

JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL

Armenia, Quindío, Quince (15) de Noviembre de dos mil veintidós (2022). Radicado: 2021-011.

Procede el despacho, a proferir sentencia escrita dentro del proceso Ejecutivo Singular de única Instancia, promovido por el CENTRO COMERCIAL BOLIVAR de la ciudad, a través de Mandatario Judicial, en contra de la señora deudora ADELA DE LOS RIOS VIUDA DE CASTAÑEDA, conforme en los siguientes argumentos.-

I. ANTECEDENTES.

DEMANDA.

EL CENTRO COMERCIAL BOLIVAR de la ciudad, formuló por intermedio de procurador judicial, demanda para proceso Ejecutivo de Mínima Cuantía en contra de la señora deudora ADELA DE LOS RIOS VIUDA DE CASTAÑEDA, a fin de que se librara a su favor y a cargo de la ejecutada, mandamiento de pago por las cantidades liquidas de dinero, contenidas en el mandamiento de pago calendado al 18 de Febrero de 2021, referente al Local I-23 de la citada edificación, con respecto a las cuotas de administración que van desde el 1º abril de 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 y hasta el mes de octubre del año 2020, según el Certificado expedido por el Administrador.-

Las pretensiones elevadas, se edifican en los hechos que a continuación se pueden compendiar, así:

II. HECHOS:

DEMANDA:

1). Que mediante Escritura Pública se protocolizó el reglamento de propiedad Horizontal del Edificio CENTRO COMERCIAL BOLIVAR de la ciudad, el cual, en su cuerpo Estatutario se encuentra inmerso el Local I-23, el que fue inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria

correspondiente, esto es, el número 280-65303, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, Quindío, en señal de acatamiento a sus cláusulas, y según constancia expedida por el Administrador de la aludida Edificación, hasta el mes de octubre de 2020, se adeuda la suma de VEINTITRÉS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS PESOS M/CTE (\$23.852.691.), con respecto a las cuotas de administración que van desde el mes de abril, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2015, y todos los meses de los años 2016, 2017, 2018, 2019, y del mes de enero hasta el mes de octubre del año 2020, de donde se desprende la existencia de una obligación clara, expresa y exigible.-

III. CONTESTACION DE LA DEMANDA.

Una vez notificado el Curador Ad-Litem de la señora ADELA DE LOS RIOS VIUDA DE CASTAÑAEDA, dentro del término procesal oportuno que le confiere la ley, allegó escrito en el que propone la excepción de PRESCRIPCIÓN, referente a las cuotas de administración de los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año 2015, edificando su argumentación en que, el EDIFICIO CENTRO COMERCIAL BOLIVAR de la ciudad, debió adelantar el trámite para realizar el cobro de la obligación en esos períodos, el cual no se realizó de manera oportuna, considerando que las aludidas cuotas de administración están afectadas del fenómeno extintivo de la Prescripción de la Acción ejecutiva, con sustento en el artículo 2536 del Código civil, que fue modificado por el artículo 8 de la Ley 791 de 2022, que determina que la misma tiene su operancia pasados 5 años, teniendo en consideración la fecha de presentación de la demanda, esto es, el 18 de enero del año 2021.-

Luego de haberse surtido todas las etapas procesales, a través de auto calendado al 26 de Septiembre del año 2022, se dispuso pasar el Expediente a Despacho, con el propósito de dictar sentencia escrita, y a ello nos ocupamos a continuación, sin que se evidencien causales de nulidad o irregularidades que puedan invalidar lo actuado, apoyándonos en el artículo 132 del Código General del proceso.-

IV. CONSIDERACIONES:

Corresponde al titular del despacho antes de abordar a fondo el estudio de la controversia sometida a su consideración, verificar si en el proceso concurren aquellos requisitos exigidos por la ley para la válida y correcta formación de la relación jurídico procesal, que se traducen, en los denominados presupuestos procesales de competencia, demanda en forma, capacidad para ser parte y capacidad para comparecer al proceso.

