



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

**JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE
MEDELLÍN**

Medellín, nueve (09) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

PROVIDENCIA	Sentencia Anticipada
PROCEDIMIENTO	Ejecutivo
DEMANDANTE	CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE ALEJANDRÍA P.H
DEMANDADO	María Eugenia Marín Osorio
RADICADO	05001 40 03 019 2014 00623 00
INSTANCIA	Única
DECISIÓN	Declara probada parcialmente excepción

CUESTIÓN

Procede el Despacho, en virtud de lo dispuesto en el numeral 2° del artículo 278 del Código General del Proceso a proferir sentencia anticipada, habida cuenta que no existen pruebas por practicar, amén que las meramente documentales son suficientes para decidir de fondo.

PRETENSIONES

El CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE ALEJANDRÍA P.H., solicitó que se librara mandamiento de pago por concepto de cuotas de administración adeudadas por la demandada, las cuales ascienden a la suma de \$17.854.390, correspondientes a los meses comprendidos entre octubre y diciembre de 2009, enero de 2010 a diciembre de 2010, enero de 2011 a diciembre de 2011, enero de 2012 a diciembre de 2012 y enero de 2013 a diciembre de 2013 y enero de 2014 a abril de 2014, ello con fundamento en la certificación expedida por la administradora de la Propiedad Horizontal, más los intereses moratorios conforme lo autorizado por la Superintendencia Financiera, liquidados desde el día 1° del mes siguiente del vencimiento de cada cuota.

Fundamentos Fácticos



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

La parte demandante sostuvo que, mediante Escritura Pública No. 1719 de 17 de mayo de 2007, de la Notaría Diecisiete de Medellín, la demandada María Eugenia Marín Osorio, adquirió el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 001-402909.

Señaló que la referida señora Marín Osorio adeuda al Conjunto Residencial, las cuotas ordinarias de administración por el apartamento 801, de su propiedad, comprendidas entre los meses de octubre y diciembre de 2009, enero de 2010 a diciembre de 2010, enero de 2011 a diciembre de 2011, enero de 2012 a diciembre de 2012 y enero de 2013 a diciembre de 2013 y enero de 2014 a abril de 2014.

Argumentó que la demandada debía cancelar las obligaciones el día del vencimiento de cada cuota y hasta el momento no lo ha hecho, de lo que se deduce la existencia de una obligación actual, clara, expresa, líquida y exigible, conforme al artículo 48 de la Ley 675 de 2001.

Trámite Procesal

Correspondió la presente demanda a este Despacho por reparto efectuado por la Oficina Judicial el 27 de mayo de 2014. Luego de cumplidos los requisitos exigidos en auto de 30 de mayo de 2014 se libró el mandamiento de pago solicitado (fl.16 C.1), conforme al título ejecutivo aportado (certificación de la administración).

La demandada se notificó por aviso (fl.37-55), sin que durante el término del traslado procediera a pagar o a proponer excepciones.

En auto del 25 de agosto de 2015 (fl. 56 al 58) se dispuso seguir adelante con la ejecución por las sumas de dineros relacionadas en el mandamiento de pago.

En auto del 11 de septiembre de 2015, el Juzgado Primero de Ejecución Civil Municipal Avoca conocimiento para seguir conociendo del proceso, posteriormente esta instancia conoció del asunto.

Por memorial del 21 de julio de 2016 (fl. 7 al 10 C. Incidente de Nulidad), la demandada María Eugenia Marín Osorio por intermedio de apoderado judicial presentó incidente de Nulidad por la causal consagrada en el numeral 8 del artículo 133 del C.G.P.



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

En auto del 19 de noviembre de 2019 (fl. 56 al 60 C. Incidente de Nulidad), se declara probada la causal de nulidad a partir del mandamiento de pago de fecha 30 de mayo de 2014 y por auto del 21 de abril de 2021 (fl. 70 al 73) se resuelve recurso de reposición en la que se deja en firme la decisión que declara la nulidad.

Dentro del término del traslado para contestar la demandada, la señora María Eugenia Marín Osorio por intermedio de apoderado judicial allegó contestación a la demanda (cfr.fl.33- 98) proponiendo como excepciones las de prescripción de todas las obligaciones relacionadas en los numerales 1, 2 3, 4, 5, 6 del mandamiento de pago, además de las cuotas de administración causadas y acreditadas desde abril de 2014 hasta abril de 2016.

