

**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA Y SIETE CIVIL MUNICIPAL**

Bogotá D.C., primero (1) de junio de dos mil veintiuno (2021)

Radicación: 110014003005720190084300

Proceso ejecutivo de Centro Comercial Las Américas – Propiedad horizontal
contra Francisco Javier López Montoya y Zaid Adelmo Cáceres Mora

Procede el Despacho a proferir sentencia que en derecho corresponda, de conformidad con el núm. 2, artículo 278 del C.G.P., ya que concurren los presupuestos procesales y no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado.

1. ANTECEDENTES

El Centro Comercial Las Américas – Propiedad Horizontal, a través de apoderado judicial, impetró demanda contra la señores Francisco Javier López Montoya y Zaid Adelmo Cáceres Mora, para que por los trámites del proceso Ejecutivo Singular se librara mandamiento de pago a su favor por la suma de \$17.053.120 correspondientes a las expensas comunes por cuotas ordinarias de administración causadas desde el mes de junio de 2000 hasta el mes de agosto de 2019, y las que se causen en el curso del proceso junto con los intereses moratorios liquidados desde el día siguiente a su exigibilidad hasta el día que se verifique su pago, así como la consecuente condena en costas.

Como sustento de sus pedimentos la entidad ejecutante indicó que los señores Francisco Javier López Montoya y Zaid Adelmo Cáceres Mora son actuales propietarios del bien inmueble local comercial 254 que forma parte del Centro Comercial Las Américas ubicado en la carrera 38 N. 10-24/40 de esta ciudad, por lo que, al tenor de lo previsto en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 exige el cobro de las obligaciones pecuniarias derivadas de las expensas ordinarias incluidas en la Certificación de Deuda aportada como título ejecutivo.

El artículo 78 de la ley 675 de 2001 establece que la obligación de los copropietarios es cancelar de manera oportuna la cuota de contribución o administración de acuerdo con los coeficientes que les corresponda.

Mediante certificación de deuda expedida por la administradora de la copropiedad hace constar que los demandados adeudan al Centro Comercial al corte del 31 de agosto de 2019 por concepto de cuotas ordinarias y demás conceptos que deriven del Régimen de Propiedad Horizontal la suma de \$51.317.610 (cuotas e intereses de mora), además, ha requerido su pago sin hallar una respuesta positiva.

Por auto 17 de octubre de 2019 se libró mandamiento de pago, disponiendo la notificación a los ejecutados.

Impuesto de dicha providencia, el señor Francisco Javier López Montoya a través de apoderado judicial, por acta de diligencia de notificación personal efectuada el 18 de octubre de 2019 dentro del término legal se opuso a la prosperidad de la acción invocando las excepciones de prescripción de las cuotas de administración y comunicabilidad de la prescripción por la solidaridad. Mientras que el señor Zaid Adelmo Cáceres Mora una vez notificado de la orden de apremio según acta de diligencia de notificación personal adelantada el 23 de noviembre de 2020, dentro del término legal propuso las siguientes excepciones: - prescripción parcial de la obligación y – *“toda excepción que en el curso del proceso resulte probada”*-.

Enervantes, de los cuales se confirió traslado a la entidad ejecutante, quien no se pronunció en oportunidad, por lo que se procede a desatar la litis con apoyo en las consideraciones que seguidamente se exponen.

2. CONSIDERACIONES

El Código General del Proceso autoriza el proferimiento de sentencia anticipada total o parcial, entre otros eventos, cuando no hubiere pruebas por practicar (núm. 2, artículo 278), hipótesis que se configura en el *sub-examine*, donde las obrantes devienen suficientes para decidir el asunto.

Titulo ejecutivo

Como puntual de la ejecución se allegó la certificación de duda expedida por la administradora de la copropiedad demandante (ver páginas 3 a 7 del expediente escaneado), que da cuenta de la liquidación de la deuda a cargo de los señores Francisco Javier López Montoya y Zaid Adelmo Cáceres Mora, entre los meses de junio de 2000 hasta el mes de agosto de 2019, por concepto de cuotas de administración ordinarias del local 254 ubicado en la carrera 38 N. 10-24/40 del Centro Comercial Las Américas – propiedad horizontal.

Por consiguiente, se trata de la acción ejecutiva para el cobro de las expensas comunes en el Régimen de Propiedad Horizontal, fundada en un documento que cumple las exigencias previstas en el artículo 422 del C.G. del P. y en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, el cual alcanzó plena autenticidad al no redargüirse de falso, por lo que, surge viable la ejecución sin perjuicio de los que resulte probado del examen de los medios exceptivos propuestos.

