

**República de Colombia  
Rama Judicial del Poder Público**



**Juzgado Primero Civil Municipal  
Palmira Valle**

**AUTO INTERLOCUTORIO No. 629**

**RADICACION 2023-00413-00**

Palmira (V), veinticinco (25) de julio de dos mil veinticuatro (2024)

**OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO**

Lo constituye pronunciarse la instancia respecto a seguir adelante la ejecución, dentro del proceso ejecutivo de mínima cuantía, promovido por CONDOMINIO RINCON DE MATAPALO ETAPA II, a través de apoderado judicial, contra la señora YIGNED LILIANA VASQUEZ LOPEZ.

**ANTECEDENTES**

**Hechos**

1. La parte demandada es propietaria del lote determinado como H3 que se halla ubicado dentro del mencionado condominio RINCON DE MATAPALO II y se encuentra identificado con el folio de matrícula 378-200435 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Palmira.
2. La demandada adeuda a la copropiedad las cuotas ordinarias por pago del servicio de administración y sus intereses desde el mes de febrero de 2019, así como las cuotas extraordinarias desde agosto de 2021 hasta la presentación de la demanda.
3. Se trata de una obligación clara, expresa y actualmente exigible de pagar cantidades liquidas de dinero e intereses representada a través de la certificación de la deuda expedida por el administrador y representante legal del condominio.

**Pretensiones**

1. Que se libre orden de pago en contra de la demandada por la suma de dinero mencionada en los hechos, incluido capital e intereses.
2. Por las costas del proceso.

## **ACTUACION PROCESAL**

Ajustándose los hechos a las pretensiones de la demanda, Juzgado libró mandamiento de pago a favor del demandante CONDOMINIO RINCON DE MATAPALO ETAPA II y en contra de YIGNNED LILIANA VASQUEZ LOPEZ, por las sumas correspondientes a capital e intereses solicitadas en auto interlocutorio No.1037 del 20 de noviembre de 2023.

En el mismo proveído se le ordenó a la parte demandada pagar a la demandante, las sumas por las que se le ejecuta, dentro del término concedido por el artículo 422 del Código General del Proceso.

La demandada YIGNNED LILIANA VASQUEZ LOPEZ, se notificó en forma personal, conforme al artículo 8 de la Ley 2213 de 2022 del mandamiento de pago, sin que contestara la demanda ni presentara excepciones en defensa de sus intereses, guardando silencio.

## **CONSIDERACIONES**

### **PRESUPUESTOS PROCESALES**

Importa decir, que los presupuestos procesales se encuentran reunido a cabalidad en la causa y que, en consecuencia, se verifica la validez de la relación jurídica procesal. Tenemos entonces, que la demanda origen de la actuación, se ajusta a las exigencias adjetivas, el juzgador es competente para conocer del asunto atendiendo al factor objetivo (cuantía) y por el domicilio del demandado según lo pregonan el numeral 1 del artículo 28 del C. G. del Proceso Las personas naturales intervinientes tanto por activa como por pasiva, cuentan con capacidad para ser partes y para comparecer al proceso. Así las cosas, considera el juzgado que el ritual se ha adelantado con las garantías del debido proceso y del derecho de defensa que son indispensables en estos asuntos por expresa disposición constitucional. Luego entonces, se procede a definir la cuestión litigiosa señalando igualmente que no existe causales de nulidad que puedan invalidar lo actuado.

### **TITULO EJECUTIVO - REQUISITOS**

Según lo define CHIOVENDA, es el presupuesto o condición general de cualquier ejecución, y por lo mismo, de la ejecución forzada nulla executio sine titulo. Es por regla general una declaración, pero debiendo constar siempre por escrito, de ahí la frecuente confusión entre título y documento.

El título ejecutivo puede dar lugar a la acción ejecutiva, la cual en su ejercicio debe atemperarse a la ley adjetiva pertinente, convirtiendo la situación jurídica en un proceso, que como en el caso particular, es de ejecución, ritual que, jurídicamente hablando goza de una gran autonomía que lo hace especial.

Pero como bien lo anota CARNELUTTI, "dicho proceso no ha sido creado para juzgar quien tiene la razón sino para satisfacer el interés de quien tiene la razón", deduciéndose entonces que al proceso de ejecución debe allegarse un documento que detente fuerza ejecutiva. Es por ello, que el artículo 422 del C. G. del Proceso nos enseña cuales son los requisitos que debe tener un título para que preste mérito ejecutivo a saber:

- a. Que conste por escrito.
- b. Que constituya plena prueba.
- c. Que provenga del deudor o del causante, y
- d. Que del documento resulte una obligación clara, expresa y exigible.

### **3. LA ACCION EJECUTIVA**

En presencia de obligaciones nacidas de un contrato de arrendamiento, que es precisamente lo que expone el demandante, y con base en este edifica sus pretensiones para dilucidar la controversia, se tendrá como marco jurídico, las prescripciones que trae en lo puntual el Código General del Proceso y Código Civil.

