



**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               |
| DEMANDANTE | CONJUNTO RESIDENCIAL VENTURA. PROPIEDAD HORIZONTAL |
| DEMANDADO  | NEYBER ANDRÉS GARCÍA SALGADO                       |
| RADICACIÓN | 2022 – 0888  |

Madrid, Cundinamarca. Octubre veintiuno (21) de dos mil veintidós (2022). –

Verificadas las condiciones del parágrafo segundo del artículo 390 del Código General del Proceso, se definirá la instancia en el asunto que por interpuesto apoderado judicial, promueve la parte ejecutante CONJUNTO RESIDENCIAL VENTURA. PROPIEDAD HORIZONTAL mediante proceso EJECUTIVO SINGULAR DE MÍNIMA CUANTÍA, desplegado contra el extremo ejecutado, NEYBER ANDRÉS GARCÍA SALGADO para forzarlo al pago de las cuotas de administración insolutas contenidas en la certificación del pasado treinta y uno (31) de mayo, emitida por el representante legal del citado conjunto para que le solucionen las cuotas de administración insolutas generadas entre septiembre de 2019 y mayo de 2022, las cuotas que se causen dentro de la ejecución, \$35.500 por cuotas extraordinarias, los intereses de mora causados hasta la solución de la obligación soportada en la certificación que sustenta el mandamiento de pago emitido sobre el apartamento N° 10873 del citado conjunto residencial ubicado en la calle 6 Sur N° 24-127 de esta comprensión municipal accionando además sobre las costas y agencias en derecho producto del trámite del presente proceso.

El pasado veintinueve (29) de julio, se profirió el mandamiento ejecutivo solicitado, cuyo contenido evidenció la parte ejecutada: NEYBER ANDRÉS GARCÍA SALGADO de acuerdo con la efectividad de las citaciones y avisos dispuestos en su favor, para concentrarse debidamente la relación procesal a partir de la notificación personal verificada desde el pasado 12 de septiembre, concentrándose debidamente la relación procesal en las condiciones documentadas, replicaron la demanda sin que propusieran excepciones 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 la invalide 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 la parte ejecutada NEYBER ANDRÉS GARCÍA SALGADO.

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 a las que legalmente<sup>1</sup> se les atribuyó mérito ejecutivo 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 sobre la certificación del pasado treinta y uno (31) de mayo emitida contra la parte ejecutada: NEYBER ANDRÉS GARCÍA SALGADO, como titular del derecho de dominio sobre el inmueble respecto del que se exigen las cuotas correspondientes al periodo comprendido entre septiembre de 2019 y mayo de 2022, las cuotas que se sigan causando, \$35.500 por cuotas extraordinarias, los intereses de mora causados hasta la solución de la obligación soportada en la certificación que sustenta el mandamiento de pago emitido sobre el apartamento N° 10873 del citado conjunto residencial ubicado en la calle 6 Sur N° 24-127 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 constituye plena prueba en su contra, y a salvo las consideraciones sobre las obligaciones modales, plazos y condiciones, dichas circunstancias se ratifican y se tornan generalmente 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, la certificación del pasado treinta y uno (31) de mayo fue emitida por el representante legal del citado conjunto para que le solucionen las cuotas de administración insolutas generadas entre septiembre de 2019 y mayo de 2022, \$35.500 por cuotas extraordinarias, los intereses de mora causados hasta la solución de la obligación soportada en la certificación que sustenta el mandamiento de pago emitido sobre el apartamento N° 10873 del citado conjunto residencial ubicado en la calle 6 Sur N° 24-127 de esta comprensión municipal que suscribió el representante legal del CONJUNTO RESIDENCIAL VENTURA. PROPIEDAD HORIZONTAL, cuyo documento, según los artículos 48 y 70 de la Ley 675 de 2001, en los aspectos allí consignados presta mérito ejecutivo al ajustarse a los términos del 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

<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.

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 iusticia, 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 ejecutada, se encuentra que NEYBER ANDRÉS GARCÍA SALGADO incumplió el mandamiento ejecutivo del pasado veintinueve (29) de julio, en lo relativo al pago de la obligación y sin que presentara 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 y uno (31) de mayo que expresa, detallada y concretamente registra las sumas insolutas generadas entre septiembre de 2019 y mayo de 2022 a cargo de la parte ejecutada, \$35.500 por cuotas extraordinarias, los intereses de mora causados hasta la solución de la obligación soportada en la certificación que sustenta el mandamiento de pago emitido sobre el apartamento N° 10873 del citado conjunto residencial ubicado en la calle 6 Sur N° 24-127 de esta comprensión municipal emitida por el representante legal del CONJUNTO RESIDENCIAL VENTURA. PROPIEDAD HORIZONTAL, en procura de solucionar las cuotas de administración insolutas generadas durante el periodo referido, a cargo de la parte ejecutada NEYBER ANDRÉS GARCÍA SALGADO, frente a quien 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.

