

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO SETENTA Y OCHO CIVIL MUNICIPAL TRANSFORMADO  
TRANSITORIAMENTE EN SESENTA DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA  
MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.  
(ACUERDO PCSJA18-11127 DE 12 DE OCTUBRE DE 2018)**

Bogotá, D. C., octubre 19 de 2020

Proceso Ejecutivo adelantado por CONJUNTO MULTIFAMILIAR YERBAMORA I P.H. en contra ADRIANA MARCELA MORA RODRÍGUEZ con número de radicado 1100140030782019-01761-00.

Cumplido el trámite de rigor, encontrándose los presupuestos procesales, legitimados los extremos de la litis tanto por activa como por pasiva, no existiendo pruebas pendientes por practicar y al no observar causal de nulidad que invalide lo actuado, se torna procedente proferir sentencia que defina el fondo del asunto.

**ANTECEDENTES**

CONJUNTO MULTIFAMILIAR YERBAMORA I P.H., por medio de apoderado judicial, impetró demanda ejecutiva en contra de ADRIANA MARCELA MORA RODRÍGUEZ para que se librara a su favor mandamiento de pago por las sumas de dinero indicadas en el libelo.

Como fundamento señaló los siguientes hechos:

Que mediante asamblea ordinaria de copropietarios del Conjunto Multifamiliar Yerbamora I –Propiedad Horizontal- se nombró como administrador al señor Juan Carlos Yepes Domínguez; que el reglamento de propiedad establece como máximo órgano a la asamblea general, el cual ha venido estableciendo una suma que deberá cancelar el copropietario por concepto de cuotas de administración; que la señora Adriana Marcela Mora Rodríguez es propietaria del inmueble ubicado en la diagonal 145 nro. 123-89 interior 10 apartamento 639 del Conjunto Multifamiliar Yerbamora I- Propiedad Horizontal- y que de acuerdo con la certificación expedida por el administrador la ejecutada no ha cancelado las cuotas de administración correspondientes a los meses de enero de 2011 hasta septiembre de 2019.

Adicionalmente, se expuso que la demandada ha hecho caso omiso a los requerimientos realizados por el administrador de conjunto; que la obligación que se ejecuta se encuentra en documentos privados que constituyen plena prueba de la existencia en forma clara, expresa y actualmente exigible en los términos del artículo 13 de la Ley 82 de 1984, artículo 14 del Decreto 1365 de 1986 y la Ley 675 de 2001.

Por auto de 21 de octubre de 2019, este juzgado libró mandamiento de pago en contra de la ejecutada, por las sumas de dinero allí descritas. La demandada se notificó de la orden de pago personalmente (fl.47), quien, a través de apoderado judicial, se opuso a la prosperidad de las pretensiones, alegando que no ostenta la posesión del bien inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; que cursa un proceso reivindicatorio en contra del señor Miguel Eduardo Ortiz y se presentó como demanda de reconvención la declaración de pertenencia contra la aquí ejecutada.

Presentó como medio defensivo el que denominó "**prescripción de las cuotas ordinarias, extraordinarias, intereses moratorios, multas por inasistencia a asamblea ordinaria, cuotas por parqueadero y demás expensas comunes**", lo que fundamentó en que se configuró el fenómeno de prescripción de las expensas ordinarias y extraordinarias, así como de los intereses de mora y multas que se causaron de enero de 2001 a septiembre de 2014 conforme a lo previsto en el artículo 2536 del Código Civil.

De los medios defensivos se corrió traslado al demandante, quien replicó que la defensa propuesta no se encuentra llamada a prosperar, dado que siempre se entregó la comunicación de deuda que incluía sus respectivos intereses a quien tiene o tenía el goce del inmueble, por lo que ante una demandada de pertenencia quien alegue su ánimo de señor y dueño es quien está cumpliendo sus obligaciones.

Agregado a lo anterior, visto el certificado de Tradición y Libertad del inmueble identificado con folio de matrícula nro. 50N-20332886 se observa que la propietaria del bien es la aquí demandada; que no puede desconocer la obligación, siendo la señora Luz Stella Huertas Borraez, persona que vendió el apartamento a la ejecutada, quien es legitimada para proponer la prescripción.

En su concepto no cabe la prescripción dado que se enteró al residente, ocupante y/o poseedor de la deuda ante la administración, por lo que para que dicho fenómeno opere se debe demostrar que nunca fue enterado del cobro. Sin embargo, mes a mes se expedían los recibos que contenían la deuda por parte de la administración, amén que la demandada no ha cumplido sus obligaciones como amo, señor y dueña del bien inmueble.

### **PROBLEMA JURÍDICO**

Le corresponde determinar a este juzgador si se configuró el fenómeno de prescripción sobre las cuotas referidas por el actor y si la expedición de las cuotas de cobro lograr interrumpir dicho medio extintivo. En caso que se despache desfavorablemente el medio defensivo se debe estudiar si es determinante para la obligación por falta de pago en las cuotas de administración que la propietaria el inmueble no ejerza la posesión del mismo.