Excepciones

El ejecutado el señor Francisco Javier López Montoya para enervar la orden de pago, aduce que al tenor de lo previsto en el artículo 2535 del Código Civil, las cuotas de administración anteriores al mes de septiembre de 2014 sobrepasan los cinco (5) años que trata dicho normativo, pues se persigue el recaudo de expensas de administración ordinarias desde el mes de junio de 2000 de manera consecutiva hasta el mes de agosto de 2019, la cuales se hicieron exigibles desde el primer día del mes siguiente de cada uno de los

instalamentos, mientras que la demanda se radicó el 23 de septiembre de 2019, es decir, que las anteriores al 23 de septiembre de 2014 están afectadas por prescripción, más aún, cuando no se reportó pago alguno que advierta interrupción o renuncia de la prescripción, por lo tanto, no está obligado a su pago.

Aunado a ello, señala que el presente proceso se erige en contra de dos personas que aparecen como titulares del dominio en común y proindiviso, donde según el parágrafo 1 del artículo 29 de la Ley 675 de 2001 la obligación aquí perseguida es solidaria, por lo que, la alegación de la prescripción de uno de los deudores solidarios en caso de declaratoria beneficiaria a los demás, toda vez que la alegada por cualquiera se entiende realizada en favor de todos, como quiera que se elimina la posibilidad de adelantar la acción ejecutiva para determinadas obligaciones, los demás obligados solidarios logran obtener provecho de tal circunstancia según el artículo 2540 del C.C.

El señor Zaid Adelmo Cáceres Mora señala que la prescripción se presentó respecto de las cuotas de administración e intereses de mora causadas desde los meses de junio de 2000 hasta la cuota del mes de diciembre de 2015, aunque el artículo 94 del C.G. del P., nos enseña que la presentación de la demanda interrumpe el término de dicha sanción e impide que produzca la caducidad, siempre que el mandamiento de pago se notifique al demandado dentro del término de un (1) año contado a partir del día siguiente a la notificación del demandante de tal providencia, hecho que no ocurrió en el asunto, ya que la orden de apremio se profirió el 17 de octubre de 2019 y notificada al ejecutado Zaid Adelmo Cáceres Mora el 23 de noviembre de 2020, lo que significa que el mencionado requisito no se cumplió dándose entonces una prescripción parcial de las cuotas de administración atinentes a los meses de julio de 2000 al mes de diciembre de 2015.

Frente a este punto, precisa dos cosas, la primera, que algunas cuotas de administración (julio de 2000 a octubre de 2014) estaban prescritas para la fecha en que fue presentada la demanda, pues la misma se radicó el 24 de septiembre de 2019 sin haberse aportado prueba indicativa de haber sido interrumpida civil o naturalmente la prescripción y, la segunda, en el evento de las cuotas de administración que al momento de la presentación de la demanda no habían prescrito, se debe dar aplicación al artículo 94 ibidem.

En cuanto a la prescripción extintiva como el modo de extinguir las obligaciones

Corresponde a la pérdida del derecho consignado en el título al transcurrir determinado tiempo sin que el acreedor lo hubiere ejercitado, reclamado en la forma y plazo legalmente establecido, emerge oportuno señalar que decaimiento de la acción ejecutiva conforme el mandato consagrado en el artículo 2536 del Código Civil, modificado por la Ley 791 de 2002, se verifica pasados cinco (5) años desde su exigibilidad.

Dicho fenómeno podrá interrumpirse de forma natural o civil, como lo señala el normado 2539 ibidem; ocurriendo la primera por el hecho de reconocer el deudor la obligación expresa o tácitamente, al paso que la segunda se configura con la presentación de la demanda, siempre y cuando se cumplan las formalidades exigidas por el artículo 94 del C.G.P, ya que sucedido ese lapso los mencionados efectos sólo se producirán con la notificación a los ejecutados.

En el asunto que se estudia, recordamos lo siguiente:

Actuación	fecha	página
Radicación de la demanda	23 de septiembre de 2019	54 expediente escaneado
Mandamiento de pago	17 de octubre de 2019	69 expediente escaneado
Notificación demandante	18 de octubre de 2019	72 expediente escaneado
Notificación Francisco Javier López Montoya	18 de octubre de 2019	75 expediente escaneado
Notificación Zaid Adelmo Cáceres Mora	23 de noviembre de 2020	17 actuación digital

De la revisión a la certificación allegada como título ejecutivo se pone de presente que los demandados adeudan expensas ordinarias de administración desde el mes de junio de 2000, y teniendo en cuenta que la acción judicial se interpuso el 23 de septiembre de 2019 según acta de reparto vista en la página 54 del expediente escaneado, se advierte que las cuotas ordinarias con fecha de exigibilidad desde el 1 de julio de 2000 al 1 de septiembre de 2014 estaban prescritas al momento de incoar el libelo, es decir, para el día en que el ejecutante decidió acudir ante los Jueces la acción ya había prescrito; luego entonces, puede decirse que operó el fenómeno decadente del derecho respecto de las mencionadas expensas.