Posteriormente, en auto de 4 de junio de 2021 (fl. 67) se corrió traslado a la parte ejecutante de las excepciones propuestas por la parte demandada, sin que en el término establecido para ello se hubiese pronunciado.

Consideraciones.

Presupuestos Procesales.

Se encuentran satisfechos a plenitud en tanto este Despacho es competente para conocer del presente asunto. La demanda fue presentada en debida forma, las partes gozan de capacidad para ser parte y para comparecer al proceso y se encuentran debidamente representadas.

Legitimación en la causa.

Se encuentra acreditada tanto por activa como por pasiva. Por activa por cuanto el CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE ALEJANDRÍA P.H., se afirma acreedora de las sumas de dinero representadas en la certificación expedida por la administración, misma situación que lleva a concluir que María Eugenia Marín Osorio está legitimada por pasiva, al ser, en principio, la deudora de las obligaciones dinerarias contenidas en el título adosado con la demanda.

Problema Jurídico



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

El problema jurídico consiste en determinar si en el presente caso operó el fenómeno jurídico de la prescripción extintiva. En caso positivo si el mismo operó con respecto a la totalidad de las obligaciones demandadas.

A resolver los problemas jurídicos apuntan las siguientes reglas de derecho.

1. De los procesos ejecutivos y de la ejecución con fundamento en cuotas de administración

El proceso ejecutivo, a diferencia del de conocimiento, comienza con una orden al demandado para que cumpla la prestación reclamada por el ejecutante, porque precisamente se parte de la existencia de un derecho cierto pero insatisfecho, esto es, de deudas insolutas que constan en un título ejecutivo, que a términos del artículo 422 del Código General del Proceso es un documento que da cuenta de obligaciones "*expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y 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*", entre otros eventos.

Por su parte, el artículo 48 de la ley 675 de 2001, establece lo relativo al procedimiento ejecutivo para el cobro de las cuotas de administración tanto ordinarias, como extraordinarias, indicando que:

"En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a la 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.



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previsto en la presente ley". (Subrayado del Despacho).

En consonancia con lo anterior, el artículo 79 de la referida Ley 675 de 2001, relativo a la ejecución de las obligaciones, establece que 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, realizada 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.

2. De la prescripción como modo de extinguir las obligaciones.

Establece el artículo 1625 del Código Civil los diferentes modos de extinguir las obligaciones, entre los cuales se enlista la prescripción. Concordante con lo anterior, el artículo 2512 ibídem señala que la prescripción es tanto un modo de adquirir las cosas ajenas, como una forma de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído aquellas y no haberse ejercido tales acciones y derechos durante cierto "*lapso de tiempo*"(sic).

Por su parte, el artículo 2535 de ese mismo Código, establece que la prescripción que extingue las acciones y derechos ajenos exige solamente el paso de cierto tiempo durante el cual no se hayan ejercido las respectivas acciones. Asimismo, también dispone esta norma que "*(S)e cuenta el tiempo desde que la obligación se haya hecho exigible*".

A su vez, el artículo 2536 del Código Civil dispone que "(L)a acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años. Y la ordinaria por diez (10).

La acción ejecutiva se convierte en ordinaria por el lapso de cinco (5) años, y convertida en ordinaria durará solamente otros cinco (5).

Una vez interrumpida o renunciada una prescripción, comenzará a contarse nuevamente el respectivo término".



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

De allí que deberá tenerse en cuenta el día del vencimiento, como quiera que este no es cosa distinta a aquel en que la obligación se ha hecho exigible.

De suerte que el hito a partir del cual corre el término de prescripción extintiva de una acción es, simple y llanamente, la fecha de exigibilidad de la obligación, precisamente porque es a partir de allí que se puede ejercer la acción para su cobro compulsivo, pues no puede accionarse antes de que la obligación se haya hecho exigible (bien porque no estaba sometida a plazo o condición, ora por el cumplimiento de estos, ya por aplicación de la cláusula aceleratoria de la exigibilidad).