LA COMPETENCIA para conocer de la litis, radica en el despacho, de un lado, por el factor territorial, derivado del domicilio del demandado (factor territorial), y del otro, por el factor objetivo, dada la cuantía de la pretensión; el libelo introductor se atempera a las prescripciones consagradas en los artículos 82, y 83 del Código General del Proceso, y viene acompañado de los anexos generales y especiales a que aluden los artículos 84 y 422 de la normativa en cita, y artículo 48 de la ley 675 de 2003.

CAPACIDAD PARA SER PARTE: La tiene la demandante por ser persona jurídica, así como la demandada, por ser persona natural, artículo 53 del Código General del Proceso, lo cual se encuentra plenamente demostrado en el plenario.-

COMPARECER AL PROCESO: La parte demandante, por ser persona jurídica actúa a través de su representante, ADMINISTRADOR, facultado para ello por la Ley, y la demandada, al ser persona NATURAL, igualmente pudo acudir al proceso de manera personal, pues, al ser mayor de edad, puede disponer libremente de sus derechos.-

2. DERECHO DE POSTULACIÓN.

El derecho de postulación consagrado en el artículo 73 del Código General del Proceso, se satisface plenamente porque la parte demandante compareció a través de Abogado Inscrito, y demandada, acudió a través de Curador Ad-Litem designado por el Despacho.

3. LEGITIMACION EN LA CAUSA.-

La tiene la parte demandante, por ser la administradora del conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, y la acción se dirige contra la señora deudora ADELA DE LOS RIOS VIUDA DE CASTAÑEDA, en su calidad de propietaria inscrita del inmueble

relacionado, y que hacen parte del CENTRO COMERCIAL BOLIVAR de la ciudad de Armenia.-

3. EL TITULO EJECUTIVO

Se debe precisar, que la Ley 675 de 2001, tiene por objeto regular la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el propósito único de velar por la seguridad y la convivencia pacífica en los bienes raíces sometidos a dicho régimen, desarrollándose igualmente la función social de la propiedad, instituida en nuestra Constitución Nacional.-

La articulación que regula el procedimiento EJECUTIVO persigue básicamente, asegurarle al titular de una relación jurídica de la cual emanan obligaciones claras, expresas y exigibles, la posibilidad de procurar por medio de la jurisdicción, su cumplimiento, apremiando al deudor, para que satisfaga las obligaciones a su cargo, máxime si tenemos en cuenta, que *“ Toda obligación personal da al acreedor el derecho de perseguir su ejecución sobre todos los bienes raíces o muebles del deudor, sean presentes o futuros, exceptuándose solamente los no embargables. ...”* (artículo 2488 del Código Civil.) .

El artículo 422 del Código General del Proceso, exige para el trámite coercitivo de este tipo de obligaciones, que realmente exista el derecho crediticio y que este se halle inmerso en un documento con mérito ejecutivo, en el cual se encuentre debidamente determinada y especificada la obligación, así como el acreedor y el deudor; se debe distinguir igualmente, en eventos como éste, sí se cumplió la obligación una vez precluido el plazo, cuando está sometido a dicha modalidad.

Es menester reseñar, que la citada Ley 675 de 2001, para que se adelante un proceso como el que ahora nos ocupa, en su artículo 48, solo exige como título ejecutivo, el certificado que sobre la deuda expida el administrador de la edificación sometida al régimen de propiedad horizontal, sin ningún otro requisito ni documento adicional.-

De esta manera, se encuentra establecido dentro del plenario, que el CENTRO COMERCIAL BOLIVAR de la ciudad de Armenia, se encuentra debidamente inscrito en la base de datos de propiedad

horizontal del Departamento Administrativo Jurídico, según resolución DJ 057 fechada al 30 de Marzo de 1989, igualmente se le reconoció personería jurídica, tal y como lo certifica el Director del Departamento Administrativo Jurídico del Municipio de Armenia, Doctor JIMMY ALEJANDRO QUINTERO GIRALDO, documento en el cual, también se hace referencia, a que la señora ROSA ELCY MONTES LOPEZ, es el administradora de la mencionada edificación, situación reconocida a través de la resolución Nro 502 del 7 de Noviembre de 2018.-

