



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO CINCUENTA Y CINCO (55) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ**  
Bogotá, D. C., Dos (02) de octubre de Dos Mil Veinte (2020).

Proceso ejecutivo singular de menor cuantía No. 11001400305520190060900 adelantado por el **CONDOMINIO CAPRIATTO** en contra de **INVERSIONES FINAGRO LTDA hoy INVERSIONES PROURBAN LTDA EN LIQUIDACION**.

*Procede el Despacho dentro de los términos establecidos en el artículo 121 del CGP, conforme las disposiciones del artículo 278 ibidem, a dictar la sentencia Anticipada que corresponde en el asunto de la referencia una vez surtido el trámite de rigor, visto que no hay causal de nulidad que impida desatar de fondo la cuestión planteada, se reúnen a cabalidad los presupuestos procesales, el Juzgado es competente para dirimir la controversia y las partes pueden comparecer y actuar válidamente en el proceso.*

### **I. ANTECEDENTES PROCESALES:**

**CONDOMINIO CAPRIATTO** presentó a través de apoderado judicial demanda ejecutiva singular de menor cuantía en contra de **INVERSIONES FINAGRO LTDA hoy INVERSIONES PROURBAN LTDA EN LIQUIDACION** el 12 de agosto de 2019 según consta en acta individual de reparto obrante a folio 40, por la cual se libró mandamiento ejecutivo mediante auto del 13 de agosto de 2019, providencia de la que se notificó la parte pasiva en forma personal a través de apoderado judicial el 18 de septiembre de 2019 como consta a folio 48 de la demanda, quien en el término de traslado

*Por su parte los herederos indeterminados fueron notificados a través de la curadora ad-litem, Dra. María Eugenia Meneses Castiblanco, y por conducta concluyente el día 31 de mayo de 2019 fecha para la cual fue notificado por estado el auto del 29 de mayo de dicha anualidad, quien dentro del término legal dio contestación a la demanda y formuló excepciones de mérito, medios de excepción de los cuales se corrió traslado a la parte actora mediante auto del 27 de noviembre de 2019.*

*Mediante auto del 12 de febrero de 2020 se citó a las partes para llevar a cabo la audiencia inicial de que trata el artículo 372 del CGP., no obstante, dadas las circunstancias de emergencia sanitaria decretada por el Gobierno nacional en virtud del COVID-19 la precitada audiencia se agendó nuevamente mediante auto del 14 de julio de 2020 para el 01 de octubre del mismo año.*

### **II. PRETENSIONES DE LA DEMANDA**

*La parte actora solicitó en la demanda que rituado el trámite de rigor, a través de sentencia judicial que haga tránsito a cosa juzgada, se ordene al demandado el pago de las siguientes sumas de dinero:*

*1º. \$39.582.608,00 (acumulación de pretensiones) por concepto de capital correspondiente a las cuotas de administración ordinarias causadas desde mayo de 2010 a julio de 2019, dentro de las cuales se encuentran el cobro de sanciones y cuotas extraordinarias.*

Carrera 10 No. 14-33 piso 19 Edificio Hernando Morales Molina, correo Institucional:  
[cmpl55bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:cmpl55bt@cendoj.ramajudicial.gov.co), teléfono: 2821861, para consulta de estados electrónicos, traslados,  
sentencias escritas y demás información de interés, ingrese a nuestro portal en la página web de la Rama  
Judicial a través del siguiente link:

<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-55-civil-municipal-de-bogota/85>

2. los intereses moratorios causados desde que se hizo exigible cada cuota hasta cuando se compruebe su pago.

3. las cuotas de administración que se causen con posterioridad a la presentación de la demanda hasta cuando se dicte la sentencia, según certificación de deuda que se aporte, así como los intereses de mora que haya lugar desde la exigibilidad de cada cuota hasta cuando se verifique el pago.

4°. Que se condene en costas a la parte demandada.

### **III. NARRACIÓN FÁCTICA DE LOS HECHOS DE LA DEMANDA**

Como hechos relevantes, destaca el juzgado, se señalaron los siguientes:

1°. Que la entidad demandante a través de la representante legal emitió certificación de deuda.

2°. Que la demandada a pesar de haber sido requerida para el pago de las cuotas de administración hasta la fecha no a cumplido con su obligación de realizar el pago de las cuotas de administración en mora respecto del lote No. 40.

3°. La obligación que se cobra es clara, expresa y exigible.