### **CONSIDERACIONES**

Encontrándose presentes los presupuestos procesales, legitimados los extremos de la *litis* tanto por activa como por pasiva, y al no observar causal de nulidad alguna que invalide en todo o en parte lo actuado, se torna procedente proferir esta sentencia que defina el fondo del asunto planteado a la jurisdicción. El proceso ejecutivo reclama desde su inicio la presencia de un documento que contenga una obligación clara, expresa, exigible, proveniente del deudor o de su causante y constituya plena prueba contra él, como lo señalaba el artículo 422 del Código General del Proceso.

En el *sub-examine* con la demanda se aportó la certificación expedida por el administrador del Conjunto Multifamiliar Yerbamora I P.H., la cual da cuenta de cada una de las cuotas de administración y demás expensas que adeuda la ejecutada desde el mes de enero de 2011; documento que constituye título ejecutivo, habida cuenta que cumple los requisitos establecidos en el artículo 422 del Código General del Proceso y la Ley 675 de 2001, en su artículo 48, le otorgó mérito ejecutivo a la certificación expedida por el administrador, así:

*“ARTÍCULO 48. PROCEDIMIENTO EJECUTIVO. En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito 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.*

*“La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley.”*

Por lo anterior, correspondía proferir la orden de apremio al hallarse presente documento con las exigencias previstas en el artículo 422 del Código General del Proceso, en concordancia con el artículo 48 de la Ley 675 citada.

Ahora bien, notificada la ejecutada Adriana Marcela Mora Rodríguez, a través de apoderada judicial, formuló la excepción que llamó **“prescripción de las cuotas ordinarias, extraordinarias, intereses moratorios, multas por inasistencia a asamblea ordinaria, cuotas por parqueadero y demás expensas comunes”**, la que fundamentó en que las cuotas de administración comprendidas entre enero de 2011 a septiembre de 2014 adeudadas prescribieron, dado que el término extintivo establecido en el artículo 2536 del Código Civil se consumó. Además, se opuso a las pretensiones alegando la falta de posesión sobre el bien sometido a régimen de propiedad horizontal.

Teniendo en cuenta que esta acción se soporta en un título ejecutivo, el plazo de la prescripción lo establece el artículo 2536 del Código Civil, norma que antes de la modificación introducida por la Ley 791 de 2002 –vigente a

*partir del 27 de diciembre de 2002 - establecía como término de prescripción de la acción ejecutiva 10 años, y con la ley 791 mencionada dicho lapso se disminuyó a 5 años.*

En el libelo se señaló que la ejecutada no canceló las cuotas de administración y demás expensas a partir del mes de enero de 2011, por lo que prescribían a partir de enero de 2016.

Ahora bien, la demanda se presentó el 11 de octubre de 2019 (fl. 38), esto es, cuando ya habían prescrito las cuotas y demás expensas que se ejecutan comprendidas entre enero de 2011 a septiembre de 2014, pues éstas se hicieron exigibles a partir de 1 de febrero de 2011, y para febrero de 2016, mes en que empezaban a prescribir las expensas no se había presentado el libelo.

En este punto vale precisar que para las expensas comprendidas entre enero de 2011 a septiembre de 2014 con la introducción de la demanda no se interrumpió civilmente el lapso extintivo, pues el mismo ya se había cumplido con anterioridad.

Ahora, si lo que propone la parte actora es la renuncia a la prescripción, en virtud de las cuentas de cobro expedidas, se debe decir que la renuncia a la prescripción se encuentra dispuesta en el artículo 2514 del Código Civil que dispone: *"la prescripción puede ser renunciada expresa o tácitamente; pero sólo después de cumplida. Renúnciase tácitamente, cuando el que puede alegarla manifiesta por un hecho suyo que reconoce el derecho del dueño o del acreedor; por ejemplo, cuando cumplidas las condiciones legales de la prescripción, el poseedor de la cosa la toma en arriendo, o el que debe dinero paga intereses o pide plazos"*.

Además, frente a la interrupción el artículo 2539 lb., dispone que *"la prescripción que extingue las acciones ajenas, puede interrumpirse, ya natural, ya civilmente.*

*Se interrumpe naturalmente por el hecho de reconocer el deudor la obligación, ya expresa, ya tácitamente.*

*Se interrumpe civilmente por la demanda judicial; salvo los casos enumerados en el artículo 2524"*.

En virtud de lo anterior, las cuentas que aduce el actor fueron entregadas a quien ejerce o ejercía la posesión no logran dejar sin fundamento el medio exceptivo, dado que la deudora no reconoce la deuda, ni los recibos que aduce el actor, más aun cuando no aporta prueba de los mismos, por lo que no existe un acto que provenga de la ejecutada que dé cuenta del reconocimiento de la obligación de expensas comunes pretendidas.

En lo que respecta a las causadas con posterioridad a septiembre de 2014 se debe estudiar si la demanda logró interrumpir la prescripción.

El artículo 94 del Código General del Proceso señala que la presentación de la demanda interrumpe el término para la prescripción e impide que se produzca la caducidad, siempre que el auto admisorio o el mandamiento ejecutivo, en su caso, se notifique al ejecutado dentro del término de 1 año contado a partir del día siguiente a la notificación que se haga al ejecutante de tal proveído, por lo que corresponde examinar si en el presente asunto operó la interrupción civil del fenómeno extintivo.

