

## **JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL**

Armenia, Quindío, dos (2) de Febrero de dos mil veintidós (2022).

Radicado: 2020-469.

Procede el despacho, a proferir sentencia escrito 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 MIRIAM PIEDAD MARTINEZ HERNANDEZ.-

### **I. ANTECEDENTES.**

### **I. ANTECEDENTES.**

### **DEMANDA PRINCIPAL**

EL CENTRO COMERCIAL BOLIVAR de la ciudad, formuló por intermedio de procurador judicial, demanda para proceso Ejecutivo de Menor Cuantía en contra de la señora MIRIAM PIEDAD MARTINEZ HERNANDEZ, 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 30 de noviembre de 2020, referente al Local BC-2 101 de la citada edificación, con respecto a las cuotas de administración que van desde el 1º de septiembre de 2006, años 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 y hasta el mes de octubre del año 2020, según el Certificado expedido por el Administrador.-

Con posterioridad, la Apoderada de la parte actora, presenta reforma a la demanda, la cual se sustentó en los siguientes términos

*PRIMERO: Librase mandamiento de pago por la vía **EJECUTIVA SINGULAR DE MENOR CUANTÍA** a favor del **EDIFICIO CENTRO COMERCIAL BOLIVAR**, y a cargo del **MIRIAM PIEDAD MARTINEZ HERNANDEZ**, por las siguientes cantidades líquidas de dinero, así:*

*1. Por la Suma de **\$247.300,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de marzo de 2014.*

2. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de abril de 2014.

3. Por la suma de **\$22.000,00** correspondiente a cuotas de administración del mes de marzo de 2014.

4. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de abril de 2014.

5. Por la Suma de **\$254.700,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de abril de 2014.

6. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de mayo de 2014.

7. Por la Suma de **\$254.700,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de mayo de 2014.

8. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de junio de 2014.

9. Por la Suma de **\$254.700,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de junio de 2014.

10. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de julio de 2014.

11. Por la Suma de **\$254.700,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de julio de 2014.

12. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de agosto de 2014.

13. Por la Suma de **\$254.700,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de agosto de 2014.

14. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de septiembre de 2014.

15. Por la Suma de **\$254.700,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de septiembre de 2014.

16. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de octubre de 2014.

17. Por la Suma de **\$254.700,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de octubre de 2014.

18. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de noviembre de 2014.

19. Por la Suma de **\$254.700,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de noviembre de 2014.

20. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de diciembre de 2014.

21. Por la Suma de **\$254.700,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de diciembre de 2014.

22. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de enero de 2015.

23. Por la Suma de **\$264.100,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de enero de 2015.

24. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de febrero de 2015.

25. Por la Suma de **\$264.100,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de febrero de 2015.

26. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de marzo de 2015.

27. Por la Suma de **\$264.100,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de marzo de 2015.

28. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de abril de 2015.

29. Por la Suma de **\$264.100,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de abril de 2015.

30. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de mayo de 2015.

31. Por la suma de **\$13.600,00** correspondiente a cuotas de administración del mes de abril de 2015.

32. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de mayo de 2015.

33. Por la Suma de **\$267.500,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de mayo de 2015.

34. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de junio de 2015.

35. Por la Suma de **\$267.500,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de junio de 2015.

36. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de julio de 2015.

37. Por la Suma de **\$267.500,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de julio de 2015.

38. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de agosto de 2015.

39. Por la Suma de **\$267.500,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de agosto de 2015.

40. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de septiembre de 2015.

41. Por la Suma de **\$267.500,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de septiembre de 2015.

42. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de octubre de 2015.

43. Por la Suma de **\$267.500,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de octubre de 2015.

44. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de noviembre de 2015.

45. Por la Suma de **\$267.500,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de noviembre de 2015.

46. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de diciembre de 2015.

47. Por la Suma de **\$267.500,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de diciembre de 2015.

48. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de enero de 2016.

49. Por la Suma de **\$286.000,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de enero de 2016.

50. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de febrero de 2016.

51. Por la Suma de **\$286.000,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de febrero de 2016.

52. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de marzo de 2016.

53. Por la Suma de **\$286.000,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de marzo de 2016.

54. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de abril de 2016.