### **VI. NARRACIÓN FÁCTICA DE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA De los hechos:**

El demandado a través de apoderado judicial se pronunció frente a los hechos y pretensiones de la demanda, advirtiendo respecto de los hechos que solo el hecho primero es cierto ya que los demás no lo son, razón por la cual e oposición a todas y cada una de ellas, las siguientes:

### **V. EXCEPCIONES DE MERITO**

La pasiva propuso como excepciones de mérito las siguientes:

1°. Improcedencia y prescripción de cuotas de administración causadas con más de cinco (5) años de anterioridad a la fecha de presentación de la demanda.

2. Cobro de lo no debido e inexistencia de la obligación u obligaciones dinerarias respecto de las cuotas de administración, cuotas extraordinarias, sanciones e intereses causados de mayo de 2010 a agosto de 2014.

En ese orden de ideas, y como quiera que en audiencia inicial llevada a cabo el pasado 01 de octubre de 2020 las partes lid, de común acuerdo solicitaron al Despacho que se dictara sentencia anticipada conforme lo establece el artículo 278 del CGP., se dispone por este Despacho y por ser procedente, el estudio de los medios de excepción formulados por la parte pasiva, de los cuales se aclara que por voluntad del extremo pasivo de la lid, en esta sentencia solo será objeto de análisis la excepción de prescripción por cuanto desistió de la denominada “cobro de lo no debido” dado que dicho medio de

*defensa se fundamentó en argumentos que se relacionan con la misma prescripción de las cuotas de administración.*

*En ese orden de ideas, procede este estrado judicial a definir la instancia respectiva, a través de las siguientes:*

## **CONSIDERACIONES**

### **1. PRESUPUESTOS PROCESALES.**

*En cuanto a los denominados presupuestos procesales, como se mencionó en la parte introductoria de esta sentencia, no hay reparo alguno ya que se encuentran cumplidos a cabalidad y no se vislumbra causal de nulidad que deba declararse de oficio, por ende, están dadas las circunstancias para proferir sentencia anticipada sobre las pretensiones de la demanda y sus correlativas excepciones.*

### **2. TITULO EJECUTIVO.**

*El título aportado como fundamento del recaudo se estructura con la certificación expedida por la administradora de la copropiedad **CONDominio CAPRIATTO** demandante, donde se describe la deuda que registra la parte demandada por concepto de cuotas de administración, cuotas extraordinarias y sanciones en su condición de propietario del lote No. 40 que se identifica con FMI No. 307-39288.*

*Sobre la idoneidad de tal documento para soportar las pretensiones cuyo recaudo se demanda y la legitimación tanto de la ejecutante como de la ejecutada, no se advierte reparo para ninguno de los extremos, bastando agregar que se aportó el correspondiente certificado de existencia y representación de la persona jurídica demandante.*

*En casos como éste en que a través del derecho de copropiedad se persigue como fin fundamental la convivencia entre los condómines y residentes, se hace imperioso el deber de solidaridad social “y el cumplimiento de este implica que todos y cada uno de los usuarios de esas zonas y servicios comunes se hagan responsables de los gastos para el mantenimiento y la prestación de estos. Sólo así se contribuirá para una convivencia armónica y justa entre los miembros del conjunto residencial”.<sup>1</sup>*

*Los procesos de ejecución, por su parte, son aquellos que se adelantan con el fin de hacer efectivos coercitivamente derechos reconocidos, cuando su existencia es cierta e indiscutible. En este evento, la controversia que nos ocupa tiene origen, como ya se dijo, en la certificación de deuda la cual de conformidad con el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, se constituye como documento necesario para legitimar el ejercicio del derecho literal y autónomo que en ella se incorpora.*

*Para que dicho proceso encuentre viabilidad se debe iniciar sobre la base de un título ejecutivo respecto del cual el artículo 422 del C. de P. C., precisa que su mérito se predica siempre y cuando contenga una obligación clara, expresa*

---

<sup>1</sup> Corte Constitucional. Sentencia T-1750 de 2000. M.P. Alejandro Martínez Cabalero.

*y exigible, que provenga del deudor o de su causante, o de una providencia judicial, y que constituye plena prueba en su contra.*

*No obstante, antes de proseguir con el análisis verifiquemos:*

***LA LEGITIMACION EN LA CAUSA:*** *De acuerdo con el título ejecutivo allegado al expediente se observa que el **CONDominio CAPRIATTO e INVERSIONES FINAGRO LTDA hoy INVERSIONES PROURBAN LTDA EN LIQUIDACION** están legitimados para conformar el primero el extremo activo y el segundo el pasivo de la lid, toda vez que es entre ellos que se predica la obligación contenida en él.*

*Habilitados para proseguir, tenemos que el documento aportado es la certificación de deuda reglamentada en el artículo 48 de la ley 675 de 2001, cuya esencia permite al representante legal de la persona jurídica efectuar el cobro de las multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, la cual en este caso, asciende a la suma de \$39.582.608,00 por el cobro de las cuotas de administración ordinarias, causadas desde mayo de 2010 a julio de 2019 dentro de las cuales se encuentra el cobro de sanciones y cuotas extraordinarias.*

