

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., 12 MAY 2023

PROCESO: Ejecutivo
EXPEDIENTE: 2020-00035-01.
DEMANDANTE: Conjunto Residencial Villas de Aranjuez MZ 36 PH.
DEMANDADO: Yimi Hernan Rodríguez Betancourt y Haydee Camacho de Flecher.
SENTENCIA: Segunda Instancia.

Procede el Juzgado a dictar sentencia en sede de segunda instancia, siendo la oportunidad procesal para ello y no observándose causal de nulidad capaz de invalidar la actuación.

I. Antecedentes.

1. El Conjunto Residencial Villas de Aranjuez MZ 36 PH, por intermedio de apoderado judicial, el 23 de enero de 2020 formuló demanda ejecutiva en contra de Mery Heydee Camacho de Flecher y Yimy Hernán Rodríguez Betancourt en calidad de tenedores del bien inmueble casa No. 4 que hace parte del conjunto residencial demandante, y con el fin de obtener el pago de las expensas por concepto de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración causadas desde el mes de enero de 2008 hasta el mes de octubre de 2019, junto con los intereses moratorios causados sobre cada una a partir de la fecha de exigibilidad y hasta que se efectuó el respectivo pago, las sanciones por inasistencia a las asambleas, sanciones por incumplimiento al manual de convivencia y por las demás expensas que se causen a futuro a partir del mes de noviembre de 2019.
2. Como fundamentos facticos en que se soportó la demanda, se indicó básicamente que los demandados en su calidad de tendones por más de diez (10) años de la casa No. 4 que hace parte del conjunto residencial sometido al régimen de propiedad horizontal, no han pagado las expensas generadas por cuotas ordinarias, extraordinarias, sanciones y demás conceptos generados, a pesar de ser obligados solidarios conforme lo establece la Ley 675 de 2001 "por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal".
3. El mandamiento de pago fue librado por el Juzgado 36 Civil Municipal el 28 de enero de 2020 y notificado por estado el 29 del mismo mes y año, la cual fue debidamente notificada a los demandados el 6 de agosto de 2020.
4. La parte demandada oportunamente contestó la demanda formulando las excepciones de mérito denominadas (i) Inexistencia de título ejecutivo base de recaudo, (ii) Cobro de lo no debido, y (iii) Prescripción de la acción ejecutiva. Medios defensivos que fueron descritos por la parte demandante.
5. El 3 de febrero de 2021 se llevó a cabo la audiencia inicial dentro de la cual se recaudaron los interrogatorios de las partes y el testimonio de Oscar Espinosa



Olaya, y la audiencia de instrucción y juzgamiento se llevó a cabo el 1 de marzo de 2021.

II. Sentencia Primera Instancia.

La Juez de primer grado, el 1 de marzo de 2021 profirió sentencia en la cual dispuso declarar no probadas las excepciones de inexistencia e ineficacia del título base de recaudo, y cobro de lo no debido; no obstante, declaró parcialmente probada la excepción de mérito de prescripción extintiva de las obligaciones, aplicada a las cuotas de administración causadas desde el 1 de enero de 2008 y hasta la cuota de enero de 2015, junto con los respectivos intereses y demás sanciones que se hayan impuesto de acuerdo a la certificación que reviste la calidad de título ejecutivo.

Como consecuencia, se ordenó seguir adelante la ejecución de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias causadas a partir del 1 de febrero de 2015 a octubre de 2019 junto con sus intereses moratorios causados sobre cada una desde la fecha exigibilidad hasta que se realice su pago efectivo, y por las cuotas de administración causadas desde la presentación de la demanda y hasta el cumplimiento de la sentencia siempre y cuando se certifique en los términos del artículo 48 de la Ley 675 de 2001 como se dijo en el mandamiento de pago.

Las consideraciones que soportaron la declaratoria de prescripción extintiva parcial, se fincaron básicamente en ocasión a la interrupción de la prescripción extintiva que se estructuró desde la fecha de presentación de la demanda (23 de enero de 2020), es decir que, las obligaciones con fechas de exigibilidad con cinco años atrás a la referida data se beneficiaban de esta prerrogativa, incluyéndose la obligación del mes de enero de 2015.