Lo anterior resulta perentorio, pues a ello nos avoca particularmente el artículo 23 de la referida ley de arrendamiento de vivienda urbana y que a la letra dice " EXIGIBILIDAD las obligaciones de pagar sumas de dinero a cargo de cualquiera de las partes, serán exigibles ejecutivamente con base en el contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en los códigos Civil y de Procedimiento.

Es por lo anterior, que la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha reiterado que cuando el documento contentivo del contrato de arrendamiento, ha sido reconocido por el juez o notario, por parte del deudor o arrendatario, prestará mérito ejecutivo, a fin de cobrar los cánones adeudados por el arrendatario.

Para esta clase de asuntos, se ha decantado por vía doctrinal y jurisprudencial que el arrendador cuando demanda, no es obligado, no necesita demostrar previamente que el arrendatario no ha pagado los cánones demostrados, es suficiente, además del respectivo contrato, afirmar que el demandado no ha

pagado determinadas mensualidades por concepto de arrendamiento, lo anterior por cuanto se trata de una afirmación de carácter indefinido que no necesita prueba.

Para ahondar aún más en este punto, la jurisprudencia, al referirse al documento contentivo del contrato de arrendamiento como título ejecutivo, ha dicho " Aunque el contrato de arrendamiento es bilateral, cumplida por el arrendador la obligación de entregar la cosa arrendada, da acción ejecutiva para el cobro de los cánones que adeudaba el arrendatario, según afirmación del arrendador, siempre, se entiende, que el documento haya sido reconocido por el deudor, y este no pruebe que el arrendador dejó de cumplir, las demás obligaciones de su incumbencia.

Ahora bien, el recuento procesal anteriormente expuesto informa, que el fundamento de la presente ejecución lo constituye el certificado de la administración del centro comercial en donde se expresa las cuotas de administración que se adeudan, documento con el cual se cumplió el requisito previsto en el artículo 626 del C.G.P. en armonía con lo dispuesto en el art. 12 de la Ley 446 de 1998 y que para este juzgador constituye efectivamente título ejecutivo, en los términos de las normas adjetivas y sustanciales en cita. Es decir, que de él se desprende efectivamente, obligaciones claras, expresas y exigibles, que provienen del deudor y que son plena prueba en contra de él. Debe precisarse en el punto que aquel título ejecutivo no fue tachado de falso, ni desconocido por la parte demanda. Luego entonces, al detentar en su poder la demandante dicho contrato y exhibirlo en este proceso de ejecución, se debe concluir que su accionar se encuentra legitimado para haber incoado la presente demanda.

A su vez dispone el artículo 507 del Código General del Proceso, que, si el ejecutado no propone excepciones oportunamente, se dictará la sentencia que ordene el remate y avalúo de los bienes embargados, así como el de los que posteriormente se le llegaren a embargar, o seguir adelante la ejecución para el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el mandamiento de pago, según fuere el caso.

Ahora bien, en cuanto a la constancia de pago de lo emolumentos ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira para la inscripción de la medida cautelar decretada, se procederá a agregar al expediente para que sea tenia en cuenta en el momento procesal oportuno y se le requerirá al actor para que allegue el certificado de tradición actualizado a efectos de verificar la inscripción de la misma.

Observando que no existe ninguna causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado en todo o en parte, llegado el momento de decidir de mérito y estando dentro del término hábil, el JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA VALLE,

**RESUELVE**

**PRIMERO:** SEGUIR adelante la ejecución contra la señora YIGNED LILIANA VASQUEZ LOPEZ para el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el auto sobre mandamiento de pago Interlocutorio No. 1037 del 20 de noviembre de 2023.

**SEGUNDO:** Verifíquese la liquidación de crédito siguiendo las reglas del artículo 446 del Código General del Proceso

**TERCERO:** Condenar a la parte demandada en costas. Por Secretaría Liquidense (Art. 366 C. del P. G. P.).

**CUARTO:** FIJAR como AGENCIAS EN DERECHO a cargo de la parte demandada, la suma de **\$2.200.000.00**, a favor de la parte demandante.

**QUINTO:** AGREGAR la constancia de pago de los derechos de registro de la medida cautelar para que sea tenida en cuenta en el momento procesal oportuno.

**SEXTO:** REQUERIR a la parte actora a efectos de que allegue el certificado de tradición actualizado del inmueble a efectos de verificar la inscripción de la medida cautelar.

El Juez,

**NOTIFÍQUESE**

**ALVARO JOSE CARDONA OROZCO**

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL  
SECRETARIO

En Estado No. **076** de hoy se notifica a las partes el auto anterior.

Fecha: **26 de Julio de 2024**

HARLINSON ZUBIETA SEGURA  
Secretario

Firmado Por:

Alvaro Jose Cardona Orozco

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 001

Palmira - Valle Del Cauca

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: **b592413fa452296d6dca07039ba2049f9fc0e89ae3ce2ac0b885db90ca68d98f**

Documento generado en 25/07/2024 02:11:00 PM

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