



**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 MOLINO PROPIEDAD HORIZONTAL
EJECUTADO	JAVIER OSORIO BONILLA
RADICACIÓN	2543040030012023 -0533

Madrid, Cundinamarca. Julio veintiocho (28) de dos mil veintitrés (2023). – Ω

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 la parte ejecutante CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA CASA BLANCA EL MOLINO PROPIEDAD HORIZONTAL promueve contra la parte ejecutada JAVIER OSORIO BONILLA, para obtener el pago forzado de las cuotas de administración insolutas contenidas en la certificación del pasado veintiocho (28) de febrero, emitida por el representante legal del citado conjunto para que le solucionen las cuotas insolutas generadas entre febrero de 2021 y el pasado febrero, las cuotas que se sigan causando durante el proceso, soportados en la certificación que sustenta el mandamiento de pago emitido sobre el apartamento N° 15301, del citado conjunto residencial ubicado en la calle 21 N° 1A-36 Este 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.

El pasado veintisiete (27) de febrero, se profirió el mandamiento ejecutivo solicitado, cuyo contenido evidenció personalmente la parte ejecutada JAVIER OSORIO BONILLA, quien replicó la demandada oponiéndose mediante la excepción de pago parcial fundada en la solución de algunas sumas tal como lo reportó ante el desconocimiento de los importes saldados desde el pasado 30 de enero reduciendo el monto insoluto dispuesto en el mandamiento.

La parte ejecutante, al cabo de la oportunidad dispuesta por el artículo 442 del Código General del Proceso, guardó silencio. 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 mediante la presente sentencia anticipada, al cumplirse el término dispuesto en el mandamiento proferido sin que la parte ejecutada JAVIER OSORIO BONILLA, cumpliera la obligación que replicó mediante la excepción de pago parcial, 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 inciso segundo del numeral segundo del artículo 443 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 instruirá 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 la excepción de pago parcial, a más que 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 del pasado veintiocho (28) de febrero emitida contra la parte ejecutada: JAVIER OSORIO BONILLA, como titular del dominio o la tenencia del inmueble respecto del que se exigen las cuotas correspondientes al periodo comprendido entre febrero de 2021 y el pasado febrero y las cuotas causadas durante la vigencia del proceso, soportados en la certificación que sustenta el mandamiento de pago emitido sobre el apartamento No 15301, del citado conjunto residencial ubicado en la calle 21 No 1A-36 Este de esta comprensión municipal, certificación que además de satisfacer las formalidades que le son propias, contiene una obligación clara, expresa, actualmente exigible con cargo de la parte ejecutada, en cuanto constituyen plena prueba en su contra, y a salvo las consideraciones sobre las obligaciones modales, plazos y condiciones, dichas circunstancias se ratifican y se tornan casi inexpugnables cuando la acción procura el cobro de obligaciones que legitiman a quien promueve, el cobro del derecho literal y autónomo que en él se incorpora, atribuyéndoles independencia para que su ejercicio se despliegue sin considerar el acto o el negocio jurídico que lo determinó.

El documento base del recaudo que la parte ejecutante presentó para el cobro, corresponde a la certificación del pasado veintiocho (28) de febrero, emitida por el representante legal del CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA CASA BLANCA EL MOLINO PROPIEDAD HORIZONTAL, documento que según los artículos 48 y 70 de la Ley 675 de 2001, en los aspectos allí consignados presta mérito

<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, 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 del medio exceptivo propuesto con el objeto de enervar el derecho reclamado porque la acción ejecutiva desplegada se impugnó mediante la excepción perentoria o de mérito denominada pago parcial, soportada en la solución de algunos valores tal como lo reportó ante el desconocimiento de los importes saldados desde el pasado 30 de enero reduciendo el monto insoluto dispuesto en el mandamiento.

Según la certificación de pasado veintiocho (28) de febrero aportada como base del recaudo, la parte ejecutada JAVIER OSORIO BONILLA, 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, soportados en la certificación que sustenta el mandamiento de pago emitido sobre el apartamento No 15301, del citado conjunto residencial ubicado en la calle 21 No 1A-36 Este de esta comprensión municipal, y por su exigibilidad le reclaman la solución de las obligaciones insolutas a consecuencia del compromiso asumido por su condición de copropietario o tenedor quien debe saldar las obligaciones derivadas de su relación con el inmueble objeto del recaudo.

Frente a la parte demandada 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 la excepción de pago parcial, como la causa de la oposición contra la ejecución, precisándose que las condiciones de exigibilidad y claridad de las pretensiones que se pretenden finiquitar o por lo menos diezmar la exigibilidad de las mismas se modificó ante la solución de algunas sumas de dinero y la correspondiente al monto embargado de acuerdo a la reclamación dispuesta en favor de la parte demandada JAVIER OSORIO BONILLA, se verificará su existencia y si las mismas se ajustan a la vigencia y términos de exigibilidad del referido capital.

En procura de documentar tal ataque, JAVIER OSORIO BONILLA, 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, asume la ejecución en la forma que corresponda, en cuanto al oponerse a las pretensiones mediante la excepción denominada pago parcial, tiene la carga de acreditarlo mediante los hechos que sustentan tal posición, para cuyo propósito con su réplica y escrito de excepciones debe considerarse que solo aportó el reporte del banco frente a las consignaciones y por ello se atenderá su contenido como quiera que no fue rebatido su registro ni tachada o redargüido de falso en cuanto la existencia de la obligación y su exigibilidad.