Además, no se probó que a los demandados se les haya entregado las documentales que soportan el presunto requerimiento extrajudicial con virtud de interrumpir la prescripción extintiva, ni que las mismas correspondieran a un requerimiento extrajudicial para el pago de las obligaciones, pues dichos documentos corresponden a una invitación a conciliar, y a extractos de obligaciones.

III. Recurso de apelación.

1. La parte demandante interpuso recurso de apelación en contra de la decisión que dispuso declarar probada parcialmente la prescripción extintiva de las obligaciones causadas desde el 1 de enero de 2008 hasta la causada al mes de enero de 2015, justificando básicamente que si se realizó requerimiento previo a la interposición de la demanda al extremo pasivo para que saldara sus obligaciones.

En segunda instancia sustentó su recurso de apelación indicando básicamente que:

- El documento del 27 de enero de 2009 si constituye un requerimiento para saldar sus obligaciones, pues allí se le indicó que suscribiera un acuerdo de pago para no generar costos judiciales adicionales, documento que cumple los presupuestos legales del requerimiento a que hace referencia el artículo 94 del C.G.P.



- La Juez no valoró la única prueba testimonial con la cual se probó que la administración si realizaba la entrega de las cuentas de cobro de manera mensual a cada residente.
- Las cuentas de cobro entregadas a la parte demandada también constituyen prueba del requerimiento extrajudicial para que saldaran sus obligaciones, por cuanto, en cada uno de ellos se especificaba el saldo de la deuda que tenía el deudor, detallando los conceptos de capital e intereses, más la cuota de administración que se causaba, y en la parte inferior se indicaba en donde debía realizar el pago.
- Se deben tener como prueba del requerimiento extrajudicial que interrumpe el término de prescripción extintiva de las cuotas de administración causadas, el documento del 27 de enero de 2019 y las cuentas de cobro entregadas mes a mes a los obligados, en razón a que, el artículo 94 del C.G. del P., en ninguna parte exige que el requerimiento deba tener la firma del deudor y fecha de su recibido, así como tampoco se exige que deba contener la palabra "requerimiento", pues simplemente el artículo indica que se debe hacer por escrito, provenir del acreedor y dirigido al deudor.

2. La parte demandada igualmente apeló parcialmente la sentencia emitida por el a quo, no obstante, el recurso fue declarado desierto en segunda instancia por no haberlo sustentado oportunamente.

IV. Consideraciones.

1. Surtido el trámite pertinente, es procedente dirimir de fondo la segunda instancia del presente litigio, puesto que, los presupuestos procesales se encuentran satisfechos en el presente proceso, además, no se observa causal de nulidad que pueda invalidar la actuación surtida.

2. En la presente instancia, el problema jurídico a resolver se circunscribe básicamente a establecer si las cuotas de administración causadas desde el 1 de enero de 2008 al 1 de enero de 2015 son ejecutables, o si, por el contrario, les operó el fenómeno de prescripción en razón a la alegada interrupción de la prescripción extintiva que presuntamente se materializó con el documento fechado el 27 de enero de 2009 y las cuentas de cobro emitidas mes a mes.

Vale advertir que, en esta providencia no se emitirá pronunciamiento alguno respecto del recurso de apelación formulado por la parte demandada en contra de la sentencia proferida por el a quo, en razón a que fue declarado desierto por falta de sustentación. Lo anterior de conformidad con el inciso 3 del artículo 14 Del Decreto 806 de 2020.

3. Conforme lo disponen los artículos 1757 del Código Civil y 167 del Código General del Proceso, las partes o sujetos procesales interesados en la contienda tienen el deber de acreditar el *factum* en que fundamentan tanto las pretensiones como los medios exceptivos formulados, es decir, soportan, individualmente, el peso o carga probatoria para así dar idóneo respaldo a sus aseveraciones, siendo, por ello, imperioso acudir a cualquier medio a que alude el artículo 165 de la última obra citada, logrando de esa manera que el operador judicial, previa valoración, dirima el conflicto sometido a su consideración.



