



**SENTENCIA ANTICIPADA – OM HFP**

**Proceso** : EJECUTIVO -Mínima Cuantía-  
**Radicado** : 68014003004-2019-00178-00

**JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**  
Bucaramanga, Cinco (05) de Septiembre de dos mil Veintitrés (2023)

Dados como se encuentran los presupuestos contenidos en el Numeral 2 del art. 278 del CGP, dentro del trámite promovido por el **CONJUNTO RESIDENCIAL MARSELLA REAL PH** identificado con NIT 804.00.979-0 contra **MARCELENY REYES** identificada con CC 63.483.282, procede el despacho a dictar sentencia anticipada, observándose que no se ha configurado vicio alguno capaz de conllevar a la nulidad de lo actuado y que además se hallan reunidos los presupuestos procesales y las partes están legitimadas en la causa.

**LA DEMANDA.**

Ejerciendo el derecho por medio de **APODERADO JUDICIAL** y con autorización y poder debidamente otorgado por el Representante Legal, el **CONJUNTO RESIDENCIAL MARSELLA REAL PH**, formuló demanda ejecutiva en contra de **MARCELENY REYES** para obtener el pago de la obligación contenida en cuotas de administración adeudadas que se denuncia de plazo vencido y no pagado por la aquí deudora, por los siguientes valores:

- 1.- La suma de **CUATRO MILLONES VEINTICINCO MIL NOVECIENTOS PESOS MCTE (\$4.025.900.00)** por concepto total de las cuotas de administración adeudadas en los meses de Abril de 2017 a Febrero 2019. obligación exigida en la presente ejecución.
- 2.- Los intereses moratorios liquidados de cada una de las cuotas adeudadas, hasta cuando se verifique el pago total de la obligación, a la tasa máxima establecida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- 3.- Por las cuotas adicionales de administración que en lo sucesivo se causen ordenando su pago dentro de los (5) días siguientes al respectivo vencimiento, conforme el artículo 431 del CGP y el artículo 88 ibidem.

La causa para pedir se abrevia como sigue:

Relata la parte actora que: i) La demandante es una propiedad horizontal debidamente constituida y reconocida como **CONJUNTO RESIDENCIAL MARSELLA REAL PH**, persona jurídica de naturaleza Civil sin ánimo de lucro ii) La demandada **MARCELENY REYES** es propietaria de la unidad privada denominada “Apartamento 405 torre 8 ubicado en el CONJUNTO RESIDENCIAL MARSELLA REAL PH iii) En cumplimiento de los mandatos legales, se adelanta la presente acción pretendiendo el cobro de las expensas comunes de la copropiedad mediante cuotas de administración, proceso que inicia por el no pago oportuno de las cuotas en comentario. iv) la demandada adeuda un total de **CUATRO MILLONES VEINTICINCO MIL NOVECIENTOS PESOS MCTE (\$4.025.900.00)** por concepto total de las cuotas de administración adeudadas en los meses de Abril de 2017 a Febrero 2019. obligación exigida en la presente ejecución. V) Se adjunta certificación expedida por la Administración del CONJUNTO RESIDENCIAL MARSELLA REAL PH donde se demuestra lo adeudado como una obligación clara, expresa y exigible.

**TRÁMITE**

Repartida la demanda y por reunir los requisitos formales y estar acompañada de título valor con suficiente mérito ejecutivo dando cumplimiento a lo precedido en el Art 48 de la Ley 675 del 2001, el Despacho por auto del 20 de marzo de 2019, libró mandamiento de pago por las conforme a las pretensiones formuladas y se ordenó la notificación a la parte demandada, la que se efectuó a través de curador *ad litem* y previo emplazamiento al



demandado, quien quedó notificado el 01 de septiembre de 2022 de conformidad con lo previsto en el artículo 8 de la Ley 2213 del 2022 -Documento 029 FL 121-141-.

Dentro del término legal, la curadora *ad litem* contestó la demanda, se opuso a las pretensiones e invocó la excepción que denominó “*PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN*”, fincada en que, dado que las cuotas de administración se equiparan a los títulos valores, se debe aplicar lo preceptuado en el Art 784 del C de CIO por lo que el accionante poseía un termino de tres años. En consecuencia, advierte que la presente excepción esta llamada a prosperar la prescripción vislumbrada dentro del periodo del mes de abril de 2017 a abril de 2019, por haber superado el tiempo de su ejecución y cobro.

En providencia del 24 de abril de 2023, se corrió traslado de la excepción planteada al extremo accionado. La parte actora venció en silencio el termino para descorrer traslado.

Finalmente, en proveído del 06 de Julio de 2023, atendiendo a que no existen mas pruebas por practicarse y que las arrimadas al expediente son todas de orden documental, se procede a anunciar sentencia anticipada conforme a lo reseñado en el Art 278 del CGP.

