



JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL MUNICIPAL
Bogotá D.C., 19 de octubre de 2022

Rad. N°. 11001-40-03-022-2019-01036-00

Proceso: Ejecutivo.

Asunto: Sentencia.

Se procede a dictar sentencia dentro del proceso ejecutivo promovido por la Agrupación de Vivienda Mirandela 7 Propiedad Horizontal contra Luz Delia Rojas Niño.

ANTECEDENTES

1. El extremo actor entabló la referida acción para obtener el recaudo de la obligación contenida en la certificación expedida por el administrador de la copropiedad demandante obrante de folios 3 a 10 PDF 001 del cuaderno principal por concepto de cuotas de administración causadas desde el 1 de junio de 2004 hasta agosto de 2019, más los intereses de mora desde que cada cuota se hizo exigible, así como las sanciones y cuotas extraordinarias de administración contenidas dicho documento, por último, el pago de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias que se causen durante el transcurso del proceso.

2. El 24 de octubre de 2019 se radicó la demanda. Por auto de 12 de noviembre de 2019 se libró mandamiento de pago (fl. 1-3, PDF 002, Cno.1), proveído que se notificó por estado de fecha 13 del mismo mes y año al extremo actor.

El 11 de diciembre siguiente se notificó la demandada personalmente, quien contestó la demanda y propuso excepciones de mérito que denominó "*AUSENCIA DE LIQUIDEZ DE LA DEUDA*", "*PAGO*" y "*PRESCRIPCIÓN*".

3. Agotadas las etapas previstas para el presente asunto y al no encontrar pruebas pendientes por practicar, se procede a dictar la correspondiente decisión.

CONSIDERACIONES

1. Los denominados presupuestos necesarios para la normal configuración y trámite de la litis, cuales son capacidad de las partes, demanda en forma y competencia del Juzgado,

militan en autos y no se observa causal de nulidad alguna con entidad suficiente para invalidar lo hasta aquí actuado.

2. En el caso bajo estudio, el problema jurídico consiste en determinar, por una parte, si operó el fenómeno de la prescripción de la acción ejecutiva de las cuotas de administración que se causaron entre junio de 2004 a octubre de 2014, las cuotas extraordinarias de los meses de enero de 2005, septiembre de 2006, junio de 2012 y la sanción de diciembre de 2011, junto con sus intereses de mora respectivos.

Posteriormente, se estudiará y determinará la vocación y/o aplicación que puedan tener las excepciones denominadas “PAGO” y “AUSENCIA DE LIQUIDEZ DE LA DEUDA” enarboladas por la pasiva.

3. El título ejecutivo aportado como base del recaudo reúne los requisitos exigidos por el artículo 422 del CGP, el cual goza de la presunción de autenticidad, además de tener fuerza ejecutiva al tenor de lo preceptuado en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001; documento que por lo demás no fue tachado de falso por ninguno de los sujetos de la relación jurídica-procesal.

En efecto, de folios 3 a 10 PDF 001 del cuaderno principal obra certificación expedida por el administrador de la Agrupación de Vivienda Mirandela 7 - P.H. por concepto de cuotas de administración causadas desde el 1 de junio de 2004 hasta agosto de 2019, más el pago de cuotas extraordinarias de administración y sanciones impuestas de los años 2005, 2006, 2012 y 2011, respectivamente, a favor de la ejecutante y a cargo de la ejecutada Luz Delia Rojas Niño.

4. Entonces, estructurados los presupuestos de la acción, se entrará en el estudio de la excepción de mérito propuesta denominada “PRESCRIPCIÓN”, para determinar si la misma tiene la virtualidad de enervarla.

La prescripción de la acción ejecutiva está prevista en el artículo 2536 del Código Civil, que dispone en su inciso primero, “*La acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años (...).*”

Así mismo, a la luz del artículo 2539 *ejusdem*, la prescripción extintiva puede interrumpirse natural o civilmente, ocurre lo primero cuando el deudor reconoce la obligación expresa o tácitamente, y lo segundo, por regla general, en virtud de la presentación de la demanda judicial por parte del acreedor.