55. Por la Suma de **\$286.000,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de abril de 2016.

56. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de mayo de 2016.

57. Por la Suma de **\$286.000,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de mayo de 2016.

58. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de junio de 2016.

59. Por la Suma de **\$286.000,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de junio de 2016.

60. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de julio de 2016.

61. Por la Suma de **\$286.000,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de julio de 2016.

62. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de agosto de 2016.

63. Por la Suma de **\$286.000,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de agosto de 2016.

64. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de septiembre de 2016.

65. Por la Suma de **\$286.000,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de septiembre de 2016.

66. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de octubre de 2016.

67. Por la Suma de **\$286.000,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de octubre de 2016.

68. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de noviembre de 2016.

69. Por la Suma de **\$286.000,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de noviembre de 2016.

70. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de diciembre de 2016.

71. Por la Suma de **\$286.000,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de diciembre de 2016.

72. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de enero de 2017.

73. Por la Suma de **\$306.000,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de enero de 2017.

74. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de febrero de 2017.

75. Por la Suma de **\$306.000,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de febrero de 2017.

76. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de marzo de 2017.

77. Por la Suma de **\$218.000,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de marzo de 2017.

78. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de abril de 2017.

79. Por la Suma de **\$218.000,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de abril de 2017.

80. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de mayo de 2017.

81. Por la Suma de **\$218.000,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de mayo de 2017.

82. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de junio de 2017.

83. Por la Suma de **\$218.000,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de junio de 2017.

84. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de julio de 2017.

85. Por la Suma de **\$218.000,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de julio de 2017.

86. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de agosto de 2017.

87. Por la Suma de **\$218.000,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de agosto de 2017.

88. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de septiembre de 2017.

89. Por la Suma de **\$218.000,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de septiembre de 2017.

90. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de octubre de 2017.

91. Por la Suma de **\$218.000,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de octubre de 2017.

92. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de noviembre de 2017.

93. Por la Suma de **\$218.000,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de noviembre de 2017.

94. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de diciembre de 2017.

95. Por la Suma de **\$218.000,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de diciembre de 2017.

96. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de enero de 2018.

97. Por la Suma de **\$218.000,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de enero de 2018.

98. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de febrero de 2018.

99. Por la Suma de **\$218.000,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de febrero de 2018.

100. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de marzo de 2018.

101. Por la Suma de **\$218.000,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de marzo de 2018.

102. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de abril de 2018.

103. Por la Suma de **\$231.000,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de abril de 2018.

104. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de mayo de 2018.

105. Por la suma **\$39.000**, correspondiente a retroactivo cuotas de administración del 01 al 30 de abril de 2018.

106. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de mayo de 2018.

107. Por la Suma de **\$231.000,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de mayo de 2018.

108. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de junio de 2018.

109. Por la Suma de **\$231.000,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de junio de 2018.

110. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de julio de 2018.

111. Por la Suma de **\$231.000,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de julio de 2018.

112. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de agosto de 2018.

113. Por la Suma de **\$231.000,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de agosto de 2018.

114. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de septiembre de 2018.

115. Por la Suma de **\$231.000,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de septiembre de 2018.

116. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de octubre de 2018.

117. Por la Suma de **\$231.000,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de octubre de 2018.

118. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de noviembre de 2018.

119. Por la Suma de **\$231.000,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de noviembre de 2018.

120. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de diciembre de 2018.

121. Por la Suma de **\$231.000,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de diciembre de 2018.

122. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de enero de 2019.

123. Por la Suma de **\$231.000,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de enero de 2019.

124. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de febrero de 2019.

125. Por la Suma de **\$231.000,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de febrero de 2019.

126. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de marzo de 2019.

127. Por la Suma de **\$231.000,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de marzo de 2019.

128. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de abril de 2019.

129. Por la Suma de **\$231.000,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de abril de 2019.

130. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de mayo de 2019.

131. Por la Suma de **\$231.000,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de mayo de 2019.

132. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de junio de 2019.

133. Por la Suma de **\$229.873,00**, correspondiente a la cuota extraordinaria del mes de mayo de 2019.

134. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de junio de 2019.