Menester es entonces, para el despacho precisar, que para que un documento preste mérito ejecutivo, en esta clase de procesos en particular, en los que se procura el cobro de expensas ordinarias o extraordinarias de inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, debe reunir los requisitos que fluyen del artículo 422 del Código General del Proceso, el cual se traduce en la certificación que sobre el particular expida el Administrador de dicha persona Jurídica, en el cual conste, la existencia de una obligación clara, expresa y exigible.-

Efectivamente, se allega con la demanda, como título ejecutivo, la Certificación expedida por el Administrador del CENTRO COMERCIAL BOLIVAR de la ciudad, que, de conformidad con el artículo 48 de la ley 675 DE 2001, es documento suficiente para iniciar proceso ejecutivo a fin de procurar el cobro de cuotas de administración, reuniéndose así los requisitos de claridad, expresividad y exigibilidad previstos en el artículo 422 del Código General del Proceso, por ser un documento contentivo de una obligación que debe cumplir la deudora ADELA DE LOS RIOS VIUDA DE CASTAÑEDA en su condición de propietaria del mencionado inmueble, sometido al régimen de Propiedad Horizontal.-

Conforme a lo previsto en el artículo 167 del Código General del Proceso, “Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen. ...”. Por su parte, el artículo 164 de la misma obra, que se refiere al tema de la necesidad de la prueba, prescribe que: “Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso.”

Corresponde entonces al despacho dirigir su análisis, a los diversos medios de prueba obrantes en la actuación, a fin de determinar la procedencia o no de la excepción de mérito formulada por LA

ejecutada deudora ADELA DE LOS RIOS VIUDA DE CASTAÑEDA, a través de su Curador Ad-Litem, denominada la PRESCRIPCION DE LA ACCION EJECUTIVA, desde el mes de abril de 2015 y hasta el mes de diciembre de la misma anualidad, como quiera que la base de las pretensiones lo constituye un título Ejecutivo, el estudio del medio defensivo presentado se hará bajo los postulados de la prescripción de la Acción ejecutiva, que para el efecto reglamenta nuestro Código Civil.-

Centrándonos en el caso sometido a la consideración del despacho, es importante es precisar, que el artículo 2512 del Código Civil, establece la figura jurídica de la Prescripción, como un modo de adquirir las cosas ajenas, y a su vez, la consagra como uno de los modos de extinguir las obligaciones por no ejecutarlas en el tiempo que determina la ley para el efecto, es decir, que su acreedor, podría perder el derecho, desapareciendo en el ámbito jurídico la obligación, claro está, que ésta debe ser alegada por el demandado, pues, no puede ser declarada de oficio por el Juez, tal y como lo predica el artículo 2513 de la referida obra.-

Adentrándonos al asunto sometido a estudio, tenemos que la Ley 675 de 2001, que regula el régimen de propiedad Horizontal, estipula las obligaciones civiles a cargo de los propietarios de los inmuebles privados, traducidas en las expensas necesarias causadas por la Administración y prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes de la persona jurídica, las cuales se conocen con el nombre de cuotas de administración, emolumentos, que en caso de mora en su pago, se debe acudir a la acción ejecutiva.-

Inicialmente, se debe pregonar, que quien quiera beneficiarse de la figura jurídica de la prescripción extintiva o adquisitiva, debe alegarla, pues, el Juez de manera Oficiosa no se dable proceder a su declaratoria, tal y como lo establece el artículo 2513 del Código Civil.-

Entrando en materia, debemos esgrimir primigeniamente, que la acción ejecutiva, según las voces del artículo 2536 del Código Civil, modificado por el artículo 8º de la Ley 791 de 2002, prescribe en 5 años desde su causación, es decir, cada cuota de administración de manera independiente, puede ser cobrada hasta pasados los 5 años referidos.

De lo anterior refulge claramente y para el asunto que nos ocupa, que para el cobro de las cuotas de administración, como quiera que se trata de una obligación eminentemente civil, la acción aplicar es la

ejecutiva, pues, se trata de títulos ejecutivos, y por tanto, el término prescriptivo es de 5 años, desde la causación individual de cada emolumento respectivo.-

La prescripción, en su expresión extintiva o liberatoria, que es la que interesa para el caso que ocupa la atención del despacho, emerge como el sendero jurídico idóneo para obtener la extinción de la acción Ejecutiva, cuando quiera que el titular del derecho que emana del título, en este evento en particular, de los pagarés, no lo ejercita dentro del término consagrado en el artículo 8º de la Ley 791 de 2002, que modificó el artículo 2536 del Código Civil.

