



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Armenia Quindío, veintiocho (28) de septiembre de dos mil veintitrés

PROCESO	EJECUTIVO SINGULAR
DEMANDANTE	CONDOMINIO LOS ANDES
DEMANDADO	FRANKLIN CEBALLOS ARISTIZABAL como heredero de la señora SOFIA MOLANO ROMERO Y DEMAS HEREDEROS INDETERMINADOS DE SOFIA MOLANO ROMERO
RADICADO	No. 630014003006-2022-00635-00
ASUNTO	SENTENCIA ANTICIPADA

Entra el Despacho a proferir sentencia anticipada conforme al artículo 278 numeral 3 del Código General del Proceso, dentro del presente proceso Ejecutivo Singular iniciado a instancias del **CONDOMINIO LOS ANDES** en contra de **FRANKLIN CEBALLOS ARISTIZABAL** como heredero de la señora **SOFIA MOLANO ROMERO Y DEMAS HEREDEROS INDETERMINADOS DE SOFIA MOLANO ROMERO**.

LAS PRETENSIONES

Por medio de apoderada judicial, la demandante solicitó que se ordene al ejecutado que pague las cuotas de administración del apartamento 202, identificado con matrícula inmobiliaria No. 280-51365, propiedad de la señora SOFIA MOLANO ROMERO (q.e.p.d.), ubicado en el Condominio Los Andes.

HECHOS DE LA DEMANDA

Como fundamento factico de las pretensiones mencionó la apoderada de la parte demandante que mediante escritura pública se protocolizó el reglamento de propiedad horizontal del CONDOMINIO LOS ANDES, el que comprende el Apartamento 202.

Que dicho reglamento fue inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente al No. 280-51365, como señal de aceptación y acatamiento de todas sus cláusulas.



Que la señora SOFIA MOLANO ROMERO, quien aparece en el certificado de tradición como propietaria del inmueble, falleció como consta en el Registro Civil de Defunción, dejando como heredera a su hija DORA ARISTIZABAL MOLANO, quien también falleció y a su vez deja como heredero al señor **FRANKLIN CEBALLOS ARISTIZABAL**, razón por la que, en su calidad de nieto, es su legítimo heredero.

Que, según constancia expedida por la Administradora, al mes de noviembre de 2022, se adeuda la suma de \$26.454.905, por concepto de cuotas de administración, dicha obligación se encuentra a cargo del señor **FRANKLIN CEBALLOS ARISTIZABAL**, en su calidad de nieto.

De lo anterior se deduce la existencia de una obligación actual, clara expresa y exigible por valor de VEINTISEIS MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS CINCO PESOS MCTE (\$26.454.905.00), más los intereses correspondientes por concepto de administración del Apartamento 202 del CONDOMINIO LOS ALPES, desde el 01 de agosto de 2014 y hasta la presentación de la demanda.

EXCEPCIONES DE MERITO

Las pretensiones de la demanda fueron acogidas mediante la emisión de orden de pago, a través del auto de fecha 02 de febrero de 2023 (Archivo.008).

Dispuesta la notificación personal del demandado FRANKLIN CEBALLOS ARISTIZABAL, y el emplazamiento de los DEMÁS HEREDEROS INDETERMINADOS de La Señora SOFIA MOLANO ROMERO, siendo el primero notificado por aviso (Archivo.018) y los segundos a través de Curador Ad Litem (Archivos.41 y 42), quien dentro de la oportunidad legal propuso la excepción de mérito denominada “PRESCRIPCIÓN DE CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN” así:

“3. La acción ejecutiva para demandar el pago de las cuotas de Administración prescribe a los 5 años contados desde la fecha que se hizo exigible, a voces del 2536 del Código Civil, modificado por el artículo 8 de la Ley 791 de 2002. 4. La demanda fue presentada el día 06 de diciembre de 2022. 5. A la fecha de presentación de la demanda, las cuotas de administración causada desde el mes de agosto de 2014 al mes de noviembre de 2017 se encuentran cubiertas



por el fenómeno extintivo de las obligaciones llamada prescripción, por la inacción de la acción ejecutiva dentro de los 5 años posteriores a la fecha de su causación y exigibilidad”.

Corrido el traslado de las excepciones la parte actora informó que se allana expresamente a la excepción de prescripción de la acción ejecutiva, por el concepto de las cuotas de administración cobradas a partir del mes de agosto de 2014 hasta noviembre de 2017, pues efectivamente sobre esas cuotas ocurrió el fenómeno de la prescripción.