Por su parte el artículo 94 del Código General del Proceso 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 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 los mencionados efectos sólo se producirán con la notificación al demandado.”

Trazado el anterior marco normativo, revisada la certificación que soporta la ejecución, es claro que los montos adeudados se encuentran establecidos en cuotas o instalamentos, lo que implica que existan múltiples fechas de vencimiento, es decir, la de cada una de las cuotas certificadas por la copropiedad.

Adicional a ello, también se advierte que la defensa formulada se encamina a la declaratoria de prescripción de las cuotas de administración que se causaron entre junio de 2004 a octubre de 2014, así como las cuotas extraordinarias de los meses de enero de 2005, septiembre de 2006, junio de 2012 y la sanción de diciembre de 2011, respectivamente, junto con sus intereses de mora.

En el presente asunto se tiene que la demanda se radicó el 24 de octubre de 2019, el mandamiento de pago se enteró por estado al ejecutante el 13 de noviembre de 2019 (fl. 1-4, PDF 002, Cno.1), la demandada se notificó el 11 de diciembre de 2019 (fl. 10, PDF 002, Cno.1), ello quiere significar que la presentación de la acción tiene la virtualidad de interrumpir la prescripción respecto de aquellas cuotas cuyo término extintivo no se había configurado a la fecha de radicación de la acción.

Desde esa perspectiva, es evidente que para la fecha en que se instauró la acción ejecutiva ya se había consumado la prescripción de las cuotas de administración que se causaron entre junio de 2004 a septiembre de 2014, así como las cuotas extraordinarias de los meses de enero de 2005, septiembre de 2006, junio de 2012 y la sanción de diciembre de 2011, respectivamente.

Y si bien la orden de apremio fue notificada a la ejecutada dentro del año señalado en el canon 94 del C.G.P., no menos cierto es que al momento de presentación de la demanda, sobre dichos instalamentos, ya había operado el fenómeno prescriptivo señalado en el artículo 2536 del Código Civil, luego la interrupción contemplada en el artículo 94 del Estatuto Procesal Civil operó única y exclusivamente sobre las cuotas de administración causadas desde el mes de octubre de 2014, inclusive, y con posterioridad. De ahí que la excepción argüida esté llamada a prosperar en forma parcial.

Y es que contrario a lo sostenido por la parte actora, el artículo 2536 del Estatuto Civil no se encuentra derogado, cosa distinta es que como bien aquella misma lo advierte fue modificado por el artículo 8° de la Ley 791 de 2002, lo que de manera alguna puede significar que aquel haya perdido vigencia

como equivocadamente lo expuso el apoderado de la actora al descorrer el traslado de las excepciones planteadas.

Tampoco logró demostrar la parte actora como se interrumpió el fenómeno prescriptivo en virtud de las actuaciones desplegadas por aquella para lograr su reconcomiendo natural por parte de la encartada, pues si bien asevera haber realizado distintos requerimientos y/o comunicaciones en diferentes fechas (años 2007, 2015 y 2017), lo cierto es que aquellas comunicaciones, su correspondiente recibido por parte de la señora Luz Delia Niño y mucho menos la asistencia de aquella a las asambleas de copropietarios, como lo quiso hacer entender el apoderado actor, son, por si solas, una forma de aceptar tácitamente las obligaciones endilgadas a la demanda y por contera interrumpir el fenómeno prescriptivo alegado por la activa con fundamento en la previsión señalada en el inciso final del canon 94 del CGP, normatividad que establece que el requerimiento escrito realizado al deudor en efecto interrumpe el término de prescripción de la obligación, sin embargo, señala el mismo canon que dicho requerimiento solo podrá hacerse por una vez.