En conclusión, para el Despacho no existe entonces la menor duda de que el momento a partir del cual corre el término de prescripción extintiva de una acción o derecho, no es otro que el de la exigibilidad de este, exigibilidad que estará determinada bien porque se trate de obligación pura y simple, esto es, no sometida a plazo o condición, ya porque estándolo se agotó el primero o se cumplió la segunda, ora porque a pesar de no haberse agotado aquél, el acreedor decida hacer uso de una cláusula aceleratoria.

Ahora bien, la prescripción puede interrumpirse civil o naturalmente, de conformidad con el artículo 2539 del Código Civil. Sobre esta institución, la jurisprudencia ha explicado:

"Puede darse el caso de que sucedan ciertos hechos que impidan que la prescripción siga su curso natural y se consolide. En efecto, cuando se sale del silencio, se produce entonces el fenómeno jurídico de la interrupción de la prescripción. Este puede tener lugar, bien por causa del deudor, en cuyo caso la interrupción es natural, ora por causa del acreedor, en cuyo evento la interrupción es civil. Así lo pone de manifiesto la ley cuando expresa que la interrupción en la prescripción extintiva puede ser natural o civil, y que se está en presencia de la primera "por el hecho de reconocer el deudor la obligación, ya expresa, ya tácitamente", y que ocurre la segunda, "por la demanda judicial" del acreedor (art. 2539 C.C.). Por consiguiente, si el deudor reconoce la obligación, si efectúa abonos a la deuda, si pide plazos, si ofrece garantías como la fianza o la hipoteca, etc., se produce la interrupción natural, por causa del deudor; en cambio si el acreedor rompe su inactividad y silencio entablado una demanda de cobro contra el deudor, se produce la interrupción civil, por causa del acreedor" (C.S.J., Sent. 25 de agosto de 1975, M.P. Alberto Ospina Botero).



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

La interrupción civil de la prescripción está regulada por el artículo 94 del C.G.P. Según la norma, la interrupción civil ocurre con la presentación de la demanda, siempre y cuando el mandamiento ejecutivo se notifique al demandado dentro del término de un (1) año, este último contado a partir del día siguiente al de la notificación del mandamiento de pago al demandante. De no lograrse la notificación del demandado en ese término, la interrupción civil ocurre el día en que se logre la notificación de éste.

Caso Concreto.

De acuerdo con las previsiones normativas que irradian el presente asunto, para el Despacho no cabe duda que el documento base de ejecución es un verdadero título ejecutivo, pues de él se desprenden obligaciones claras, expresas y exigibles, de conformidad con lo establecido en el artículo 422 del Código General del Proceso, en concordancia con la Ley 675 de 2001.

Lo dicho permite concluir que cuando un demandado se opone, como en este caso se hizo por vía de excepciones, deberá ser él quien demuestre los presupuestos axiológicos que le permitan sacar adelante su defensa conforme a lo dispuesto en el artículo 167 del Código General del Proceso.

Ahora bien, en el caso que ocupa la atención de esta judicatura, se arrima como título ejecutivo la certificación de las cuotas de administración adeudadas por la demandada María Eugenia Marín Osorio emitida por la señora Sonia Ríos López, representante legal del CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE ALEJANDRÍA P.H. (fl.10 y11), representación que, a su vez, fue certificada por la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia visible a folio 9 del expediente. Se afirma que la demandada no ha cumplido con la obligación de pagar las cuotas de administración correspondientes a los meses comprendidos entre octubre y diciembre de 2009, enero de 2010 a diciembre de 2010, enero de 2011 a diciembre de 2011, enero de 2012 a diciembre de 2012 y enero de 2013 a diciembre de 2013 y enero de 2014 a abril de 2014, y los respectivos intereses moratorios.

La demandada por su parte, una vez fue notificada del auto que libró mandamiento de pago, dentro del tiempo otorgado dio contestación a la demanda y propuso como excepción de mérito denominada como prescripción, para lo cual solicitó que se declaren prescritas las cuotas de administración respecto de las cuales, por el transcurso del tiempo haya operado el fenómeno prescriptivo.



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

Para emprender el análisis de tal medio exceptivo, se hace necesario separar el mandamiento de pago en dos grupos bien marcados: i) el que contiene las órdenes de pago por las cuotas de administración de los meses de octubre de 2009 y diciembre de 2009, enero de 2010 a diciembre de 2010, enero de 2011 a mayo de 2011 y, ii) el que comprende el apremio que se libró respecto de las cuotas de administración relativas a los meses de junio a diciembre de 2011, enero de 2012 a diciembre de 2012 y enero de 2013 a diciembre de 2013 y enero de 2014 a abril de 2014.