PROBLEMAS JURÍDICOS A RESOLVER

Los problemas jurídicos principales que cumple resolver en este asunto, en síntesis, son los siguientes:

1. ¿Existe título valor que soporte las pretensiones de la demanda?
2. En caso afirmativo, ¿se configuró la prescripción cambiaria respecto de él?

TESIS DEL DESPACHO

Desde ya, se advierte que se dará respuesta afirmativa a los dos planteamientos, de modo que se declarará la prescripción parcial de las cuotas de administración y se ordenará continuar con el proceso.

CONSIDERACIONES

ANÁLISIS DE VALIDEZ Y EFICACIA DE LA DEMANDA

Como primera medida, el Despacho verifica que efectivamente concurren en el presente asuntos los presupuestos procesales necesarios para proferir sentencia, como son la capacidad para ser parte, la capacidad procesal, la competencia de este Juzgado y que la demanda reúne los requisitos legales. Igualmente se observa que no existe causal alguna de nulidad que pueda invalidar la actuación hasta ahora surtida.



Ahora bien, resulta importante precisar que la legitimación en la causa es un requisito necesario para proferir sentencia favorable, siendo definida por la jurisprudencia y la doctrina como aquella facultad o titularidad legal que tiene una determinada persona para demandar exactamente de otra el derecho o la cosa controvertida.

Respecto de la legitimación en la causa este estrado judicial no tiene reparo alguno que formular, pues la Ley 675 de 2001 establece que los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto son los obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración de acuerdo con el respectivo reglamento de propiedad horizontal, por lo que la causa por pasiva recae en el demandado quien figura como propietario del apartamento 202, identificado con matrícula inmobiliaria No. 280-51365, propiedad de la señora SOFIA MOLANO ROMERO (q.e.p.d.), ubicado en el Condominio Los Andes.

De otra parte, la copropiedad puede exigir el pago de dichas expensas a favor de la persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular afectados a propiedad horizontal.

ARGUMENTOS PARA RESOLVER LOS PROBLEMAS JURIDICOS PLANTEADOS.

Como fundamento de la ejecución se allegó la certificación expedida por la administradora de la propiedad horizontal, referida a apartamento 202, identificado con matrícula inmobiliaria No. 280-51365, propiedad de la señora SOFIA MOLANO ROMERO (q.e.p.d.), ubicado en el Condominio Los Andes, siendo necesario determinar si cumple con los requisitos exigidos para ser tenido como un título ejecutivo.

Lo anterior, en virtud del control de legalidad que debe realizar de oficio el funcionario competente, debiendo analizar que el documento que sirve de fundamento para la ejecución reúne los requisitos especiales que permiten iniciar un juicio, como el que ahora ocupa al despacho.

Al respecto, el artículo 48 de la Ley 675 del 3 de agosto de 2001, regula lo atinente al título ejecutivo en procesos en los que se depreca el pago de cuotas de administración derivadas del régimen de propiedad horizontal, en los siguientes términos:



“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 podrá 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 adicional, y el certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o la entidad que haga sus veces o de la parte pertinente que autorice un interés inferior”.

En la referida certificación expedida por quien ostentara la calidad de representante legal de la actora (para la fecha de la presentación de la demanda), se hizo constar que el ejecutado adeudaba las cuotas de administración correspondientes a los meses de agosto de 2014 a noviembre de 2022 respecto del inmueble de su propiedad (ver pág. 23 a 32 del archivo 003).

Así pues, se deduce de manera innegable que las obligaciones constan en un documento, y que aquéllas efectivamente son claras, toda vez que se determina de forma precisa e inteligible el contenido de ese deber a cargo de parte demandada.

De otro lado, las referidas obligaciones también son expresas, ya que se explicitó que la deuda certificada corresponde a cuotas de administración adeudadas por la demandada en su calidad de copropietaria de la propiedad horizontal demandante.

Las obligaciones también son exigibles, toda vez que su cobro y causación es mensual, sin que aparezca ningún plazo o condición pendiente de verificación. A lo que se suma que el documento aportado como título ejecutivo se presume auténtico, sin que la parte demandada lo tachara de falso dentro la oportunidad legal.