*Pero, así como la ley concede al titular del derecho el beneficio de acción de protección jurídica, igualmente otorga al deudor la posibilidad de enervarla mediante el uso de las excepciones, no obstante, cualquiera que sea la defensa propuesta, se requiere para su prosperidad, de la demostración de los hechos en los cuales se fundamente. (Artículo 167 del C. G.P.).*

*Como se mencionó en precedencia, la única excepción de mérito que será objeto de análisis por este Despacho corresponde a la denominada:*

***1. Improcedencia y prescripción de cuotas de administración causadas con más de cinco (5) años de anterioridad a la fecha de presentación de la demanda.***

*La que se sustentó con fundamento en el artículo 2536 del Código Civil, teniendo en cuenta que la demandante tenía el término de cinco (5) años contados a partir de su exigibilidad para reclamar el pago de las cuotas de administración o en su defecto haber hecho algún requerimiento frente las mismas, situación que como no ocurrió, las cuotas de administración desde el mes de mayo de 2010 hasta el mes de agosto de 2014 se encuentran prescritas.*

*Conforme lo anterior, resulta importante recordar que la prescripción de la acción cambiaria es calificada como el medio de extinguir la responsabilidad de los obligados cambiarios, que opera por el simple transcurso del tiempo señalado en la ley, sin que el acreedor haya hecho uso de las acciones consagradas en su favor para obtener su pago; en este orden, constituye una defensa de carácter objetivo que debe ser alegada en todos los casos en tanto su declaración oficiosa se encuentra restringida.*

*El artículo 2535 del C. Civil, consagra el fenómeno de la prescripción, como una forma de extinguir las acciones judiciales, así como los derechos ajenos, cuando no se han ejercido dichas acciones ni se han reclamado tales*

Carrera 10 No. 14-33 piso 19 Edificio Hernando Morales Molina, correo Institucional: [cmpl55bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:cmpl55bt@cendoj.ramajudicial.gov.co), teléfono: 2821861, para consulta de estados electrónicos, traslados, sentencias escritas y demás información de interés, ingrese a nuestro portal en la página web de la Rama Judicial a través del siguiente link:

<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-55-civil-municipal-de-bogota/85>

derechos dentro de los plazos previstos por el legislador. Así mismo, el art. 1625 *ibídem* dispone, que las obligaciones se extinguen en todo o en parte, por la prescripción.

Recogida como se encuentra la figura de la prescripción extintiva o liberatoria en nuestra normatividad, fácilmente ha de entenderse que su establecimiento se originó en busca de evitar la presencia de obligaciones irredimibles. Se pretende por medio de ella, brindar una puerta de salida al lazo obligacional, cuando el acreedor ha abandonado su crédito por un tiempo superior al que las leyes establecen. Se supone entonces, que si dentro del plazo legal previsto para cada caso, no se inician las acciones tendientes al cobro de lo que se le adeuda, la obligación se extinguirá en favor del deudor, si este pretende beneficiarse de ella.

En relación con el cobro de cuotas de administración (ordinarias y extraordinarias) y multas impuestas por la copropiedad, no existe norma especial que regule el tema de la prescripción, razón, por lo que debe acudir a la norma general contenida en el art. 2536 del C.C., modificado por la Ley 791 de 2002 art. 8° que enuncia “la acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años (...)” cuyo conteo inicia desde “que la obligación se haya hecho exigible” (Art. 2535 C.C.)

De igual manera el artículo 94 del C. G. del P., indica que “la presentación de la demanda interrumpe el término para la prescripción e impide que se produzca la caducidad, siempre que el auto admisorio de aquella, o el de mandamiento ejecutivo, se notifique al demandado dentro del término de un (1) año contado a partir del día siguiente a la notificación de tales providencias al demandante. Pasado este término –expresa in fine la norma– los mencionados efectos sólo se producirán con la notificación al demandado.”

