solucionar total de la obligación.

Como la demanda se funda en la mora de solucionar la contraprestación asumida, dispuesto el traslado correspondiente, notificada de la orden emitida, sin que desvirtuara las pretensiones o enervara el mandamiento, resulta en el proceso que los documentos aportados dan cuenta que la ejecutante, demostró plenamente la existencia de una obligación insoluta y que la ejecutada JENNY PAOLA GALEANO MENDOZA, es responsable de las obligaciones causadas entre enero de 2018 y marzo de 2022, \$409.070,00 por cuotas extraordinarias y los intereses moratorios que sustentan el mandamiento de pago emitido sobre el apartamento N° 504 de la Torre N° 16 del citado conjunto residencial ubicado en la calle 19 N° 3^a-89 Este de Madrid Cundinamarca pretendidos, sobre el que concurre la promesa incondicional de pagar una suma determinada de dinero, el nombre de la persona a quien deba hacerse el pago y la indicación de la forma y términos de vencimiento, bajo cuya condición deviene impróspera la excepción desplegada, transacción, por cuya efectividad asumirá la parte demandada JENNY PAOLA GALEANO MENDOZA, la obligación de solucionar el capital pretendido en el presente proceso, junto a las costas originadas por el trámite de esta instancia, reconociéndosele como abono la suma de \$3.764.560,60, que se incluirán en la liquidación respectiva.

COSTAS

Vista el decaimiento de la excepción de transacción, que propuso la parte demandada en las condiciones del acuerdo N° PSAA16-10554 de septiembre 5 de 2016 proferido por el Consejo

Superior de la Judicatura, se proveerán con cargo de JENNY PAOLA GALEANO MENDOZA, en un monto de doscientos dieciséis mil pesos moneda corriente (\$216.000,00 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 FRACASADA y carente de prueba la excepción de transacción interpuesta por la parte ejecutada JENNY PAOLA GALEANO MENDOZA, contra el mandamiento de pago del pasado veinticinco (25) de abril proferido en el presente proceso EJECUTIVO SINGULAR DE MÍNIMA CUANTÍA, fundamentada en la certificación de marzo treinta y uno (31) de dos mil veintidós (2022), que le promovió la parte ejecutante CONJUNTO RESIDENCIAL PIAMONTE LA SOLEDAD ETAPA II PROPIEDAD HORIZONTAL, conforme se expuso en la parte motiva del presente proveído.

DECLARAR PROSPERA y fundada la excepción de abono por la suma de \$3.764.560,60, que oficiosamente se declara en los términos del artículo 282 del Código General del Proceso en favor de la parte ejecutada JENNY PAOLA GALEANO MENDOZA, que decrecen el mandamiento de pago del pasado veinticinco (25) de abril proferido en el presente proceso EJECUTIVO SINGULAR DE MÍNIMA CUANTÍA, fundamentada en la certificación de marzo treinta y uno (31) de dos mil veintidós (2022), que le promovió la parte ejecutante CONJUNTO RESIDENCIAL PIAMONTE LA SOLEDAD ETAPA II PROPIEDAD HORIZONTAL, conforme se expuso en la parte motiva del presente proveído.

PROSIGA la ejecución por un monto de \$4.301.145,72, tal como se dispuso en el auto de mandamiento ejecutivo de pasado veinticinco (25) de abril, y en este fallo proferido en el proceso EJECUTIVO SINGULAR DE MÍNIMA CUANTÍA que contra el extremo ejecutado JENNY PAOLA GALEANO MENDOZA, en las condiciones que reseña la acción forzada que le promovió parte ejecutante CONJUNTO RESIDENCIAL PIAMONTE LA SOLEDAD ETAPA II PROPIEDAD HORIZONTAL, respecto de las cuotas generadas entre enero de 2018 y marzo de 2022 y \$409.070,00 por cuotas extraordinarias y los intereses moratorios que sustentan el mandamiento de pago emitido sobre el apartamento N° 504 de la Torre N° 16 del citado conjunto residencial ubicado en la calle 19 N° 3^a-89 Este de Madrid Cundinamarca, conforme la certificación de marzo treinta y uno (31) de dos mil veintidós (2022), 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 JENNY PAOLA GALEANO MENDOZA, se embargaron y secuestraron en este proceso, o los que se cautelen con posterioridad.

CONDENAR en costas a la parte ejecutada JENNY PAOLA GALEANO MENDOZA, inclúyanse como agencias en derecho de su cargo el valor estimado en doscientos dieciséis mil pesos moneda corriente (\$216.000,00 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.

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, reconociéndole a la parte demandada como abono la cantidad de \$3.764.560,60, que decrecen la obligación insoluta conforme se expuso.

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: **3c0c5b2c62d3598c53b73936fcc4055169dbd832569ff0d7238eb8410200643e**

Documento generado en 01/10/2022 07:37:13 PM

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

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