En consecuencia, se colige de lo anterior que el documento sustento de la ejecución reúnen las exigencias contempladas en el artículo 4022 del Código General del Proceso respecto a las cuotas de administración, al contener obligaciones claras,



expresas y exigibles que consta en un documento que constituye plena prueba en contra del demandado, debiendo ahora entrar a estudiarse si las excepciones propuestas tienen la vocación de enervar el título.

ASIÁLISIS DE LA EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCION

Frente a este tópico, el ordenamiento civil establece 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 un cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales¹”*.

Lo anterior permite colegir que el fenómeno jurídico de la prescripción tiene un doble carácter, además de erigirse como un modo de adquirir derechos reales, esta instituido como una sanción ante la inactividad del titular de tales derechos, convirtiéndose así, en un medio para extinguir acciones o derechos ajenos. La primera se denomina prescripción adquisitiva o usucapión, en contraposición a la segunda, que es extintiva o liberatoria.

Sobre el particular, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha sostenido que:

“La primera es un modo de adquirir el dominio de las cosas ajenas que están en el comercio, por haber sido poseídas con las condiciones legales; la segunda es un modo de extinguir las acciones o derechos ajenos por no haberse ejercido durante cierto tiempo y siempre que concurran los demás requisitos de ley²”.

En tratándose del término de prescripción en materia civil, ésta difiere en la medida en que se invoque o excepciones la misma como ordinaria, extraordinaria, o que recaiga sobre e bienes muebles, inmuebles o acciones ejecutivas.

En el sub judice se libró mandamiento de pago por las cuotas de administración adeudadas, según la certificación expedida por la representante legal, debiendo verificarse como primera medida cual es la normatividad aplicable en el presente asunto.

¹ Artículo 2512 del Código Civil

² Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación sentencia del 20 de octubre de 1971



El artículo 8 de la Ley 791 de 2002 modificó el artículo 2536 del C.C. entro a regular la prescripción de las acciones ejecutivas en los siguientes términos:

“La acción ejecutiva se prescribe en cinco (5) años. Y la ordinaria por diez.

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” (negrillas ajenas al texto original)

A su turno, el artículo 13 de la misma norma prevé que ésta *“rige a partir de su promulgación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias”*, regulación que fue publicada el 27 de diciembre de 2002.

Revisado el expediente se advierte que la parte actora solicitó la ejecución por cuotas de administración causadas desde el mes de agosto de 2014 al mes de noviembre de 2022, siendo del caso determinar la fecha en que operó la prescripción de 5 años, para lo cual se elabora el siguiente cuadro:

Lo anterior permite concluir que, en principio, la acción ejecutiva de las expensas comunes causadas desde agosto de 2014 a noviembre de 2017 se encuentra prescrita, siendo del caso verificar a continuación si se produjo algún fenómeno de interrupción o de renuncia de los precipitados términos extintivos.

En cuanto a la forma de interrumpir la prescripción, consagra la legislación civil adjetiva que esta se puede dar de forma civil o natural, configurándose la primera con la presentación de la demanda; mientras que la última con el reconocimiento tácito o expreso de la obligación por parte del deudor.

En ese sentido, el artículo 94 del Código General del Proceso, enseña que *“La presentación de la demanda interrumpe el término para la prescripción e impide que se produzca la caducidad siempre que el auto admisorio de aquella o el mandamiento ejecutivo se notifique al demandado dentro del término de un (1) año contado a partir del día siguiente a la notificación de tales providencias al demandante. Pasado este*



término, los mencionados efectos solo se producirán con la notificación al demandado.” (Se resalta).

Fluye de lo anterior que la prescripción extintiva puede verse interrumpida civilmente en dos momentos: 1) con la presentación de la demanda, siempre y cuando el demandante notifique el mandamiento de pago al ejecutado dentro del año siguiente a partir de que éste fue notificado al ejecutante o 2.) Con la notificación al demandado del auto de apremio, de no lograrse el primer supuesto.