Bajo los anteriores postulados, teniendo en cuenta que en audiencia inicial desarrollada el 01 de octubre de 2020 el extremo demandante asintió que, tal y como lo alegó la demandada en la excepción que aquí se analiza, en el presente asunto se configuran los elementos de prescripción sobre las cuotas ordinarias de administración, sanciones y cuotas extraordinarias causadas desde el mes de mayo de 2010 al mes de julio de 2014, periodos con los que estuvo de acuerdo la misma excepcionante, en punto de definición de la respectiva instancia, resalta este despacho que no ahondara en mayores consideraciones respecto de la incidencia de la excepción propuesta en el caso, habida cuenta que ha sido la voluntad de las mismas partes en contienda, la que ha permitido resolver el presente litigio como quiera que tanto demandante y demandada reconocen la pertinencia de la referida excepción en el asunto, luego, en ese contexto, habrá de declararse probada la excepción de prescripción respecto de las cuotas de administración señaladas en precedencia, y en consecuencia, habrá de seguirse adelante la ejecución por las cuotas de administración, sanciones y cuotas extraordinarias causadas desde el mes de agosto de 2014 al mes de julio de 2019 conforme se determina en el título ejecutivo base de esta demanda. Así mismo habrá de seguirse adelante la ejecución por las cuotas de administración, sanciones y cuotas extraordinarias causadas desde la fecha de presentación de la demanda, es decir, desde el mes de agosto de 2019 hasta el cumplimiento de la sentencia definitiva. De estas últimas cuotas habrá de aportarse la respectiva certificación de deuda, tal y como

se advirtió en el numeral 3° del auto de apremio de fecha 13 de agosto de 2019.

En este estado de cosas, se declarará la prosperidad de la excepción formulada por la pasiva y en consecuencia se adoptarán las decisiones respectivas en la parte resolutive de esta providencia.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cincuenta y Cinco (55) Civil Municipal de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

### **F A L L A:**

**PRIMERO.- DECLARAR** probada la excepción de “**Improcedencia y prescripción de cuotas de administración causadas con más de cinco (5) años de anterioridad a la fecha de presentación de la demanda**”, formulada por la parte pasiva, conforme lo dicho en la parte motiva.

**SEGUNDO.-** En consecuencia, se declara la prescripción de las cuotas ordinarias de administración, sanciones y cuotas extraordinarias causadas desde el mes de mayo de 2010 al mes de julio de 2014.

**TERCERO:** Así las cosas, se **ORDENA** seguir adelante en los términos en que se **MODIFICA** la orden de pago, el cual queda del siguiente tenor:

1. Por la suma de **\$24.175.608,00** correspondiente a las cuotas de administración, sanciones y cuotas extraordinarias causadas desde el mes de agosto de 2014 al mes de julio de 2019, más los intereses moratorios causados desde que cada una de estas cuotas se hizo exigibles, hasta cuando su pago se verifique, liquidados a las tasas máximas legalmente autorizadas y certificadas por la SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA para los respectivos periodos en que perdure la mora.

2. Por las cuotas de administración, sanciones y cuotas extraordinarias causadas desde la fecha de presentación de la demanda, es decir, desde el mes de agosto de 2019 hasta el cumplimiento de la sentencia definitiva, de las cuales habrá de aportarse la respectiva certificación de deuda. Más los intereses moratorios que se causen desde que cada cuota se haga exigible, hasta cuando su pago se verifique, liquidados a las tasas máximas legalmente autorizadas y certificadas por la SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA para los respectivos periodos en que perdure la mora.

**CUARTO:** Avaluar y posteriormente rematar los bienes embargados y secuestrados dentro del presente asunto. De igual manera deberá procederse respecto de aquellos que en el futuro fueren objeto de dichas medidas.

**QUINTO:** Practicar la liquidación del crédito, en la forma y términos señalados por el artículo 446 del C. G. P.

**SEXTO:** Condenar en costas a las partes. A la ejecutada en 70% y a la demandante en 30%, las cuales serán liquidadas en su oportunidad por la secretaría. Inclúyase por concepto de agencias en derecho, la suma de **\$3.200.000,00**, de conformidad con lo normado por el artículo 366 *ibidem*.

Carrera 10 No. 14-33 piso 19 Edificio Hernando Morales Molina, correo Institucional: [cmpl55bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:cmpl55bt@cendoj.ramajudicial.gov.co), teléfono: 2821861, para consulta de estados electrónicos, traslados, sentencias escritas y demás información de interés, ingrese a nuestro portal en la página web de la Rama Judicial a través del siguiente link:

<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-55-civil-municipal-de-bogota/85>

**SEPTIMO.-** Cumplido lo anterior **ARCHÍVESE** el expediente.

**NOTIFÍQUESE**

  
MARGARETH ROSALÍN MURCIA RAMOS  
Jue

Ekt

Carrera 10 No. 14-33 piso 19 Edificio Hernando Morales Molina, correo Institucional:  
[cmpl55bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:cmpl55bt@cendoj.ramajudicial.gov.co), teléfono: 2821861, para consulta de estados electrónicos, traslados,  
sentencias escritas y demás información de interés, ingrese a nuestro portal en la página web de la Rama  
Judicial a través del siguiente link:

<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-55-civil-municipal-de-bogota/85>