Requerimiento que brilla por su ausencia que se realizó con posterioridad a la vigencia de esa ley y con pleno cumplimiento de las exigencias del artículo 94 del CGP. Luego mal podría entenderse que los recibos de administración tengan la vocación de interrumpir la tan alegada prescripción, entre otras cosas, porque las comunicaciones a las que hace referencia la parte actora, no determinan con precisión cada una de las obligaciones contenidas en aquellas, recuérdese que estamos frente a una obligación por instalamentos, con causación y fecha de exigibilidad independiente una de la otra, así como tampoco se logró establecer que la demanda hubiese siquiera llegado a un acuerdo de pago con la copropiedad o cancelado algún interés a la deuda como quedó establecido en el interrogatorio que aquella absolviere, luego, se itera, no hay razones suficientes para establecer sin lugar a equívocos que la aquí demanda hubiere interrumpido de manera natural las obligaciones que aquí se persiguen.

Así mismo, señaló la parte actora en sus alegatos de conclusión, que la convocada reconoció las obligaciones a su cargo al realizar abonos en los meses de agosto, septiembre, octubre y noviembre de 2020, lo que en su sentir, se traduce en la renuncia expresa a la prescripción alegada, supuesto que muy por el contrario de lo manifestado por la parte actora, lo que realmente acredita, es precisamente el desconocimiento y a su vez el reconocimiento de obligaciones específicas a su cargo, pues de manera expresa señala que dichos pagos se deben aplicar a la causación de las cuotas de administración de los precitados meses y no a ninguna distinta, supuesto de hecho que encuentra asidero legal en el artículo 1654 del Código Civil, que en

tratándose del pago de varias deudas, como en efecto lo es la aquí perseguida, prevé la posibilidad en cabeza del deudor de imputar el pago a la deuda que aquel elija, luego aquel tiene de esta manera la posibilidad de determinar de manera exclusiva pero también excluyente las obligaciones a su cargo y cuáles de aquellas reconoce y desea cancelar.

En ese orden, es evidente que la excepción de prescripción está llamada a prosperar en forma parcial, como se ilustró en líneas procedentes.

5. Ahora bien, se continua con el estudio de la excepción propuesta por la pasiva y denomina “PAGO”, el cual a términos del artículo 1626 del Código Civil, es la prestación de lo que se debe, y es principio universal del derecho que la prueba incumbe a quien paga, si pretende deducir algún beneficio a fu favor.

Luego, es incuestionable, que cuando se trata de demostrar la extinción de una obligación, es al deudor a quien le corresponde probarlo, ya que según la regla contenida en el artículo 1757 del Código Civil, *“Incumbe probar las obligaciones o su extinción a quien alega aquellas o éstas.”*

Como ya se dijo la obligación ejecutada en este asunto nace de la Ley 675 de 2001, la que en su artículo 48 dispuso que se puede cobrar por parte del administrador y/o representante legal el pago de expensas comunes ordinarias, extraordinarias y demás réditos que sirven de sustento a la copropiedad, como en efecto ocurre en este proceso.

Argumentó la ejecutada que *“varios de los instalamentos señalados en la certificación expedida por el representante legal de la Demandante y condensados en la PRETENSIÓN PRIMERA (1º) de la demanda fueron pagados por la demandada”*, sin embargo, no señaló expresamente cuáles son los presuntos instalamentos que aquella pagó y mucho menos allega documental que dé cuenta de dichos supuestos, por tanto, la parte actora no cumplió con la carga de la prueba prevista en el artículo 167 del CGP que establece que *“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.”*

Por el contrario, nótese como en la audiencia celebrada el 16 de julio de 2020 (PDF 005, Cno.1), al ser interrogada la señora Rojas Niño confesó que no cancela las cuotas de administración *“desde el año 2004”* (min.0:29:07) y no ha realizado abonos (min.0:29:33). De ahí que se coliga que la excepción planteada no tenga vocación de prosperar, por cuanto al momento de presentación de la demanda la parte pasiva no logró acreditar que hubiere realizado pago y/o abono alguno a las obligaciones aquí perseguidas.