Pues bien, cada una de las cuotas de administración ejecutadas es exigible desde el día siguiente de su vencimiento, tal como consta en el certificado de administrador y representante legal de la propiedad horizontal y que se entran a relacionar a continuación:

Las cuota correspondiente al mes de octubre de 2009, noviembre de 2009 y diciembre de 2009 tiene como fecha de vencimiento el 30 de octubre de 2009, 30 de noviembre de 2009 y 30 de diciembre de 2009; De allí que la parte demandante tenía, respectivamente, hasta el 1º de noviembre, 1º de diciembre de 2014 y 1º de enero de 2015.

Las cuotas correspondiente al mes enero de 2010, febrero de 2010, marzo de 2010, abril de 2010, mayo de 2010, junio de 2010, julio de 2010, agosto de 2010, septiembre de 2010, octubre de 2010, noviembre de 2010 y diciembre de 2010 tiene como fecha de vencimiento el 30 de enero de 2010, 28 de febrero de 2010, 30 de marzo de 2010, 30 de abril de 2010, 30 de mayo de 2010, 30 de junio de 2010, 30 de julio de 2010, 30 de agosto de 2010, 30 de septiembre de 2010, 30 de octubre de 2010, 30 de noviembre de 2010, 30 de diciembre de 2010; De allí que la parte demandante tenía, respectivamente, hasta el 1º de febrero de 2015, 1º de marzo de 2015, 1º de abril de 2015, 1º de mayo de 2015, 1º de junio de 2015, 1º de julio de 2015, 1º de agosto de 2015, 1º de septiembre de 2015, 1º de octubre de 2016, 1º de noviembre de 2015, 1º de diciembre de 2015 y 1º de enero de 2016, para intentar el cobro compulsivo de las sumas de dinero correspondientes a tales cuotas de administración.

Las cuotas correspondiente al mes enero de 2011, febrero de 2011, marzo de 2011, abril de 2011, mayo de 2011, junio de 2011, julio de 2011, agosto de 2011, septiembre de 2011, octubre de 2011, noviembre de 2011 y diciembre de 2011 tienen como fecha de vencimiento el 30 de enero de 2011, 28 de febrero de 2011, 30 de marzo de 2011, 30 de abril de 2011, 30 de mayo de 2011, 30 de junio de 2011, 30 de julio de 2011, 30 de agosto de 2011, 30 de septiembre de 2011, 30 de octubre de 2011, 30 de noviembre de 2011, 30 de diciembre de 2011; De allí que la parte demandante tenía, respectivamente, hasta el 1º



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

de febrero de 2016, 1º de marzo de 2016, 1º de abril de 2016, 1º de mayo de 2016, 1º de junio de 2016, 1º de julio de 2016, 1º de agosto de 2016, 1º de septiembre de 2016, 1º de octubre de 2016, 1º de noviembre de 2016, 1º de diciembre de 2016 y 1º de enero de 2017, para intentar el cobro compulsivo de las sumas de dinero correspondientes a tales cuotas de administración.

Las cuotas correspondiente al mes enero de 2012, febrero de 2012, marzo de 2012, abril de 2012, mayo de 2012, junio de 2012, julio de 2012, agosto de 2012, septiembre de 2012, octubre de 2012, noviembre de 2012 y diciembre de 2012 tienen como fecha de vencimiento el 30 de enero de 2012, 28 de febrero de 2012, 30 de marzo de 2012, 30 de abril de 2012, 30 de mayo de 2012, 30 de junio de 2012, 30 de julio de 2012, 30 de agosto de 2012, 30 de septiembre de 2012, 30 de octubre de 2012, 30 de noviembre de 2012, 30 de diciembre de 2012; De allí que la parte demandante tenía, respectivamente, hasta el 1º de febrero de 2017, 1º de marzo de 2017, 1º de abril de 2017, 1º de mayo de 2017, 1º de junio de 2017, 1º de julio de 2017, 1º de agosto de 2017, 1º de septiembre de 2017, 1º de octubre de 2017, 1º de noviembre de 2017, 1º de diciembre de 2017 y 1º de enero de 2018, para intentar el cobro compulsivo de las sumas de dinero correspondientes a tales cuotas de administración.

