



SENTENCIA No. 171
Radicación 7600140030082018-00392-00

JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL
Santiago de Cali, veinticuatro (24) de agosto de dos mil veintiuno (2021)

I. ASUNTO.

Procede el juzgado a dictar sentencia anticipada conforme al ordinal 3º del artículo 278 del Código General del Proceso, en el proceso VERBAL SUMARIO propuesto por FRANCIA MIREYA GIL ARCE, a través de apoderado judicial en contra de LA UNIDAD RESIDENCIAL EL LIMONAR I ETAPA B PROPIEDAD HORIZONTAL., por cuanto con la prueba documental se puede decidir el asunto.

II. ANTECEDENTES:

La parte actora sustenta su libelo introductorio en los siguientes HECHOS:

- 1.- Que la demandante Francia Mireya Gil Arce, adquirió por sucesión que se adelantó en el Juzgado 5º de Familia del Circuito de Cali y posteriormente el Juzgado 13 del Circuito de Cali la posesión material del inmueble ubicado en la carrera 58 No. 15H-09 apartamento 203, bloque C-75 de la Unidad Residencial El Limonar 1a etapa B, tipo C de esta ciudad, registrado bajo matrícula inmobiliaria No. 370-152826 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Cali
- 2.- Que se presentó demanda tendiente a la prescripción extintiva de las cuotas de administración desde mayo de 1996 y de las obligaciones ordinarias de cada una de las mismas, que incluye el parqueadero y hasta diciembre de 2010, en proceso declarativo que conoció el Juzgado 16 Civil Municipal de Cali, el cual declaró su prescripción mas no de las que se siguiesen causando, sobre las cuales presuntamente guardó silencio dicho operador jurídico, además de otras cuestiones inherentes al mencionado predio.
- 3.- Agrega, que la señora Ana Carlina Gil Arce, como administradora detenta la tenencia en nombre de la poseedora regular Francia Mireya Gil Arce y que la copropiedad demandada presentó demanda ejecutiva para el recaudo de cuotas de administración contra los propietarios inscritos del inmueble que forma parte de la copropiedad señores IDER HERNAN TENORIO ROJAS Y CARMELITA ZULUAGA DE TENORIO que cursó en el Juzgado 28 Civil Municipal de Cali, proceso que terminó por desistimiento tácito, y que

el libelo procuraba el recaudo de cuotas, explicando de manera amplía lo acontecido con ese asunto, en el cual sostiene que debieron ser vinculadas las herederas lo que no ocurrió, ocurriendo la terminación del mismo de conformidad con el art. 317 del Código General del Proceso.

No obstante, al subsanar la demanda, la parte actora fija concretamente sus pretensiones, en que se decreta la PRESCRIPCIÓN de las cuotas de ADMINISTRACION ORDINARIAS, EXTRAORDINARIAS Y MULTAS de la siguiente manera: 1) 2011 de enero a diciembre, 2) 2012 de enero a diciembre, 3) 2013 de enero a diciembre y el pago de los presuntos perjuicios ocasionados a la demandante, los cuales fueron tasados en el libelo primigenio y bajo la gravedad del juramento.

III ACTUACION PROCESAL:

1. La demanda fue admitida mediante providencia No. 1.949 del 26 de octubre de 2018, decretándose como medida provisional la inscripción de la demanda en el folio correspondiente al inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-152826 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Cali, procurándose la notificación de la entidad demandada bajo los lineamientos de los arts. 291 y 292 del Código General del Proceso.

1.2 En virtud a que el extremo pasivo se encontraba debidamente notificado, la instancia consideró factible emitir sentencia anticipada por cuanto concurrían los requisitos contemplados en el artículo 278 del Código General del Proceso, conforme a proveído No. 1997 del 25 de octubre de 2019, corriéndose igualmente a las partes para que presentaran sus alegatos escritos, el cual fue descrito únicamente por la parte demandante.

1.3 Posteriormente, comparece la copropiedad Unidad Residencial El Limonar 1, etapa B al proceso pretendiendo obtener una presunta nulidad en cuanto a la notificación del auto admisorio, la cual fue resuelta a través de auto No. 949 del 17 de junio de 2021, mediante el cual se negó la misma y se ordenó seguir con el trámite del asunto, tomando el extremo pasivo el proceso en el estado en que se hallaba.

