

JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD

Armenia, Quindío, Tres (3) de Febrero de dos mil veintidós (2022).

Radicado: 2020-740.

Procede el despacho, a proferir sentencia escrito dentro del proceso Ejecutivo Singular de única Instancia, promovido por el EDIFICIO TORRES DE SIERRAVIENTO I Y II de la ciudad, a través de Mandatario Judicial, en contra de los herederos indeterminados del señor ORLANDO PEÑA MELCHOR, al heredero legítimo de éste, señor LUIS OMAR PEÑA CARRIÓN.-

I. ANTECEDENTES.

I. ANTECEDENTES.

DEMANDA PRINCIPAL

EL EDIFICIO TORRES DE SIERRAVIENTO I Y II de la ciudad, formuló por intermedio de procurador judicial, demanda para proceso Ejecutivo de Menor Cuantía en contra de los herederos indeterminados del señor ORLANDO PEÑA MELCHOR, y del heredero legítimo de éste, señor LUIS OMAR PEÑA CARRIÓN, 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 20 de enero de 2020, referente al apartamento 403 de la citada edificación, con respecto a las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias de administración de los años 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, y 2019, según el Certificado expedido por el Administrador.-

Soporte de las anteriores pretensiones, los hechos en que ellas se fundan, se compilan a continuación:

II. HECHOS:

DEMANDA:

1). Que mediante Escritura Pública se protocolizó el reglamento de propiedad Horizontal del Edificio TORRES DE SIERRAVIENTO I Y II de la ciudad, el cual, en su cuerpo Estatutario se encuentra inmerso el Apartamento 403, el que fue inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, esto es, el número 280-112082, 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 TREINTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SESENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$33.575.064.), con respecto a las cuotas de administración que van desde el 1º de septiembre de 2006, y los años 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, y 2019, de donde se desprende la existencia de una obligación clara, expresa y exigible.-

III. CONTESTACION DE LA DEMANDA.

Una vez notificada la parte demandada, más exactamente, a los herederos indeterminados del señor ORLANDO PEÑA MELCHOR, su Curador Ad-Litem, dentro del término procesal oportuno que le confiere la ley, allegó escrito en el que propone la excepción de PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA, referente a las cuotas de administración los años 2011, 2012, 2013, y 2014, con fundamento en el artículo 2535 del Código Civil, ya que no se ejerció la acción indicada, dentro del término que exige la Ley, esto es, una prescripción ordinaria de 5 años, pues, para entender esta figura, se debe recordar que los pagos de administración son de tracto sucesivo, es decir, se cancelan mes a mes, y dichos actos al incumplirse, crea la morosidad, y así mismo, se van prescribiendo los meses más antiguos, a partir del quinto año atrás.-

Luego de haberse surtido todas las etapas procesales, a través de auto calendado al 16 de Noviembre del año 2021, 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.

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 los herederos indeterminados del señor ORLANDO PEÑA MELCHOR, quien aparece como propietario inscrito del inmueble

relacionado, y que hacen parte del EDIFICIO TORRES DE SIERRAVIENTO I y II de la ciudad de Armenia, y al heredero legítimo de éste, señor LUIS OMAR PEÑA CARRIÓN.-

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 EDIFICIO TORRES DE SIERRAVIENTO I y II de la ciudad de

Armenia, se encuentra debidamente inscrito en la base de datos de propiedad horizontal del Departamento Administrativo Jurídico, bajo el número 339, que según resolución Nro 1860 fechada al 17 de septiembre de 1996 le reconoció personería jurídica, tal y como lo certifica el Director del Departamento Administrativo Jurídico del Municipio de Armenia, Doctora DEBBIE DUQUE BURGOS, documento en el cual, también se hace referencia, a que la señora ANA CRISTINA GOMEZ GOMEZ, es el administradora de la mencionada edificación, situación reconocida a través de la resolución Nro 389 de de Junio de 2019.-

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 EDIFICIO TORRES DE SIERRAVIENTO I Y II 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, 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 el Curador Ad-Litem de la parte ejecutada, esto es, los herederos indeterminados del señor ORLANDO PEÑA MELCHOR, quien aparece como propietario inscrito del inmueble relacionado, y que hacen parte del EDIFICIO TORRES DE SIERRAVIENTO I Y II de la ciudad de Armenia,, aclarando, que si bien, dicha ciudadana, la enmarcó como PRESCRIPCION EXTINTIVA, es menester entenderse que se refiere a la PRESCRIPCION DE LA ACCION EJECUTIVA, ya que, es deber de este Operador Judicial, realizar una interpretación de dicha manifestación bajo el imperio traído en el numeral 5º, del artículo 42 del Código General del Proceso, que igualmente, ampara a la contestación de la demanda, en el entendido de que 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.-