El libelo se presentó el 11 de octubre de 2019 y la orden de pago se libró el 21 de octubre de 2019, notificándose por estado a la ejecutante el **día 22 de octubre de 2019**, y a la ejecutada el **18 de febrero de 2020**, como obra a folio 47, de donde surge que la formulación de la demanda interrumpió el término prescriptivo, pues se intimó a la ejecutada dentro el término de 1 año, por lo que la prescripción no se consumó frente a las cuotas causadas de octubre de 2014 en adelante.

De otro lado, frente al hecho que alega la deudora de estar despojada de la posesión del bien para desvirtuar las pretensiones, el despacho de entrada que dicho medio defensivo debe ser despachado desfavorablemente, por la siguiente razón:

El artículo 29 de la Ley 675 de 2001 dispone que **“los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.**

**Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado.**

*Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio". (Se resalta).*

Adicionalmente, ha sido el propio legislador quien al tenor del parágrafo 2 del art. 29 de la Ley 675 de 2001, ha dispuesto que la obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se predica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

De lo anterior, se colige que es la propietaria la primera llamada a cancelar las expensas ordinarias, y las demás que sean para la subsistencia y conservación de los bienes comunes conforme al reglamento de propiedad horizontal, por lo que visto el certificado de Tradición y Libertad del inmueble identificado con folio de matrícula nro. 50N-20332886 se evidencia que es la ejecutada la propietaria, además frente a la solidaridad que existe para el pago, la administración de la propiedad horizontal optó por perseguir a la aquí ejecutada, como propietaria, para el pago de la deuda.

Es así, que la demanda de pertenencia no logra desvirtuar las pretensiones de la presente acción, como tampoco en su momento suspender el proceso, ya que como se precisó en precedencia la obligación en el pago de las expensas comunes es solidaria, sin que la falta de posesión del bien o las resultas de la demanda de pertenencia puedan desligar a la ejecutada de su deber de pago.

Por consiguiente, se deberá declarar impróspera la excepción de **"prescripción de las cuotas ordinarias, extraordinarias, intereses moratorios, multas por inasistencia a asamblea ordinaria, cuotas por parqueadero y demás expensas comunes"**, de conformidad con lo expuesto en precedencia, y se dispondrá modificar el mandamiento ejecutivo.

Atendiendo lo expuesto, el Juzgado Sesenta de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de esta ciudad, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

## **RESUELVE**

**PRIMERO: DECLARAR PROBADA** la excepción de mérito denominada **“prescripción de las cuotas ordinarias, extraordinarias, intereses moratorios, multas por inasistencia a asamblea ordinaria, cuotas por parqueadero y demás expensas comunes”** formulada por la parte pasiva, por lo expuesto en la parte considerativa de esta sentencia.

**SEGUNDO:** En consecuencia **REVOCAR** los numerales 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 14, 15, 16, 17, 19, 21, 22 y 23.

**TERCERO: MODIFICAR** los numerales 7º y 24 de la orden de apremio de 21 de octubre de 2019, para ordenar seguir adelante la ejecución por: *“7. \$247.500,00 por concepto de cinco (5) cuotas ordinarias de administración correspondientes a los meses de octubre de 2014 a febrero de 2015 contenidas en la certificación expedida por el administrador (a) de la copropiedad demandante vista a folio 2 a 17 de este cuaderno y se encuentran discriminadas en la demanda”, y “24. Por los intereses de mora sobre los valores enunciados en los numerales 7 a 13, 18 y 20 a la tasa que certifique la Superintendencia Financiera, contados a partir de la respectiva exigibilidad, esto es, el primer día del mes siguiente al de causación de la respectiva cuota y hasta cuando se verifique su pago total”*. Los numerales 8º, 9º 10º, 11, 12, 13, 18 y 20 de la orden de apremio no sufren modificación.

**CUARTO: DECRETAR** el avalúo y posterior remate de los bienes embargados y secuestrados dentro del presente proceso y los que en el futuro fueren objeto de cautela.

**QUINTO: ORDENAR** que se practique la liquidación del crédito en la forma y términos previstos en el artículo 446 del Código General del Proceso, teniendo en cuenta lo dispuesto en esta sentencia.

**SEXTO: CONDENAR** en costas a la parte ejecutada. Se señala como agencias en derecho la suma de CIENTO NOVENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE (\$196.000,00). La secretaría de este despacho proceda de conformidad.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

**MAURICIO DE LOS REYES CABEZA CABEZA**

AFR

**JUEZ**

**Firmado Por:**

**MAURICIO DE LOS REYES CABEZA CABEZA  
JUEZ MUNICIPAL  
JUZGADO 78 CIVIL MUNICIPAL BOGOTÁ**

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:

**f13176ee09b9348024be2f48a70c1f556e77427727fcab56cdc3761d2dd2985e**

Documento generado en 17/10/2020 10:16:12 a.m.

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**