Tramitado el proceso bajo los lineamientos legales para esta clase de asuntos, y al no avizorarse nulidad alguna que afecte el normal desarrollo del juicio, se procede a su decisión de manera escritural, previa las siguientes,

IV. CONSIDERACIONES:

1. Los presupuestos procesales.

Para que en un proceso se produzca una relación jurídica procesal válida no basta la interposición de la demanda, la presencia de las partes y la intervención del Juez. Para que un proceso sea válido y eficaz deben estar presentes en él los denominados presupuestos procesales, unos de orden formal y otros de orden material o de fondo: Los presupuestos procesales de forma son: a) la demanda en forma, b) la capacidad procesal de las partes; y, c) la competencia del Juez; y los presupuestos procesales de fondo o materiales o también llamadas condiciones de la acción, son: a) la existencia del derecho que tutela la pretensión procesal, lo que otros denominan la voluntad de la ley; b) la legitimidad para obrar; c) el interés para obrar; y d) que la pretensión procesal no haya caducado, como sostienen algunos autores.

Los presupuestos procesales de forma y de fondo son requisitos ineludibles para que se genere una relación jurídica procesal válida y para que, por consiguiente, exista proceso válido para resolverse sobre el fondo de lo pretendido y no dictar sentencias meramente inhibitorias.

En primer lugar, la legitimación en la causa por activa se encuentra cumplida y acreditada en este asunto, puesto que existen las certificaciones emanadas por el administrador de la copropiedad Unidad Residencial El Limonar 1, etapa B, que dan cuenta que los deudores en un principio lo fueron los señores Iner Hernán Tenorio Rojas y Carmelita Zuluaga de Tenorio, quienes fungían como propietarios del apartamento 203, bloque 75, tipo del conjunto, y que se transmitió en favor de la señora Francia Mireya Gil Arce, al serle adjudicado dentro de la sucesión de sus padres, a través de la sentencia No. 12 de agosto 3 de 2016, proferida por el Juzgado 13 de Familia del Circuito de Cali, lo que se revalida con la demanda de pertenencia formulada y radicada bajo el No. 2016-00375-00, constancias que exige el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 o Régimen de Propiedad Horizontal, y que da cuenta de las obligaciones correspondiente a las cuotas de administración para los años 2011, 2012 y 2013, motivo por el cual la actora acreditó la calidad de deudora respecto a las mismas y las cuales pretende prescribir por extinción.

Ahora, en cuanto a la legitimación por pasiva, de igual manera se encuentra demostrada, teniendo en cuenta que la obligación se contrajo con la Unidad Residencial El Limonar 1, etapa B, conforme al certificado expedido por el administrador de la unidad bajo los parámetros que determina el art. 48 de la Ley 675 de 2001, por lo que concurren plenamente los presupuestos procesales, y que en consecuencia no avizorándose nulidad alguna procede la decisión de fondo pertinente, previo el siguiente estudio:

2.- **La PRESCRIPCIÓN** es un fenómeno jurídico mediante el cual se extinguen las obligaciones, cuando concurren los presupuestos establecidos para su operancia, que atienden aspectos de orden eminentemente objetivos como es el paso del tiempo señalado en la ley, para cada caso en particular; y de orden subjetivos, como son la

negligencia del acreedor en el ejercicio del derecho o la obstrucción de tal ejercicio, por maniobras indebidas del obligado.

En efecto, el artículo 2512 del Código Civil Colombiano contempla que la prescripción *"es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales. Se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción."* (Subrayas dela instancia)

A su turno el art 2513 ejusdem advera: *"Obligatoriedad de su alegación. El que quiera aprovecharse de la prescripción debe alegarla; el juez no puede declararla de oficio.* Por último, el numeral 10 del artículo 1625 del Código Civil determina que es un modo de extinguir las obligaciones.

De otro lado, debe considerarse que el artículo 8º de la Ley 791 de 2002 redujo a cinco (5) años la prescripción ejecutiva contenida en el artículo 2536 del Código Civil Colombiano, que es el plazo a considerar para el asunto que nos ocupa, en virtud a las características de las obligaciones que se procuran extinguir, por cuanto se trata de cuotas de administración con vencimiento sucesivo, de acuerdo a lo regulado por el artículo 48 de la ley 675 de 2001 que contempla: *"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.*

Sin lugar a dudas, las obligaciones que se pretenden aniquilar por prescripción a través de esta vía judicial, se encuentran plasmadas, como hemos venido diciendo, en el certificado expedido por el Administrador de la copropiedad El Limonar etapa 1, y por ende tiene su génesis en un título ejecutivo, por lo que el fenómeno jurídico propuesto deberá analizarse atendiendo el mandato consagrado en el artículo 2536 del Código Civil Colombiano, y cuyo plazo se redujo de acuerdo al artículo 8º de la Ley 791 de 2002, que preceptúa que la acción ejecutiva prescribe en el término de cinco (5) años, contados a partir de su vencimiento.

Tales situaciones configuran los elementos objetivos de la estructuración de la prescripción, para cuya verificación sólo se requiere constatar que haya transcurrido el término de los cinco años, contados a partir de la fecha definida para el vencimiento de la obligación.