Adentrándonos al tema que nos ocupa, debemos esgrimir, que la acción ejecutiva debe ceñirse a 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 aplicable 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 EDIFICIO TORRES DE SIERRAVIENTO I Y II de la ciudad, hace referencia a las cuotas de administración que van desde la cuota extraordinaria del 1 al 31 de mayo de 2011, y hasta el mes de Noviembre del año 2019, lo que así fue implorado por su Apoderada Judicial en la

demanda, lo cual se encuentra consignado en el mandamiento de pago calendado al 20 de enero del año 2020.-

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 10 del mes siguiente de cada emolumento, de donde deviene, que la prescripción extintiva de la acción ejecutiva tenía operancia legal para el día 11 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 29 de noviembre de 2019, 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, el 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 analizados de ese modo, no es dable que este Operador Judicial haga ningún 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 MARTINEZ HERNANDEZ, imploró la prescripción para extinguir las cuotas de que se cobran para el año 2011,2012,2013 y 2014, y al observarse cuándo fue presentada la demanda, esto es, el 29 de noviembre de 2019, aflorando que hasta la cuota de noviembre de ese mismo año (2019), había acaecido 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 31 de mayo de 2011, la cual se hizo exigible el 11 de mayo de la citada anualidad, tal y como se expone en la demanda, prescribió 5 años después de su causación, esto es, el 10 del mes Mayo de 2016, de donde deviene, que así sucesivamente, hasta la cuota del 1º al 30 de noviembre de 2014, que se hizo exigible el 11 de noviembre de ese año, prescribió el 11 de noviembre de 2019, corriendo igual suerte las cuotas de administración del año 2012, 2013 y 2014, incluyendo sus intereses moratorios, que se encuentran incorporados en el mandamiento de pago a través del cual se admite la demanda, fechado al 20 de enero de 2020, pues, lo accesorio sigue la suerte de lo principal 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 mandamiento de pago calendados al 20 de enero de 2020, 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 la reforma a la Demanda, dentro de este proceso Ejecutivo, seguido por el EDIFICIO TORRES DE SIERRAVIENTO I Y II de la ciudad, y en contra de los, 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.-

Habrá 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 60%, 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 el Curador Ad-Litem de los herederos indeterminados del señor ORLANDO PEÑA MELCHOR, dentro de este proceso Ejecutivo que le adelantara el EDIFICIO TORRES DE SIERRAVIENTO I Y II de la ciudad, por conducto de Mandatario Judicial, respecto de las cuotas de administración pertenecientes al mandamiento de pago librado, fechado al 20 de enero de 2020, más exactamente desde la cuota de administración del 1º al 31 de mayo de 2011, la cual se hizo exigible el 11 de mayo de la citada anualidad, tal y como se expone en la demanda, y prescribió 5 años después de su causación, esto es, el 10 del mes Mayo de 2016, de donde deviene, que así sucesivamente, hasta la cuota causada del 1º al 30 de noviembre de 2014, que se hizo exigible el 11 de noviembre de ese año, prescribió el 11 de noviembre de 2019, corriendo igual suerte las cuotas de administración que se cobran en el año 2012,2013 y 2014, incluyendo sus intereses moratorios, que igualmente se encuentran incorporados en el mandamiento de pago aludido, pues, lo accesorio sigue la suerte de lo principal. Lo anterior, de conformidad con las motivaciones de esta decisión.

SEGUNDO: Se dispone seguir adelante la ejecución inmersa en el mandamiento de pago calendado al 20 de enero de 2020, 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, dentro de este proceso Ejecutivo, seguido por el EDIFICIO TORRES DE SIERRAVIENTO I Y II de la ciudad, y en contra de los herederos indeterminados del señor ORLANDO PEÑA MELCHOR Y LUIS OMAR PEÑA CARRION, 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 60%, 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 4 DE FEBRERO DE 2022



EDISON RIVERA ROBLES
SECRETARIO

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: **7749b0014b2d9dd8fc765d3377c27f6efd8a9a4675837aad1665c4279693264**

Documento generado en 03/02/2022 08:17:57 AM

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

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