En cuanto a las cuotas ordinarias generadas desde el mes de octubre de 2014 al mes de agosto de 2019, las cuales prescribirían en las siguientes fechas: 1 de noviembre de 2019, 1 de diciembre de **2019**, 1 de enero, 1 de febrero, 1 de marzo, 1 de abril, 1 de mayo, 1 de junio, 1 de julio, 1 de agosto, 1 de septiembre, 1 de octubre, 1 de noviembre, 1 de diciembre todas de **2020**, 1 de enero, 1 de febrero, 1 de marzo, 1 de abril, 1 de mayo, 1 de junio, 1 de julio, 1 de agosto, 1 de septiembre, 1 de octubre, 1 de noviembre, 1 de diciembre todas de **2021**, 1 de enero, 1 de febrero, 1 de marzo, 1 de abril, 1 de mayo, 1 de junio, 1 de julio, 1 de agosto, 1 de septiembre, 1 de octubre, 1 de noviembre, 1 de diciembre todas de **2022**, 1 de enero, 1 de febrero, 1 de marzo, 1 de abril, 1 de mayo, 1 de junio, 1 de julio, 1 de agosto, 1 de septiembre, 1 de octubre, 1 de noviembre, 1 de diciembre todos de 2023, 1 de enero, 1 de febrero, 1 de marzo, 1 de abril, 1 de mayo, 1 de junio, 1 de julio, 1 de agosto, 1 de septiembre, todas de **2023**, se advierte que de las primeras hubo interrupción

de la prescripción pues el mandamiento de pago se notificó al extremo pasivo dentro del año concedido en el artículo 94 ibidem, téngase en cuenta que el señor Francisco Javier López Montoya lo fue el 18 de octubre de 2019 mientras que el señor Zaid Adelmo Cáceres Mora el 23 de noviembre de 2020.

En este punto se precisa que desde el 16 de marzo de 2020 al 1 de julio de 2020 hubo suspensión de términos, ¹debido a la declaratoria del Estado de Emergencia Sanitaria en todo el territorio nacional,² luego en ese sentido, la imposición de la orden de apremio respecto del demandado Zaid Cáceres Vargas Mora sí lo fue dentro del año (1) establecido en el artículo 94 del C.G. del P., contrario a lo argüido por aquel (el señor Vargas Mora) al señalar que la misma fue extemporánea y, por lo tanto, existe prescripción parcial de las cuotas de administración a parte de las atinentes a los meses de junio de 2000 a septiembre de 2014 también las correspondientes desde el mes de octubre de 2014 hasta el mes de diciembre de 2015, cuando de éstas últimas hubo interrupción con la presentación de la demanda por lo que la formulación del libelo ciertamente surtió los mencionados efectos frente a dichas pretensiones (octubre de 2014 al mes de diciembre de 2015), situación que impiden declarar su prescripción.

En ese orden de ideas, se anuncia el despacho parcial de los enervantes formulados, en la medida que los mismos (prescripción) prosperan respecto de las cuotas de administración causadas entre los meses de junio del año 2000 hasta el mes de septiembre del año 2014, por haber estado prescritas al momento de la interposición de la demanda, lo que conlleva a que se prosiga la acción conforme lo ordenado en el mandamiento de pago, exceptuando dichos rubros descritos en los numerales 1 al 15 del mandamiento de pago más sus intereses de mora y, modificándose el numeral 16 del auto inicial quedando así:

¹ El Consejo Superior de la Judicatura, mediante los acuerdos PCSJA20-11517, PCSJA20-11518, PCSJA20-11519, PCSJA20-11521, PCSJA20-11526, PCSJA20-11527, PCSJA20-11528, PCSJA20-11529, PCSJA20-11532, PCSJA20-11546, PCSJA20-11549 y PCSJA20-11556 suspendió los términos judiciales, estableció algunas excepciones y adoptó otras medidas por motivos de salubridad pública y fuerza mayor con ocasión de la pandemia COVID-19, la cual ha sido catalogada por la Organización Mundial de la Salud como una emergencia de salud pública de impacto mundial.