4. Para efectos de perseguir por medio de la vía ejecutiva obligaciones derivadas de las expensas ordinarias y extraordinarias con sus respectivos intereses, se debe aportar el respectivo título ejecutivo, el cual corresponde a el certificado expedido por el administrador de la respectiva propiedad horizontal, sin exigencia de ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del respectivo certificado de intereses, tal y como lo pregona el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal" precepto que en su literalidad reza:

"(...) el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior.".
(Negrilla y subrayado fuera de texto).

5. El fenómeno de la prescripción es definido entre otras cosas, como un modo de extinguir las acciones o derechos ajenos por no haberse ejercido durante un cierto lapso de tiempo¹, esta prescripción extintiva puede ser interrumpida de forma natural o civil, la primera se genera cuando el deudor de la obligación reconoce la obligación de forma expresa o tácita, y la segunda se genera con el ejercicio de acción judicial² o con un requerimiento extrajudicial realizado al deudor por parte del acreedor.

6. La acción ejecutiva prescribe en cinco años conforme lo establece el artículo 2535 del Código Civil, precepto modificado por el artículo 8 de la Ley 792 de 2002.

7. La interrupción civil de la prescripción extintiva, consistente en un "requerimiento escrito realizado al deudor directamente por el acreedor", prerrogativa incorporada al ordenamiento jurídico interno por el último inciso del artículo 94 del C.G. del P., aplicable a partir del 1 de octubre de 2012 conforme lo establece el numeral 4 del artículo 627 del C.G. del Proceso.

8. La H. Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil al realizar un ejercicio interpretativo de los presupuestos legales para la aplicación de la interrupción civil en ocasión al requerimiento al deudor por parte del acreedor, ha señalado unos rasgos principales que han de observarse para su acogimiento, como lo son (i) la expresión de la voluntad de quien asume como titular de un derecho sustancial, orientada directa y reflexivamente a que otra persona se comporte de manera consistente con ese derecho, (ii) opera en el momento en que el deudor conoció, o razonablemente debió conocer, del requerimiento efectuado por su acreedor (acto de comunicación), (iii) acreditar que el destinatario conoció, o tuvo la posibilidad de conocer, el contenido del requerimiento y (iv) imponer en el requerimiento que el término de prescripción no consumado reinicie su computo "efecto interruptivo" que solo puede verificarse por una sola vez³.

9. Del derrotero anterior, advierte el despacho que la sentencia proferida por la juez de primer grado deberá ser confirmada, por cuanto, la nueva regla de interrupción de la prescripción extintiva civil contenida en el último inciso del

¹ Artículos 2512 y 2535 del Código Civil.

² Artículo 2539 del Código Civil.

³ SC7142-2022 Mp. Luis Alfonso Enrique Puerta.



artículo 94 del C.G. del P. entró en vigencia el 1 de octubre de 2012 tal y como lo refiere el numeral 4 del artículo 627 *ibidem*, no siendo aplicable esta regla al presunto requerimiento efectuado por el acreedor al deudor mediante documento fechado el 27 de enero de 2009, ya que, si se acogiera el criterio de la parte demandante, se estaría transgrediendo injustificadamente el principio de irretroactividad de la Ley, nótese que para la época del presunto requerimiento (año 2009) éste no tenía la virtualidad de interrumpir la prescripción extintiva de las obligaciones, pues sus efectos no tenía respaldo legal alguno.

10. Ahora bien, y frente a los recibos de "cuenta de cobro" que presuntamente fueron entregados a los demandados y que según el criterio del demandante cumplen con las exigencias del requerimiento extrajudicial para la interrupción de la prescripción extintiva de las obligaciones, advierte el despacho que, las mismas no revisten de tal poder interruptivo, por cuanto, (i) no están orientadas directa y reflexivamente a que los demandados cumplan con las acreencias adeudadas, (ii) no acreditan que los demandados hayan conocido el requerimiento encaminado a persuadirlos para el pago de las obligaciones en mora, (iii) no contienen el efecto interruptor, es decir, la indicación que el término de prescripción no consumado reinicie su computo.