Ahora bien, la legislación consagra dos formas de interrupción de la prescripción, tal como lo indica el Art. 2539 del Código Civil, la interrupción natural y la civil. La interrupción natural opera cuando el deudor en forma tácita o expresa, reconoce la existencia de la obligación, como en aquellos eventos en que realiza abonos, propone una fórmula de arreglo o eleva una petición de condonación parcial de la misma, actos todos que inequívocamente indican que el deudor reconoce la existencia de la obligación. En este evento, la interrupción está supeditada al acto que pueda realizar el deudor.

Y la interrupción civil que se da con la presentación de la demanda ejecutiva. Está pues supeditada a un acto que debe ejecutar el acreedor, quien debe promover la demanda con anterioridad a que el término se haya cumplido, pues no puede interrumpirse lo que ya precluyó, pero, además, debe ejecutar una serie de actos procesales para lograr la interrupción efectiva de la prescripción.

Necesarias estas precisiones, teniendo en cuenta que la parte demandante en los hechos del libelo y con prueba documental, indica que la parte otrora ejecutante hoy demandada, inició proceso de ejecución para el recaudo de las cuotas de administración de años anteriores y los que procura extinguir por esta vía declarativa correspondiente a los años 2011, 2021 y 2013, como ya se encuentra ampliamente despejado, el cual fue asignado por reparto al Juzgado 28 Civil Municipal de Cali bajo el radicado No. 2013-00906-00, y que posteriormente fue avocado el 16 de octubre de 2014, por el Juzgado 48 Civil Municipal de Descongestión de Mínima Cuantía de Cali, providencia que en su oportunidad y de manera simultánea, requirió a la copropiedad con el fin de cumplir una carga procesal, so pena de declarar el desistimiento tácito que consagra el art. 317 del Código General del Proceso.

No obstante haberse producido dicho apremio, el mencionado funcionario judicial produce auto el 4 de diciembre de 2014, declarando terminado el proceso ejecutivo por desistimiento tácito bajo las voces del art. 317 del Código General del Proceso, motivo por el cual debe tenerse en cuenta lo regulado en el literal f) que precisa: "*El decreto del desistimiento tácito no impedirá que se presente nuevamente la demanda transcurrido seis (6) meses contados desde la ejecutoria de la providencia que así lo haya dispuesto o desde la notificación del auto de obediencia de lo resuelto por el Superior, pero serán ineficaces todos los efectos que sobre la interrupción de la prescripción extintiva o la inoperancia de la caducidad o cualquier otra consecuencia que haya producido la presentación y notificación de la demanda que dio origen al proceso o a la actuación cuya terminación se decreta*" (Subrayas del despacho).

Entonces, pese a que se formuló demanda ejecutiva, la misma no tuvo la virtud de interrumpir civilmente la prescripción liberatoria como quiera que dicho juicio culminó por desistimiento tácito de conformidad con el artículo 317 del Código General del Proceso, mediante proveído del 4 de diciembre de 2014, y por ende no se logró interrumpir la prescripción invocada por este libelo.

Se colige entonces, que la presentación de esa demanda coactiva formulada por la copropiedad no tiene efectos interruptivos algunos respecto a las cuotas de administración que se procura extinguir en esta ocasión, por cuanto el haber acudido a la judicatura por parte del extremo acreedor, en nada afecta la configuración del fenómeno prescriptivo pues: 1) Las cuotas de administración respecto a los años 2011 y 2012 sobre pasa ampliamente el plazo establecido para esta clase de obligaciones consistente en 5 años, siendo en consecuencia ese término el que opera para el fenómeno jurídico extintivo invocado, el cual debe ser alegado por la parte interesada, lo que así ocurre en esta oportunidad, puesto que lo que pretende la deudora es que se declaren extinguidas dichas obligaciones; 2) En lo que concierne al año 2013 no todas las cuotas de esa anualidad logran acceder a la prescripción, por cuanto debe considerarse que la demanda fue presentada el **30 de mayo de 2018**, y por tan poderosa razón solo acceden al contorno del fenómeno de la prescripción las cuotas hasta las del mes de **abril de 2013**, teniendo en cuenta que las restantes cuotas escapan a ese lapso, en virtud a la acción formulada con ese objetivo y 3) Debe tenerse en cuenta que es evidente la falta de contestación de la demanda, o el pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, lo que hace presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en el libelo primitivo según lo previsto en el artículo 97 del Código General del Proceso, lo que ratifica los pedimentos de la actora.