135. Por la Suma de **\$138.875,00**, correspondiente a retroactivo cuotas de administración del mes de mayo de 2019.

136. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de junio de 2019.

137. Por la Suma de **\$258.775,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de junio de 2019.

138. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de julio de 2019.

139. Por la Suma de **\$258.775,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de julio de 2019.

140. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de agosto de 2019.

141. Por la Suma de **\$258.775,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de agosto de 2019.

142. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de septiembre de 2019.

143. Por la Suma de **\$258.775,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de septiembre de 2019.

144. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de octubre de 2019.

145. Por la Suma de **\$258.775,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de octubre de 2019.

146. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de noviembre de 2019.

147. Por la Suma de **\$258.775,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de noviembre de 2019.

148. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de diciembre de 2019.

149. Por la Suma de **\$258.775,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de diciembre de 2019.

150. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de enero de 2020.

151. Por la Suma de **\$258.775,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de enero de 2020.

152. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de febrero de 2020.

153. Por la Suma de **\$258.775,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de febrero de 2020.

154. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de marzo de 2020.

155. Por la Suma de **\$258.775,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de marzo de 2020.

156. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de abril de 2020.

157. Por la Suma de **\$258.775,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de abril de 2020.

158. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de mayo de 2020.

159. Por la Suma de **\$258.775,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de mayo de 2020.

160. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de junio de 2020.

161. Por la Suma de **\$258.775,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de junio de 2020.

162. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de julio de 2020.

163. Por la Suma de **\$258.775,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de julio de 2020.

164. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de agosto de 2020.

165. Por la Suma de **\$258.775,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de agosto de 2020.

166. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de septiembre de 2020.

167. Por la Suma de **\$258.775,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de septiembre de 2020.

168. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de octubre de 2020.

169. Por la Suma de **\$271.714,00**, correspondiente a la cuota de administración del mes de octubre de 2020.

170. Por los intereses de mora liquidados a la tasa máxima permitida por la Ley, sobre el capital señalado en el numeral anterior, causados desde el 01 de noviembre de 2020.

TERCERO: Los demás ordenamientos citados en el auto fechado al 30 de noviembre de 2020, quedan incólumes.

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

## **II. HECHOS:**

### **DEMANDA PRINCIPAL:**

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 BC-2, el que fue inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, esto es, el número 280-65324, 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 NUEVE MILLONES

CIENTO VEINTIDOS MIL CIENTO SESENTA Y DOS PESOS M/CTE (\$39.122.162.), con respecto a las cuotas de administración que van desde el 1º de septiembre de 2006, y los años 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 y 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 notificada la parte demandada, señora MIRIAM PIEDAD MARTINEZ HERNANDEZ, 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 los años 2014 y 2015, edificando su argumentación en que, el EDIFICIO CENTRO COMERCIAL BOLIVAR de la ciudad, debió adelantar el trámite administrativo para realizar el cobro de la obligación en esos años, el cual no se realizó de manera oportuna, allegando una certificación originaria del otrora Administrador Edificación demandante, en la que se consigna que la aludida dama, en su condición de propietaria de Locar BC-02, se encuentra a paz y salvo por concepto de cuota de Administración, hasta el 28 de febrero de 2014.-

Luego de pasar a Despacho el proceso, para el proferimiento de sentencia Escrita, se decretó una prueba de oficio tendiente a clarificar por parte del CENTRO COMERCIAL BOLIVAR de la ciudad, la veracidad del paz y salvo allegado por la demandada, señora MARTINEZ HERNANDEZ, empero, con posterioridad, la parte demandante, presentó escrito implorando una reforma a la demanda, lo cual fue aceptado mediante auto del 21 de septiembre de 2021.

Fue así, que dentro del término legal del traslado que tenía la señora MARTINEZ HERNANDEZ, en lo referente al auto que aceptó la reforma a la demanda, y por ende, se libró un nuevo mandamiento de pago, allegó escrito, en el que propone las excepciones de mérito, denominadas de la siguiente manera:

**PAGO DE LO NO DEBIDO:** La basa argumentando, que la parte demandante solicitó se librara mandamiento de pago por valor de \$20.703.462, el cual no obedece a la realidad por concepto de cuotas de Administración.