² El Gobierno Nacional decreto la emergencia económica, social y ecológica como respuesta de contingencia ante la emergencia sanitaria suscitada por la pandemia del Covid-19 mediante Resolución 385 de 2020 del 12 de marzo, prorrogado a su vez por las Resoluciones 884, 1462, 2230 de 2020 y 222 de 2021, hasta el 31 de mayo de 2021.

- \$264.900 por concepto de tres (3) cuotas de administración, correspondientes a los meses comprendidos desde el mes de octubre de 2014 hasta el mes de diciembre de 2014, cada una a razón de \$88.300.

Finalmente, en lo que tiene que ver con la excepción “genérica” interpuesta por el señor Zaid Adelmo Cáceres Mora, el despacho aclara que en un proceso ejecutivo no es posible hacer uso de la excepción genérica para que el Juez atendiendo las pruebas obrantes en el proceso, dé cuenta de alguna situación que podrá haberse rotulado como excepción porque a la defensa se le pasó por incluirlo. No obstante, lo cierto es que se ha admitido que el Juez oficiosamente declare el pago de la obligación cuando las pruebas así lo demuestren, toda vez que de lo contrario el mandamiento de pago librado por el propio aparato judicial, quedaría sin fundamento efectivo para su ejecución. Para el presente caso el Juzgado no encontró ninguna prueba que demuestre el pago total o parcial de las obligaciones aquí deprecadas, por eso no procede a ninguna declaración oficiosa.

Como conclusión de lo anterior, se tiene en entonces que operó la prescripción de las cuotas de administración causadas desde el mes de junio de 2000 hasta el mes de septiembre de 2014, lo que conllevó a modificar la orden de apremio, sin embargo, las excepciones planteadas no alcanzaron fuerza para enervar las demás obligaciones solicitadas por esta vía, lo que deberá ordenarse seguir adelante la ejecución por estas sumas en la forma señala en el auto inicial, dado que los deudores hoy ejecutados no acreditaron la satisfacción de las mismas.

Consecuentemente con esta declaración se condenarán a los ejecutados a pagar las costas causadas con la tramitación de este proceso teniendo en cuenta para ello específicamente en la fijación de las agencias en derecho sólo las sumas por las que se debe seguir la ejecución.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el **JUZGADO CINCUENTA Y SIETE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR parcialmente probada la excepción de mérito denominada prescripción, respecto de las cuotas de administración causadas desde el mes de junio de 2000 hasta el mes de septiembre de 2014.

SEGUNDO: MODIFICAR el numeral 16 del mandamiento de pago, el cual quedará así:

- \$264.900 por concepto de tres (3) cuotas de administración, correspondientes a los meses comprendidos desde el mes de octubre de 2014 hasta el mes de diciembre de 2014, cada una a razón de \$88.300.

TERCERO: ORDENAR seguir adelante la ejecución por las sumas señaladas en el mandamiento de pago exceptuando las señaladas en el numeral primero de esta decisión, y conforme lo previsto en el anterior numeral.

CUARTO: LIQUIDAR el crédito conforme la orden de apremio y de acuerdo a lo establecido en el numeral segundo de esta providencia al tenor del artículo 446 del CGP.

QUINTO: DECRETAR la venta en pública subasta de los bienes embargados y secuestrados, o de los que posteriormente se afectaren con dichas medidas cautelares, para que con su producto se pague el valor del crédito y las costas.

SEXTO: CONDENAR a los ejecutados al pago de las costas causadas en la instancia. Líquidense las mismas incluyendo como agencias en derecho la suma de NOVECIENTOS MIL PESOS (\$900.000.00).

SÉPTIMO: Disponer en atención a lo dispuesto por el Consejo Superior de la Judicatura – Presidencia, mediante acuerdo PCSJA17-10678 de 2017, modificado por Acuerdo PCSJA18-11032 del 27 de junio de 2018 de la misma corporación, la remisión del presente proceso a la Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles Municipales de Ejecución de Sentencias de Bogotá, encargada de efectuar la distribución de procesos a los Jueces Civiles de Ejecución. **Oficiese.**

NOTÍFIQUESE Y CÚMPLASE,

Firmado Por:

**MARLENE ARANDA CASTILLO
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 057 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**

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:

**e3e4399935e7ca0f528165a2798263d832fe7bb876335c2f28aca1861aa341
c1**

Documento generado en 01/06/2021 06:52:15 PM

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