3.- Ahora, se persigue igualmente por la actora el reconocimiento de unos presuntos perjuicios causados en virtud a la inicial acción ejecutiva y las medidas previas ordenadas en su oportunidad, lo que se desvanece respecto a la aquí demandante, teniendo en cuenta que el inmueble sólo le fue adjudicado a partir del 2016, y las cuotas alegadas son muy anteriores, además que no aparece demostrados éstos tal como lo exige la doctrina y jurisprudencia, y que respecto al tema se precisó de manera rotunda:

“La declaración de responsabilidad pretende volver al estado primigenio a la víctima antes de la producción del daño; su ausencia óptica es el resarcimiento de los daños y perjuicios causados, pues jamás la acción civil y lejos está de serlo, puede constituir fuente de enriquecimiento sin justa causa,; por ende, siempre se ha sostenido que para que proceda la reparación del daño, es carga de quien lo alega – art. 1757 C.C.; Art. 167 CGP – demostrar su existencia, extensión y especialmente su cuantía, pues únicamente se reconoce el que es directo, cierto, concreto y actual y no el meramente ilusorio, hipotético,

carente de soporte alguno'. (H. Tribunal Superior de Cali, sentencia del 21 de julio de 2021, Rad: 2019-046 M.P. Homero Mora Insuasty)

Corolario de todo lo anterior, se accederá parcialmente a las pretensiones de la demanda, declarando por lo tanto extinguidas las CUOTAS DE ADMINISTRACION de los meses de ENERO A DICIEMBRE DE 2011, ENERO A DICIEMBRE DE 2012 Y ENERO A ABRIL DE 2013, denegando al reconocimiento de los perjuicios, conforme a los argumentos ampliamente esbozados.

Por lo expuesto el JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE CALI, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR la prescripción de las obligaciones y acción ejecutiva contenidas en las CUOTAS DE ADMINISTRACION ORDINARIAS, EXTRAORDINARIAS Y MULTAS por propiedad horizontal del apartamento 203, del bloque 75 ubicado en la carrera 58 No. 15H-09 que hace parte de la Unidad Residencial El Limonar 1 etapa B de esta ciudad, generadas respecto a los meses de **ENERO A DICIEMBRE DE 2012, ENERO A DICIEMBRE DE 2012 Y ENERO A ABRIL DE 2013**, por las razones dadas en la parte motiva.

SEGUNDO: NEGAR el reconocimiento de perjuicios reclamados por la parte demandante, en virtud a las consideraciones de la parte motiva de esta providencia.

TERCERO: En consecuencia, **DECRETAR** la cancelación de la orden de inscripción de la demanda que recae sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. **370-152826** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Cali, y comunicado mediante oficio No. 3.471 del 26 de octubre de 2018.

La aludida autoridad **deberá** dar cumplimiento a lo ordenado en este auto conforme a lo señalado en el artículo 11 del Decreto 806 de 2020, según el cual:

"Los secretarios o los funcionarios que hagan sus veces remitirán las comunicaciones necesarias para dar cumplimiento a las órdenes judiciales mediante mensaje de datos, dirigidas a cualquier entidad pública, privada o particulares, las cuales se presumen auténticas y no podrán desconocerse siempre que provengan del correo electrónico oficial de la autoridad judicial."

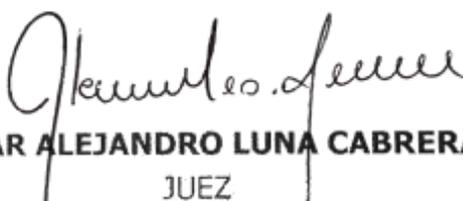
También, de ser necesario, la entidad de destino comprobará la autenticidad de esta decisión a partir del código de verificación que se encuentra situado en la parte inferior del presente documento.

La parte interesada¹ deberá gestionar la materialización de esta medida, enviando copia de este auto a las distintas autoridades relacionadas en este proveído. Lo anterior, sin necesidad de la emisión de oficio alguno que reproduzca esta orden, lo cual se hace bajo los postulados de economía procesal y celeridad.

CUARTO: Condenar en costas a la parte demandada, para tal efecto liquídense por secretaría. **Fijase** como agencias en derecho la suma de **\$150.000**, que serán incluidas en la liquidación de costas.

QUINTO: En firme esta decisión, **ARCHÍVESE** el expediente previa cancelación de su radicación.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE


OSCAR ALEJANDRO LUNA CABRERA
JUEZ

Estado electrónico No. **097**
Fecha: **AGO.25.2021**

Firmado Por:

¹ **Nota:** Si el trámite de la orden que comunica el presente oficio implica una erogación o costo ante la entidad a que se dirige, dicha suma debe ser asumida por la parte interesada. En ningún caso el Juzgado asume cargas económicas para el acatamiento de la orden comunicada.

Oscar Alejandro Luna Cabrera

Juez Municipal

Civil 008

Juzgado Municipal

Valle Del Cauca - Cali

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:

9c5a79d36b6d387aa3b63f2d0da912879fbad740fef2591ae4fe6892f90b1613

Documento generado en 24/08/2021 02:15:35 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

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