Hechas las anteriores precisiones, y de la revisión del expediente, se observa que la demanda ejecutiva se presentó el día 06 de diciembre de 2022, es decir, cuando ya había transcurrido el término letal de prescripción para las cuotas generadas a partir del mes de agosto de 2014 hasta las generadas en noviembre de 2017, por lo que la intimación del mandamiento de pago ya no podía interrumpir la prescripción por cuanto el fenómeno prescriptivo ya había acaecido respecto a esas cuotas de administración, resuelto lo anterior se pasa a realizar el estudio de la segunda posibilidad, es decir si la intimación del mandamiento de pago logro interrumpir la prescripción de manera civil de las obligaciones ejecutadas y a partir de qué fecha se dio dicha interrupción, revisado el asunto se tiene que el mandamiento de pago se libró el día 02 de febrero de 2023 el que fue notificado a la parte demandante mediante estado el día 03 de febrero de 2023, contando a partir del 03 de febrero con un año para intimar la orden de pago, notificación que se logró a partir del día 29 de mayo de 2023, con el último notificado en el asunto, esto es el curador ad Litem de los demás herederos indeterminados de Sofía Molano Romero (ver archivo 041 del expediente digital), situación que hace que se haya producido la interrupción del fenómeno prescriptivo a partir de la presentación de la demanda esto es desde el día 06 de diciembre de 2022.

De otra parte, del acervo probatorio que reposa en el expediente, puede establecerse que no existió interrupción natural ni renuncia (tácita o expresa) a la prescripción, por cuanto no existe prueba alguna que permita inferir el reconocimiento de la obligación por parte del demandado FRANKLIN CEBALLOS ARISTIZABAL como heredero de la señora SOFIA MOLANO ROMERO Y DEMAS HEREDEROS INDETERMINADOS DE SOFIA MOLANO ROMERO, ni prueba que indique la realización de abonos o solicitud de plazos para la cancelación de la deuda.



Así pues, se observa entonces que le asiste, de forma parcial, razón al ejecutado en la excepción invocada, toda vez que frente a las mensualidades causadas y ejecutadas respecto al apartamento 202, identificado con matrícula inmobiliaria No. 280-51365, propiedad de la señora SOFIA MOLANO ROMERO (q.e.p.d.), ubicado en el Condominio Los Andes, de los meses de agosto de 2014 a noviembre de 2017, operó la prescripción y así se declarará.

Así las cosas, se ordenará seguir adelante la ejecución impetrada por las expensas causadas a partir de diciembre de 2017 junto con los intereses moratorios, así como las cuotas y los réditos de mora que se sigan causando conforme lo señala el mandamiento de pago.

De igual forma y al reunirse los presupuestos del artículo 365 del Código General del Proceso, se dispone condenar en costas al referido ejecutado.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Sexto Civil Municipal de Armenia, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley.

RESUELVE

PRIMERO: Declarar probada parcialmente la excepción de mérito denominada “PRESCRIPCIÓN DE CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN”, sobre las cuotas de administración respecto del apartamento 202, identificado con matrícula inmobiliaria No. 280-51365, propiedad de la señora SOFIA MOLANO ROMERO (q.e.p.d.), ubicado en el Condominio Los Andes de los meses de agosto de 2014 a noviembre de 2017, de conformidad a lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia.

SEGUNDO: Ordenar seguir adelante con la ejecución a favor del CONDOMINIO LOS ANDES, y en contra de FRANKLIN CEBALLOS ARISTIZABAL como heredero de la señora SOFIA MOLANO ROMERO Y DEMAS HEREDEROS INDETERMINADOS DE SOFIA MOLANO ROMERO, en la forma y términos señalados en la orden de apremio y la parte motiva de esta providencia, esto es, por las expensas comunes causadas a partir de diciembre de 2017, así como las cuotas que se causen a lo largo del proceso junto con los intereses de mora generados hasta el pago total de la obligación.



TERCERO: Ordenar la liquidación del crédito bajo las reglas del artículo 446 del Código General del Proceso y conforme a lo ordenado en el numeral primero de esa decisión.

CUARTO: Decretar la venta en pública subasta de los bienes muebles o inmuebles cautelados o que se llegaren a cautelar dentro del presente asunto, para cancelar con el producto de la venta el capital, los intereses y las costas del proceso a la parte demandante.

QUINTO: Condenar en costas a la parte demandada y a favor de la demandante. Fijar por concepto de agencias en derecho el \$900.000.00.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

PAMELA QUINTERO ALVAREZ

JUEZ

(Estado 147 del 29 de septiembre de 2023)

LMGR
(SENTENCIAS)

Firmado Por:

Pamela Quintero Alvarez

Juez

Juzgado Municipal

Civil 006

Armenia - Quindío

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: **94a9e7ba4976d8b46dfe31e7a25736fca92dab4fd7945daa03093a129207fd70**

Documento generado en 28/09/2023 10:42:04 AM

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

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