Las cuotas correspondiente al mes enero de 2013, febrero de 2013, marzo de 2013, abril de 2013, mayo de 2013, junio de 2013, julio de 2013, agosto de 2013, septiembre de 2013, octubre de 2013, noviembre de 2013 y diciembre de 2013 tienen como fecha de vencimiento el 30 de enero de 2013, 28 de febrero de 2013, 30 de marzo de 2013, 30 de abril de 2013, 30 de mayo de 2013, 30 de junio de 2013, 30 de julio de 2013, 30 de agosto de 2013, 30 de septiembre de 2013, 30 de octubre de 2013, 30 de noviembre de 2013, 30 de diciembre de 2013; De allí que la parte demandante tenía, respectivamente, hasta el 1º de febrero de 2018, 1º de marzo de 2018, 1º de abril de 2018, 1º de mayo de 2018, 1º de junio de 2018, 1º de julio de 2018, 1º de agosto de 2018, 1º de septiembre de 2018, 1º de octubre de 2018, 1º de noviembre de 2018, 1º de diciembre de 2018 y 1º de enero de 2019, para intentar el cobro compulsivo de las sumas de dinero correspondientes a tales cuotas de administración.

Las cuotas correspondiente al mes enero de 2014, febrero de 2014, marzo de 2014 y abril de 2014 tienen como fecha de vencimiento el 30 de enero de 2014, 28 de febrero de 2014, 30 de marzo de 2014 y 30 de abril de 2014; De allí que la parte demandante tenía, respectivamente, hasta el 1º de febrero de 2019, 1º de marzo de 2019, 1º de abril de 2019,



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

1º de mayo de 2019, para intentar el cobro compulsivo de las sumas de dinero correspondientes a tales cuotas de administración.

En el presente asunto y como quiera que se decretó la nulidad por indebida notificación de una providencia, el inciso tercero del artículo 301 del CGP establece que esta se entenderá surtida por conducta concluyente el día en que se solicitó la nulidad, en tal sentido se tiene que la interrupción civil de la prescripción ocurrió el 22 de junio de 2016 (fecha de la presentación de la solicitud de la nulidad). La interrupción civil de la prescripción no ocurrió con la presentación de la demanda, porque la parte demandante no logró notificar al demandado del mandamiento de pago dentro del año siguiente a cuando le fue notificada a ella la misma providencia fechada el 30 de mayo de 2014.

Por consiguiente, se encuentra prescritas las cuotas de administración causadas a partir del mes de octubre de 2009 hasta el mes de mayo de 2011, por cuanto transcurrieron más de 5 años desde su exigibilidad, sin interrupción, de conformidad con el artículo 2536 del C.C. Las cuotas posteriores no prescribieron, puesto que el término prescriptivo fue interrumpido el 22 de junio de 2016, como antes se vio.

De ese modo, la ejecución deberá continuar respecto las restantes cuotas, es decir, desde la cuota del mes de junio de 2011 en adelante.

Sin más consideraciones, el **JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: Declarar probada la excepción de prescripción, respecto de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias a partir del mes de octubre de 2009 hasta el mes de mayo de 2011, junto con sus intereses.

SEGUNDO: Seguir adelante la ejecución para el cumplimiento de las obligaciones determinadas en el mandamiento ejecutivo, salvo las cuotas enunciadas en el numeral anterior.

TERCERO: Ordenar el remate y avalúo de los bienes embargados y de los que posteriormente se embarguen, si fuere el caso, de conformidad con el artículo 444 del CGP.



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

CUARTO: Practicar la liquidación del crédito, conforme al artículo 446 del CGP.

QUINTO: Condenar en costas procesales a la parte ejecutada. Inclúyase como agencias en derecho, en la liquidación a practicar a que fue condenada la parte demandada, la suma de \$1.983.390

NOTIFÍQUESE

**BEATRIZ CECILIA GIRALDO GIRALDO
JUEZ**

OFICINA DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN

Se notifica el presente auto por ESTADOS N° 70

Fijado hoy en la secretaría a las 8:00 AM.

Medellín, diez (10) de septiembre de dos mil veintiuno (2021).

Secretaría JS