Ahora bien, con posterioridad a la contestación de la demanda y a la audiencia celebrada el 16 de julio de 2020, la parte ejecutada solicitó tener en cuenta como pruebas de oficio los comprobantes de pago de administración de los meses de agosto, septiembre, octubre y noviembre de 2020 (PDF 029, Cno.1), lo que resalta, deben imputarse a las obligaciones periódicas de dichas mensualidades, supuesto que como se dijo líneas precedentes encuentra asidero legal en el artículo 1654 del Código Civil.

En ese contexto, es claro que la excepción denominada “PAGO” no tiene vocación para salir avente.

6. Finalmente, en lo que respecta a la excepción denominada “AUSENCIA DE LIQUIDEZ DE LA DEUDA”, la que se fundamentó básicamente en que los intereses de las obligaciones aquí perseguidas se causan desde su notificación a la convocada, bastará con señalar que de conformidad con los artículos 29 y 30 de la Ley 675 de 2001 se establece que todos 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, y el retardo o incumplimiento en el pago de dichas expensas causará intereses de mora, *“equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior”*, normatividad que fue declarada exequible por la Corte Constitucional en sentencia C-153/04.

De ahí que su causación provenga de la ley, por tanto, no requiera notificación alguna para su exigibilidad, supuesto que hecha al traste la excepción planteada.

En conclusión, se declarará probada parcialmente la excepción de prescripción propuesta por el extremo pasivo, esto es, respecto de las cuotas de administración que se causaron entre junio de 2004 a septiembre de 2014, las cuotas extraordinarias de los meses de enero de 2005, septiembre de 2006, junio de 2012 y la sanción de diciembre de 2011, junto con sus intereses de mora, respectivamente.

De igual forma, se declararán infundadas las restantes, así que se ordenará seguir adelante con la ejecución respecto de las cuotas de administración causadas entre octubre de 2014 a agosto de 2019, junto con sus intereses de mora, así como por las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias que se sigan causando durante el transcurso del proceso conforme se indicó en el mandamiento de pago, junto con sus intereses de mora.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veintidós Civil Municipal de Bogotá D.C., administrando justicia en el nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO. Declarar probada en forma parcial la excepción de mérito denominada “*PRESCRIPCIÓN*”, propuesta por el extremo pasivo respecto de las cuotas de administración que se causaron entre junio de 2004 a septiembre de 2014, las cuotas extraordinarias de los meses de enero de 2005, septiembre de 2006, junio de 2012 y la sanción de diciembre de 2011, junto con sus intereses de mora, respectivamente.

SEGUNDO. Ordenar seguir adelante la ejecución a favor de la **Agrupación de Vivienda Mirandela 7 Propiedad Horizontal** contra **Luz Delia Rojas Niño** respecto de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias causadas entre octubre de 2014 a agosto de 2019, junto con sus intereses de mora, así como por las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias que se sigan causando durante el transcurso del proceso conforme se indicó en el mandamiento de pago.

TERCERO. Practíquese la liquidación del crédito en la forma prevista en el artículo 446 del CGP.

CUARTO. Decrétese el remate, previo avalúo de los bienes que se hubieren embargado y secuestrado y de los que posteriormente se llegaren a embargar.

QUINTO. Condénese en 50% de las costas del proceso a la parte demandada. Por secretaría practíquese su liquidación e inclúyase la suma de **\$2.560.000** por concepto de agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE,

CAMILA ANDREA CALDERÓN FONSECA
JUEZ

El presente auto se notifica por estado electrónico No. 154 del 20 de octubre de 2022.

Firmado Por:
Camila Andrea Calderon Fonseca
Juez
Juzgado Municipal
Civil 022
Bogotá, D.C. - 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: **ac04d22a180235e624666f2f388654b3219c1e0f30e0bad29dc93b55bd791ee3**

Documento generado en 19/10/2022 03:47:46 PM

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