**PRESCRIPCION:** Esgrime, que la parte ejecutante implora la ejecución de obligaciones que a toda luz se encuentran prescritas por concepto de cuotas de Administración del Régimen de Propiedad Horizontal del bien con nomenclatura BC 02, con matrícula inmobiliaria Nro 280-65324, implorando la prescripción de éstas y sus respectivos intereses moratorios, durante los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2014, y enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, del año 2015, por un valor de \$5.236.600, implorando igualmente, la prescripción de los referidos intereses de las mencionadas cuotas de Administración.-

Luego de haberse surtido todas las etapas procesales, a través de auto calendado 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 de manera personal, al ser un proceso de mínima cuantía.

## **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 MIRIAM PIEDAD MARTINEZ HERNANDEZ, 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 MARTINEZ HERNANDEZ, 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, MIRIAM PIEDAD MARTINEZ HERNANDEZ, aclarando, que si bien, dicha ciudadana, la enmarcó como PRESCRIPCION, debe 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 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, hace referencia a las cuotas de administración desde el mes de marzo de 2014, y hasta el mes de octubre del año 2020, lo que así fue implorado por su Apoderada Judicial en la reforma a la demanda.

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 11 de noviembre de 2020, 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 MIRIAM PIEDAD MARTINEZ HERNANDEZ, 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 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 administración de los meses de marzo, abril mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre, del año 2014, y las cuotas del 2015, de los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio agosto, septiembre y octubre, y al observarse cuándo fue presentada la demanda, esto es, el 11 de noviembre de 2020, 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 marzo de 2014, prescribió 5 años después de su causación, que es el 1º del mes abril, de donde deviene, que las cuotas de administración de los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2014, prescribieron, el día 1º de cada mensualidad, corriendo igual suerte las cuotas de administración del año 2015, de los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo junio, julio, agosto, septiembre y octubre, incluyendo sus intereses moratorios, que van desde el numeral 1º, hasta el numeral 44 del mandamiento de pago a través del cual se acepta la reforma a la demanda, fechado al 21 de septiembre 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 los mandamientos de pago calendados al 30 de

noviembre de 2020 ( Mandamiento de pago inicial) y 21 de septiembre de 2021 (reforma a la demanda), 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 CENTRO COMERCIAL BOLIVAR de la ciudad, y en contra de la señora MIRIAM PIEDAD MARTINEZ HERNANDEZ, 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 80%, 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 MIRIAM PIEDAD MARTINEZ HERNANDEZ, dentro de este proceso Ejecutivo de Mínima, que le adelantara el CENTRO COMERCIAL BOLIVAR de la ciudad, por conducto de Mandatario Judicial, respecto de las cuotas de administración pertenecientes al mandamiento de pago librado con ocasión a la Reforma a la demanda, fechado al 21 de septiembre de 2021, y que corresponden al año 2014, meses de marzo, abril mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre y 2015, sobre los meses de enero, febrero, marzo, abril mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, incluyendo sus intereses de mora, es decir, que se declaran prescritas las cuotas de administración y sus intereses de mora, distinguidos en la citada orden compulsiva de

pago (21 de septiembre de 2021), desde el numeral 1, al numeral 44. Lo anterior, de conformidad con las motivaciones de esta decisión.

**SEGUNDO:** Se dispone seguir adelante la ejecución inmersa en los mandamientos de pago calendados al 30 de noviembre de 2020 (Demanda Principal) y 21 de septiembre de 2021 (reforma a la demanda), 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 señora MIRIAM PIEDAD MARTINEZ HERNANDEZ, 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 80%, ante la prosperidad de la excepción postulada Dichas costas se liquidarán por secretaría en su oportunidad legal.- Tásense y líquidense.

### **NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

**JORGE IVAN HOYOS HURTADO**

**JUEZ**

EL AUTO ANTERIOR SE NOTIFICÓ A LAS PARTES POR FIJACIÓN  
EN ESTADO DEL 3 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: **e00bc75f959faf5793591cf4b4ccd585d3eb137cf5d272826cfe9b0043343773**

Documento generado en 02/02/2022 09:54:29 AM

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