Así, las "cuentas de cobro" no pueden ser considerados como el requerimiento extrajudicial con virtud de interrumpir el término prescriptivo, nótese que, los documentos son emitidos de forma general y son de uso común por las copropiedades para comunicar a los propietarios, tenedores, poseedores o las demás personas solidariamente obligadas el estado de las obligaciones y la causación de la subsiguiente cuota ordinaria por concepto de administración que se genera de forma periódica, es decir mensualmente, y que si bien allí se indican otros conceptos o saldos pendientes, su emisión mensual obedece a un ejercicio rutinario periódico, cuyo propósito es servir de recibo de pago de la obligaciones allí contenidas, y no propiamente obedece a un requerimiento excepcional a un deudor en mora, pues su emisión es de forma general y con destino a los obligados solidarios de todas las unidades inmobiliarias que hacen parte de la propiedad horizontal, sin importar que estén al día en sus obligaciones o en estado de mora.

Aunado a lo anterior, nótese que los documentos adolecen de prueba del recibido por parte de los aquí demandados, tal y como se muestra en la imagen subsiguiente, situación que evidencia la inexistencia del presupuesto de la comunicación efectiva, obsérvese que los ejecutados en sus interrogatorios manifestaron no haber recibido ningún requerimiento de pago por parte de la administración, declaración que no fue desvirtuada por la parte demandante, y a pesar de que las aludidas documentales fueron descartadas por el a quo por adolecer de la referida comunicación efectiva, el apelante no probó que los aquí demandados las hubieran recibido.

CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE ARANJUE 12. 36			
830.027.738-5 Carrera 12 No. 100 - 50 Tel: 8062832- 8082172			
Mes: Julio de 2015			Cuenta de Cobro No. 15.644
Fecha: 07/01/15			No. 4
Nombre: JIMY RODRIGUEZ / HAYDEE FLETCHER /	Costo: 0.000000		
Dirección: ARANJUE 2 M2 36	Coeficiente: 0.000000		
Concepto	Saldo Jun / 15	Cuotas Jul / 15	Nuevo Saldo
Administración	27,425,754	261,000	27,686,754
Intereses De Mora	38,253,131	0	38,253,131
Costas Procesales	272,304	0	272,304
Sanción Inasistencia Asamblea	1,218,000	0	1,218,000
Cobros Honorarios	170,000	0	170,000
Multa Incumplimiento Manual De	826,600	0	826,600
Total Mes	67,965,789	261,000	68,226,789

Favor consignar en la cuenta de ahorros del Banco Av Villas número 047730002



.

11. Del derrotero anterior, refulge que, el a quo atinó en determinar que la interrupción de la prescripción extintiva de las obligaciones ejecutables operó desde la fecha de presentación de la demanda (**23 de enero de 2020**) en razón a que el mandamiento de pago notificado por estado al demandante el 29 de enero de 2020 se notificó por aviso al demandando dentro del respectivo año, es decir, el 6 de agosto de 2020. Así las cosas, el término prescriptivo extintivo de la acción ejecutiva se aplica para las obligaciones que superan los cinco (5) años atrás a la radicación de la demanda, esto es, a las obligaciones con fechas de exigibilidad anteriores al 23 de enero de 2015.

En compendio, se confirmará la sentencia proferida el 1 de marzo de 2021 por el Juzgado 36 Civil Municipal de Bogotá en la cual se declaró parcialmente probada la excepción de mérito de prescripción de las obligaciones, determinando la prescripción de las cuotas de administración causadas desde el 1 de enero de 2008 y hasta la cuota de enero de 2015, junto con los respectivos intereses y demás sanciones que se hayan impuesto de acuerdo a la certificación que reviste la calidad de título ejecutivo y ordenó seguir adelante la ejecución por las obligaciones causadas a partir el mes de febrero de 2015.

V. Decisión.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D. C., administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

VI. Resuelve.

CONFIRMAR la sentencia proferida el 1 de marzo de 2021 por el Juzgado 36 Civil Municipal de Bogotá D.C.

Condenar en costas a la parte apelante para tal efecto, como agencias en derecho de segunda instancia se fija la suma de \$500.000.00. Liquidense.

Devuélvase el expediente.

NOTIFÍQUESE,


NÉSTOR LEÓN CAMELO
Juez



República de Colombia
Ministerio del Poder Judicial
Circuito Civil
Juzgado de Bogotá D.C.

El anterior *sentencia*
No. 031 Fecha 15 MAY 2023

El Secretario(a), 