Para determinar la viabilidad y procedencia de la excepción de mérito formulada, basta en principio hacer una simple operación matemática, entre la fecha de vencimiento de cada una de las cuotas de administración que aquí se cobran y son la base de la ejecución, con la de la presentación de la demanda dirigida a obtener su pago por la vía coercitiva, o con la de la notificación que posteriormente se surtió con el demandado, durante el trámite de la instancia, bien personalmente o a través de curador ad-litem. Sin embargo, lo anterior está supeditado al hecho, de que no hubiere surgido situación alguna que permita la interrupción de dicho fenómeno jurídico, a la luz de lo previsto en el artículo 94 de del Código General del Proceso.

Del compendio procesal, tenemos, que el título ejecutivo, traducido en la certificación de la deuda originaria del Administrador del CENTRO COMERCIAL BOLIVAR de la ciudad, y la prescripción alegada por el Curador Ad-Litem, hace referencia a las cuotas de administración desde el mes de Abril de 2015, y hasta el mes de diciembre del citado año.

Retomando entonces, los argumentos exteriorizados, tenemos que de la certificación que soportan las cuotas de administración base de la ejecución, se estipuló como fecha de exigibilidad de las obligaciones, el día el 1º del mes siguiente de cada emolumento, de donde deviene, que la prescripción extintiva de la acción ejecutiva tenía operancia legal para el día 1 de cada mes, pasados los respectivos 5 años a que hace alusión el artículo 2536 del Código Civil, que fuera modificado por el artículo 8 de la Ley 791 de 2002.

Ahora, como la demanda fue presentada a reparto el día 18 de enero de 2021, tal circunstancia al tenor de lo previsto en el inciso 1º. del

artículo 94 del Código General del Proceso (Art. 90 C.P.C), interrumpió el término para contabilizar el fenómeno de la prescripción, pero siempre y cuando el auto mediante el cual se libró el respectivo mandamiento ejecutivo, se hubiere notificado a la demandada o a su curador ad litem, dentro del término de un (1) año contado a partir del siguiente al de la notificación de tal providencia al demandante.

Pese a lo narrado con precedencia, la demandada, señora deudora ADELA DE LOS RIOS VIUDA DE CASTAÑEDA, por conducto de su Curador Ad-Litem, no hizo ningún pedimento de prescripción de las cuotas que se causaron con posterioridad a haber presentado la demanda, y si lo analizamos de ese modo, no es dable que este Operador Judicial haga algún pronunciamiento sobre el artículo 94 del Código General del Proceso, pues, el fenómeno prescriptivo para extinguir las obligaciones, debe ser alegado por la parte, y no puede ser declarado de oficio por el juez.-

Así las cosas, tenemos, que la señora deudora, señora ADELA DE LOS RIOS VIUDA DE CASTAÑEDA, imploró la prescripción para extinguir las cuotas de administración de los meses de abril, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre, del año 2015, y al observarse cuándo fue presentada la demanda, esto es, el 18 de enero de 2021, le asiste toda la razón en cuanto a la Prescripción implorada, habida cuenta que los términos en años se cuentan conforme al calendario, según lo establece el artículo 118 del Código General del Proceso.

Desde esta óptica, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2536 del Código Civil, la inactividad del acreedor respecto de su obligación de incoar la acción respectiva en el término que consagra la norma, tiene como efecto extinguir los derechos y en el caso concreto de los títulos Ejecutivos, extinguir la acción Ejecutiva.