El título allegado, 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 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.

Bajo tales circunstancias, por omitir refutar los términos con los que se ejerce la acción cambiaria reclamada, asumirá la parte ejecutada NEYBER ANDRÉS GARCÍA SALGADO, la obligación de solucionar el capital pretendido en el presente proceso junto a las costas y demás sumas dispuestas en la orden de pago de pasado veintinueve (29)

de julio, en cuanto aquella 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 opusiera 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 contenidas y relacionadas en la certificación del pasado treinta y uno (31) de mayo, que solo abarcará el periodo comprendido entre septiembre de 2019 y mayo de 2022, junto a \$35.500 por cuotas extraordinarias, los intereses de mora causados hasta la solución de la obligación soportada en la certificación que sustenta el mandamiento de pago emitido sobre el apartamento N<sup>o</sup> 10873 del citado conjunto residencial ubicado en la calle 6 Sur N<sup>o</sup> 24-127 de esta comprensión municipal, que corresponde a los únicos montos determinados en forma específica con cargo de la parte ejecutada que debida y oportunamente se acreditaron en el proceso.

Como quiera que ninguna otra obligación certificó la parte demandante, tampoco su apoderado la aportó en el momento procesal oportuno por lo que el reclamo de valores diversos, al resolverse la instancia, va no tienen cabida en cuanto la parte ejecutada carece de la posibilidad de controvertirlos, rebatirlos o si quiera proponer medios exceptivos contra los mismos, va que el termino de excepciones igualmente concluyó en un proceso en el que solo resta materializar la liquidación de las obligaciones acreditadas y debatidas en el proceso sobre las que específicamente proseguirá le ejecución.

Preservando los derechos de la parte ejecutada, se verificó su requerimiento, la constitución en mora y frente a ella se le permitió desplegar los derechos de defensa y contradicción al notificarse del mandamiento que como preceptos fundamentales debieron y tienen que garantizársele durante la presente ejecución en cuanto no puede privársele del derecho de controvertir y o desvirtuar la exigencia de otros montos que indudablemente se causan por su condición de copropietario los cuales resultan ajenos a la ejecución en cuanto omitieron certificarlos, acreditarlos y aportarlos al proceso del que solo resta su liquidación al ejecutoriarse la presente determinación.

El incumplimiento de la anterior carga, determina ni más ni menos que, conforme reiterada posición jurisprudencial, se apliquen tales efectos en cuanto entendido el proceso, como el mecanismo que materializa el derecho de acceso a la administración de justicia, inexorablemente conlleva la existencia de ciertas obligaciones de índole procesal o sustancial que la ley distribuye entre las partes, el juez o incluso terceros intervinientes, va sea para asegurar la celeridad y eficacia del trámite procesal, proteger a las mismas partes e intervinientes o bien para prevenir situaciones que impliquen daño o perjuicio injustificado a todos o algunos de ellos. Teniendo en cuenta que el ejercicio de todos los derechos y libertades reconocidos en la Constitución implica responsabilidades, ello no es más que el cumplimiento del mandato previsto en el numeral séptimo del artículo 95 de la Carta Política, según el cual son deberes de la persona y del ciudadano colaborar para el buen funcionamiento de la administración de la justicia, al respecto la Corte Suprema de Justicia

señaló:

“Son deberes procesales aquellos imperativos establecidos por la ley en orden a la adecuada realización del proceso y que miran, unas veces al Juez (Art. 37 C. de P. C.), otras a las partes y aun a los terceros (Art. 71 ib.), y su incumplimiento se sanciona en forma diferente según quien sea la persona llamada a su observancia y la clase de deber omitido (arts. 39, 72 y 73 ibídem y Decreto 250 de 1970 y 196 de 1971). Se caracterizan porque emanan, precisamente, de las normas procesales, que son de derecho público, y, por lo tanto, de imperativo cumplimiento en términos del artículo 6° del Código.

