



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 SOLAR PROPIEDAD HORIZONTAL
EJECUTADA	LUZ VERÓNICA GALVIZ ERASO Y JUNIOR ARTURO ÁVILA
RADICACIÓN	2543040030012023-1100

Madrid, Cundinamarca. Diciembre siete (7) de dos mil veintitrés (2023). – ♀

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 HACIENDA CASA BLANCA EL SOLAR PROPIEDAD HORIZONTAL mediante proceso EJECUTIVO SINGULAR DE MÍNIMA CUANTÍA, desplegado contra el extremo ejecutado, LUZ VERÓNICA GALVIZ ERASO Y JUNIOR ARTURO ÁVILA para forzarlo al pago de las cuotas de administración insolutas contenidas en la certificación del pasado doce (12) de julio, emitida por el representante legal del citado conjunto para que le solucionen las cuotas de administración insolutas generadas desde enero de 2020, las extraordinarias, por parqueadero, los intereses de mora generados hasta el pago de las cuotas insolutas y las que se causen, la sanciones por inasistencia a asamblea soportadas en la certificación que sustenta el mandamiento de pago emitido sobre el apartamento N° 101, torre N° 7 del citado conjunto residencial ubicado en la calle 6 Este N° 1A-102 de esta comprensión municipal accionando además sobre las costas y agencias en derecho producto del trámite del presente proceso.

El pasado ocho (8) de septiembre, se profirió el mandamiento ejecutivo solicitado, cuyo contenido evidenció la parte ejecutada: LUZ VERÓNICA GALVIZ ERASO Y JUNIOR ARTURO ÁVILA de acuerdo con la efectividad de las citaciones y avisos dispuestos en su favor, quien a pesar de su intervención y reparos se abstuvo de proponer excepciones, concentrarse debidamente la relación procesal a partir de la notificación personal verificadas los pasados 3 y 4 de octubre frente a la que omitieron impugnar 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 LUZ VERÓNICA GALVIZ ERASO Y JUNIOR ARTURO ÁVILA.

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 doce (12) de julio emitida contra la parte ejecutada: LUZ VERÓNICA GALVIZ ERASO Y JUNIOR ARTURO ÁVILA, como titular del derecho de dominio o tenedor del inmueble respecto del que se exigen las cuotas correspondientes al periodo insoluto generadas desde enero de 2020, las extraordinarias, por parqueadero, los intereses de mora generados hasta el pago de las cuotas insolutas y las que se causen, la sanciones por inasistencia a asamblea soportadas en la certificación que sustenta el mandamiento de pago emitido sobre el apartamento No 101, torre No 7 del citado conjunto residencial ubicado en la calle 6 Este No 1A-102 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 doce (12) de julio fue emitida por el representante legal del citado conjunto para que le solucionen las cuotas de administración insolutas generadas desde enero de 2020, las extraordinarias, por parqueadero, los intereses de mora generados hasta el pago de las cuotas insolutas y las que se causen, la sanciones por inasistencia a asamblea soportadas en la certificación que sustenta el mandamiento de pago emitido sobre el apartamento No 101, torre No 7 del citado conjunto residencial ubicado en la calle 6 Este No 1A-102 de esta comprensión municipal que suscribió el representante legal del CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA CASA BLANCA EL SOLAR 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

<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.

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).

En el caso en estudio después de surtida la notificación de la parte ejecutada, se encuentra que LUZ VERÓNICA GALVIZ ERASO Y JUNIOR ARTURO ÁVILA incumplió el mandamiento ejecutivo del pasado ocho (8) de septiembre, 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 doce (12) de julio que expresa, detallada y concretamente registra las sumas insolutas generadas desde enero de 2020 a cargo de la parte ejecutada, las extraordinarias, por parqueadero, los intereses de mora generados hasta el pago de las cuotas insolutas y las que se causen, la sanciones por inasistencia a asamblea soportadas en la certificación que sustenta el mandamiento de pago emitido sobre el apartamento N° 101, torre N° 7 del citado conjunto residencial ubicado en la calle 6 Este N° 1A-102 de esta comprensión municipal emitida por el representante legal del CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA CASA BLANCA EL SOLAR PROPIEDAD HORIZONTAL, en procura de solucionar las cuotas de administración insolutas generadas durante el periodo referido, a cargo de la parte ejecutada LUZ VERÓNICA GALVIZ ERASO Y JUNIOR ARTURO ÁVILA, 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 LUZ VERÓNICA GALVIZ ERASO Y JUNIOR ARTURO ÁVILA, la obligación de solucionar el capital pretendido en el presente proceso junto a las costas y demás sumas dispuestas en la orden de pago del pasado ocho (8) de septiembre, 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 doce (12) de julio, que abarcará el periodo comprendido entre enero de 2020, junto a las extraordinarias, por parqueadero, los intereses de mora generados hasta el pago de las cuotas insolutas y las que se causen, la sanciones por inasistencia a asamblea soportadas en la certificación que sustenta el mandamiento de pago emitido sobre el apartamento No 101, torre No 7 del citado conjunto residencial ubicado en la calle 6 Este No 1A-102 de esta comprensión municipal, con cargo de la parte ejecutada que debida y oportunamente se acreditaron.

## **DE LA CONDENA EN COSTAS**

Se proveerán de acuerdo con las circunstancias del artículo 361 del Código General del Proceso y el acuerdo No 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, 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 la suma de quinientos setenta y cinco mil ciento treinta pesos moneda corriente (\$575.130,00. M/Cte.), que 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 LUZ VERÓNICA GALVIZ ERASO Y JUNIOR ARTURO ÁVILA, 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 ocho (8) de septiembre y en esta decisión, emitida contra la parte ejecutada LUZ VERÓNICA GALVIZ ERASO Y JUNIOR ARTURO ÁVILA dentro del proceso EJECUTIVO SINGULAR DE MÍNIMA CUANTÍA promovido respecto de la certificación del pasado doce (12) de julio sobre las cuotas de administración generadas entre enero de 2020, las extraordinarias, por parqueadero, los intereses de

mora generados hasta el pago de las cuotas insolutas y las que se causen, la sanciones por inasistencia a asamblea soportadas en la certificación que sustenta el mandamiento de pago emitido sobre el apartamento No 101, torre No 7 del citado conjunto residencial ubicado en la calle 6 Este No 1A-102 de esta comprensión municipal, conforme el trámite ejecutivo que le promovió mediante interpuesto apoderado judicial, la parte demandante CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA CASA BLANCA EL SOLAR PROPIEDAD HORIZONTAL conforme la parte motiva del presente proveído. –

**CONDENAR** en costas a la parte ejecutada y demandada LUZ VERÓNICA GALVIZ ERASO Y JUNIOR ARTURO ÁVILA, inclúyanse como agencias en derecho de su cargo la suma de quinientos setenta y cinco mil ciento treinta pesos moneda corriente (\$575.130,00. M/Cte.), que formarán parte de la liquidación de costas que practicará la secretaria conforme el artículo 366 del Código General del Proceso. Tásense.

**VALORAR** los bienes embargados y secuestrados en este proceso, o los que se embarguen con posterioridad. -

**REOUERIR** a las partes para que atiendan en forma expedita las obligaciones relacionadas por el artículo 446 de 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: **c56dec8161ee316949a44eeb74776756978925c229ad9ba377ef8e43c7fb9f4d**

Documento generado en 10/12/2023 05:11:18 PM

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

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