Tenemos, pues, que la cuota de administración del 1º al 30 de abril de 2015, prescribió 5 años después de su causación, que es el 1º del mes abril de 2020, de donde deviene, que las cuotas de administración de los meses de abril, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2015, prescribieron, el día 1º de cada mensualidad, incluyendo sus intereses moratorios, que van desde el numeral 1º, hasta el numeral 18 del mandamiento de pago,

fechado al 18 de febrero de 2021, y así se declarará en la parte resolutive de esta decisión.-

Como colofón de lo anterior y como quiera que la excepción de mérito postulada y que saldrá avante, no cobija la totalidad de las pretensiones lanzadas por la parte ejecutante, y que se encuentran inmersas en el mandamientos de pago respectivo, de conformidad con lo establecido en el numeral 4º, del artículo 443 del Código General del Proceso, se dispondrá seguir adelante la ejecución contenida en ellos, excepto, lo relativo al fenómeno prescriptivo analizado con precedencia y que corresponde a este proceso Ejecutivo, seguido por el CENTRO COMERCIAL BOLIVAR de la ciudad, y en contra de la señora deudora ADELA DE LOS RIOS VIUDA DE CASTAÑEDA, ordenándose el avalúo de los bienes embargados, previo su secuestro, para que con el producto del remate se paguen las obligaciones cobradas y las costas.-

Conforme lo establece el artículo 446 del Código General del Proceso, se ordenará la práctica de la liquidación del crédito.

Habrà condena en costas, a favor de la parte demandante y a cargo de la ejecutada. Estas se liquidarán conjuntamente en su oportunidad legal, empero en un 90%, según las tarifas que para el efecto ha expedido el Honorable Consejo Superior de la Judicatura.

Por lo brevemente expuesto, **EL JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA QUINDÍO, EN ORALIDAD,** Administrando Justicia, en nombre de la república de Colombia y por autoridad de Ley.

FALLA:

PRIMERO: DECLARAR PROBADA LA EXCEPCION DENOMINADA PRESCRIPCION DE LA ACCION EJECUTIVA, que impetrara la señora deudora ADELA DE LOS RIOS VIUDA DE CASTAÑEDA, a través de su Curador Ad-Litem, dentro de este proceso Ejecutivo de Mínima Cuantía, que le adelanta el CENTRO COMERCIAL BOLIVAR de la ciudad, por conducto de Mandatario Judicial, respecto de las cuotas de administración pertenecientes al mandamiento de pago librado, fechado al 18 de febrero de 2021, y que corresponden al año 2015, meses de abril, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre, incluyendo sus intereses de mora, es decir, que se declaran

prescritas dichas cuotas de administración y sus respectivos intereses de mora, distinguidos en la citada orden compulsiva de pago, desde el numeral 1, al numeral 18. Lo anterior, de conformidad con las motivaciones de esta decisión.

SEGUNDO: Se dispone seguir adelante la ejecución inmersa en el mandamiento de pago calendados al 18 de Febrero de 2021, de conformidad con lo establecido en el numeral 4º, del artículo 443 del Código General del Proceso, excepto, lo relativo al fenómeno prescriptivo descrito en el numeral precedente y que corresponde a la reforma de la Demanda, dentro de este proceso Ejecutivo de única instancia, seguido por el CENTRO COMERCIAL BOLIVAR de la ciudad, y en contra de la deudora, señora ADELA DE LOS RIOS VIUDA DE CASTAÑEDA, ordenándose el avalúo de los bienes embargados, previo su secuestro, para que con el producto del remate se paguen las obligaciones cobradas y las costas del proceso, conforme a la motivación de esta sentencia.-

TERCERO: Conforme lo establece el artículo 446 del Código General del Proceso, se dispone practicar una liquidación del crédito cobrado.-

CUARTO: Se condena en costas a la parte demandada y a favor de la parte actora, de conformidad con lo señalado en el artículo 366 del Código General del Proceso, empero, en un 90%, ante la prosperidad de la excepción postulada Dichas costas se liquidarán por secretaría en su oportunidad legal.- Tásense y liquídense.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

JORGE IVAN HOYOS HURTADO

JUEZ

EL AUTO ANTERIOR SE NOTIFICÓ A LAS PARTES POR FIJACIÓN
EN ESTADO DEL 16 DE NOVIEMBRE DE 2022



SONIA EDIT MEJIA BRAVO
SECRETARIA

Firmado Por:
Jorge Ivan Hoyos Hurtado
Juez
Juzgado Municipal
Civil 008 Oral
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: **b962c329fb9e83bbc154edbcf234fc97b2deee40e37f3b5e5b565222a45baa27**

Documento generado en 15/11/2022 10:02:21 AM

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