Las obligaciones procesales son, en cambio, aquellas prestaciones de contenido patrimonial impuestas a las partes con ocasión del proceso, como las surgidas de la condena en costas que, según lo explica Couture, obedecen al concepto de responsabilidad procesal derivada del abuso del derecho de acción o del derecho de defensa. “El daño que se cause con ese abuso, dice, genera una obligación de reparación, que se hace efectiva mediante la condenación en costas”. (“Fundamentos del Derecho Procesal Civil”, número 130).

Finalmente, las cargas procesales son aquellas situaciones instituidas por la ley que comportan o demandan una conducta de realización facultativa, normalmente establecida en interés del propio sujeto y cuya omisión trae aparejadas para él consecuencias desfavorables, como la preclusión de una oportunidad o un derecho procesal e inclusive hasta la pérdida del derecho sustancial debatido en el proceso.

Como se ve, las cargas procesales se caracterizan porque el sujeto a quien se las impone la ley conserva la facultad de cumplirlas o no, sin que el Juez o persona alguna pueda compelerlo coercitivamente a ello, todo lo contrario de lo que sucede con las obligaciones; de no, tal omisión le puede acarrear consecuencias desfavorables. Así, por ejemplo, probar los supuestos de hecho para no recibir una sentencia adversa<sup>2</sup>. Subraya ajena al texto. -

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 con la presentación de 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 sus argumentos, sin su defensa y sin su intervención activa que seguramente determinará el fracaso de sus aspiraciones, porque surtido el trámite del proceso su resolución imperativamente se produce aplicando el 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 el artículo 164 del Código General del Proceso, necesidad de la prueba, siempre que se aporten en las oportunidades procesales autorizadas, artículo 173 del Código General del Proceso -oportunidad probatoria- y siempre que cumpla la parte demandante la carga del artículo 167 del citado estatuto -carga de probar-, justificándose en tales postulados el fracaso de las pretensiones relacionadas con las cuotas futuras e intereses que las mismas generen en cuanto nunca fueron determinadas y a la fecha se ignoran los montos que por esos particulares conceptos se le exigen a la parte ejecutada.

## **DE LA CONDENA EN COSTAS**

Se proveerán de acuerdo con 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 ejecutada, cuyo reconocimiento se impone en las condiciones del numeral tercero del artículo 443 del Código General del Proceso. En consecuencia, atendiendo el artículo 365 del Código General del Proceso, se liquidarán las costas en la medida de su comprobación,

<sup>2</sup> Referencia: Expediente D-10902. Demanda de inconstitucionalidad contra el artículo 167 (parcial) de la ley 1564 de 2012, “por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones”. Accionantes: Alejandro José Peñarredonda Franco y Helena Carolina Peñarredonda Franco. Magistrado Ponente: JORGE IVÁN PALACIO PALACIO. 24 de febrero de 2016. La Sala Plena de la Corte Constitucional. Sentencia C-086/16-

atendiendo que el presente asunto carece complejidad, considerable o extensa duración, que no determinó una marcada controversia ni una acentuada actividad procesal que determinan como razonable y fundado imponerle a la parte ejecutada por concepto de agencias en derecho la suma equivalente a ciento setenta y nueve mil pesos moneda legal colombiana (\$79.000,00 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 NEYBER ANDRÉS GARCÍA SALGADO, como agencias 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 de pasado veintinueve (29) de julio y en esta decisión, emitida contra la parte ejecutada NEYBER ANDRÉS GARCÍA SALGADO dentro del proceso EJECUTIVO SINGULAR DE MÍNIMA CUANTÍA promovido respecto de la certificación del pasado treinta y uno (31) de mayo sobre las cuotas de administración generadas entre septiembre de 2019 y mayo de 2022, \$35.500 por cuotas extraordinarias, los intereses de mora causados hasta la solución de la obligación soportada en la certificación que sustenta el mandamiento de pago emitido sobre el apartamento No 10873 del citado conjunto residencial ubicado en la calle 6 Sur No 24-127 de esta comprensión municipal, conforme el trámite ejecutivo que le promovió mediante interpuesto apoderado judicial, la parte demandante CONJUNTO RESIDENCIAL VENTURA. PROPIEDAD HORIZONTAL conforme 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 NEYBER ANDRÉS GARCÍA SALGADO, inclúyanse como agencias en derecho de su cargo la suma de ciento setenta y nueve mil pesos moneda legal colombiana (\$79.000,00 M/Cte.), que formarán parte de la liquidación de costas que practicará la secretaria conforme 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 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: **4ad0224359a89ea524e7b0994f3c57d7e97b54f7e977a11e7788e7b69b0d3904**

Documento generado en 24/10/2022 07:38:33 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**