Reclama la ejecutada la excepción de pago parcial, 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 el pasado veintisiete (27) de febrero por un capital de \$2.632.111,00 que corresponden a las cuotas de administración causadas entre febrero de 2021 y el pasado febrero, relacionadas en la certificación allegada por la parte ejecutante que están soportados en la certificación que sustenta el mandamiento de pago emitido sobre el apartamento N° 15301, del citado conjunto residencial ubicado en la calle 21 N° 1A-36 Este de esta comprensión municipal, que debieron cancelarse en forma previa al inicio del proceso, obligaciones sobre las que además se causan unos incrementos anuales sobre los que tampoco se acreditó su solución ni mucho menos durante la ejecución, o que comprenda las obligaciones y cuotas de administración que se causan durante el proceso, precisándose al respecto que las sumas reclamadas como abonos saldaron parte de la obligación causada desde el pasado febrero cuando ya la demanda cursaba sin que la parte demandante tuviera conocimiento de su tardía solución para descontarla de la base del recaudo precisándose sobre la suma posteriormente que está en manera alguna corresponde a la deliberada y cumplida observancia de la parte demandada se sus obligaciones en cuanto se materializó extemporáneamente, a salvo el monto que disminuya la obligación al efectuarse la liquidación respectiva. Advertidos de tales condiciones de exigibilidad y claridad de esas pretensiones no es cierto el pago reclamado, al margen de la incidencia de los abonos reportados, que invoca JAVIER OSORIO BONILLA, como quiera que ellos en manera alguna se ajustan a la vigencia y términos de exigibilidad del referido capital.

En las referidas condiciones, se reclama tal como lo reportó ante el desconocimiento de los importes saldados desde el pasado 30 de enero reduciendo el monto insoluto dispuesto en el mandamiento, que bien representan una suma inferior a la exigida que se consignó con posterioridad a la presentación de la demanda, en fechas posteriores a las de la exigibilidad planteada para las cuotas exigidas respecto de las que debe precisarse que ninguna de las sumas relacionadas se consignó con anterioridad al primer día de cada mes, tampoco corresponde a un desembolso mensual según lo demuestra el proceso dentro del cual se generó dicha retención, bajo cuyas condiciones queda descartado el pago reclamado al desconocer la temporalidad y términos con los que se pactó la obligación, por sumas diversas a las generadas y en periodos diversos, que en el mejor de los eventos materializan además del reconocimiento de la obligación un abono al incumplir los términos de temporalidad dispuestos para el cumplimiento de la obligación, que indudablemente se acrecienta por los intereses de mora que causa su reconocimiento extemporáneo e incompleto, de acuerdo a la siguiente liquidación

Desvirtuada la prosperidad del pago parcial reclamado frente a la falta de claridad del título ratificándose en las condiciones expuestas, las dispuesta por el inciso segundo del artículo 430 del Código General del Proceso, al acreditarse una deuda que en la forma expuesta, no fue desvirtuada toda vez que la parte ejecutada no solo omitió acreditar el pago, sino que la ratificó con los documentos anexos a la réplica que dan cuenta de la consignación y los abonos acreditados, que deben considerarse al realizar la liquidación correspondiente a la presente obligación insoluta reportada en contra de la parte demandada.

## **COSTAS**

Se proveerán de acuerdo con las circunstancias del artículo 361 del Código General del Proceso y el acuerdo N<sup>o</sup> PSAA16-10554 de septiembre 5 de 2016 proferido por el Consejo Superior de la Judicatura, con cargo de la parte ejecutada JAVIER OSORIO BONILLA, 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, atendiendo que el presente asunto no resulto complejo, ni de una considerable y extensa duración que determinan como razonable y fundado imponerle a la parte ejecutada por concepto de agencias en derecho la suma de trescientos noventa y cuatro mil ochocientos dieciséis pesos con sesenta y cinco centavos moneda corriente (\$394.816,65. 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 IMPRÓSPERA** la excepción de pago parcial que la parte ejecutada JAVIER OSORIO BONILLA, propuso contra la acción ejecutiva desplegada en su contra mediante el presente proceso EJECUTIVO SINGULAR DE MÍNIMA CUANTÍA correspondiente a la certificación del pasado veintiocho (28) de febrero, respecto de las cuotas de administración comprendidas entre febrero de 2021 y el pasado febrero, soportados en la certificación que sustenta el mandamiento de pago emitido sobre el apartamento N° 15301, del citado conjunto residencial ubicado en la calle 21 N° 1A-36 Este de esta comprensión municipal, que le promovió mediante apoderado judicial, la parte ejecutante CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA CASA BLANCA EL MOLINO PROPIEDAD HORIZONTAL, conforme lo expuesto.

**PROSIGA** la ejecución en los términos del mandamiento de pago del pasado veintisiete (27) de febrero, y en esta decisión proferida en el trámite de la acción ejecutiva que el CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA CASA BLANCA EL MOLINO PROPIEDAD HORIZONTAL le promovió al ejecutado JAVIER OSORIO BONILLA, sobre la certificación que sobre cuotas de administración se emitió el pasado veintiocho (28) de febrero, conforme se expuso.

**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 JAVIER OSORIO BONILLA, inclúyanse como agencias en derecho de su cargo la suma de trescientos noventa y cuatro mil ochocientos dieciséis pesos con sesenta y cinco centavos moneda corriente (\$394.816,65. M/cte.), que determinaran 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: **e5cbc56f66361abaef3f4b48e3926ddcc7baa400ac8be8bafdf2524bd577d60e**

Documento generado en 28/07/2023 04:13:12 PM

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

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