Teniendo en cuenta que los documentos aportados al plenario son suficientes para dirimir la controversia, se procede a decidir previas las siguientes:

## CONSIDERACIONES

### PRESUPUESTOS PROCESALES

Se advierte que se hallan reunidos los presupuestos procesales para proferir sentencia de fondo como son capacidad procesal, capacidad para comparecer en juicio y competencia, además en ejercicio del control de legalidad no se observa irregularidad que tipifique causa de nulidad sustancial o procesal que imponga la invalidez de lo actuado. El trámite que se ha dado corresponde a la acción invocada. En síntesis, el debido proceso se ha cumplido cabalmente y por lo tanto se impone pronunciar sentencia de mérito.

### ASUNTO SUBJUDICE

Como título base de la ejecución, se allegó Certificado de la deuda de cuotas de administración, expedido por el Representante Legal de la propiedad Horizontal CONJUNTO RESIDENCIAL MARSELLA REAL PH, con una deuda total por valor de **CUATRO MILLONES VEINTICINCO MIL NOVECIENTOS PESOS MCTE (\$4.025.900.00)**, lo precedente conforme a lo reglado en el Art 48 de la Ley 675 del 2001. Siendo la primera de las cuotas con fecha de exigibilidad 01 de mayo de 2017.

El anterior instrumento reúne a cabalidad los requisitos generales y especiales para el cobro de cuotas de administración, el cual se encuentra regulado en la Ley 675 de 2001, y además se da cumplimiento a los reseñado en el Art 79 de la mentada norma, la cual reseña:

**“Artículo 79. Ejecución de las obligaciones:** Los Administradores de Unidades Inmobiliarias Cerradas podrán demandar la ejecución de las obligaciones económicas y de las sanciones pecuniarias impuestas a propietarios y moradores.

*En tales procesos de liquidación de las obligaciones vencidas a cargo del propietario o morador, realizada por el Administrador, prestará mérito ejecutivo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48 de la presente ley, sin necesidad de protesto ni otro requisito adicional.*

**PARÁGRAFO.** *En todo caso el copropietario de cada inmueble responderá solidariamente por todas las obligaciones ordinarias y extraordinarias y por las sanciones pecuniarias impuestas a los moradores de su inmueble.”*

Razón por la cual puede afirmarse que se trata de unas obligaciones claras, expresas y exigibles a cargo de la parte demandada, conforme lo dispone la norma en cita.



Ahora bien, reunidos, como se aprecia a *prima facie*, los presupuestos axiológicos exigidos por la ley, sería del caso preferir auto de seguir adelante la ejecución, si no fuera porque se propone un hecho exceptivo que conlleva a que el Despacho proceda a estudiar la defensa planteada por el representante del extremo demandado -curador *ad-litem*-, a efecto de determinar si concurren los presupuestos requeridos para la estructuración de ésta, que tienda a enervar las pretensiones.

La excepción planteada en la demanda denominada “*PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN*”, es procedente para enervar la acción cambiaria, de acuerdo con lo previsto en el numeral 10° del artículo 784 del Código de Comercio.<sup>1</sup>

De entrada, hemos de señalar que el fenómeno de la prescripción se circunscribe al vencimiento de ciertos plazos, sin que el legítimo poseedor o tenedor del título haya ejercitado la acción correspondiente. Se trata entonces, de una merecida sanción para el último tendedor o su endosante o avalistas, según el caso, que dejaron vencer el perentorio e imperativo término consagrado en las disposiciones legales sin ejercitar la acción. La negligencia que se sanciona con la prescripción, es la de no ejercitar la acción proveniente del título en el término señalado por la ley.

Ahora bien, erróneamente la curadora equipara las “Cuotas de administración” objeto de cobro con un “Título valor” regulado por la norma comercial, sin embargo, esto no es así, atendiendo que lo relativo a las cuotas de administración se tiene como título ejecutivo, según el art. 48 de la ley 675 de 2001, el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional; por lo que, se trata de un título ejecutivo y para la prescripción se debe aplicar lo señalado en el Artículo 2536 del Código Civil, el cual indica que la acción para efectuar el cobro prescribe en 5 años.

Así mismo, al tenor del precitado artículo 2539 del Código Civil, la prescripción puede interrumpirse, ora natural, ora civilmente. “*Se interrumpe naturalmente por el hecho de reconocer el deudor la obligación, ya expresa, ya tácitamente*”. Y “*se interrumpe civilmente por la demanda judicial*”.

Así las cosas, tenemos que, presentada una demanda en tiempo, la interrupción de la prescripción puede tener lugar, según el art. 94 del CGP, a través de una de dos hipótesis. Bien, con la presentación de la demanda y que el ejecutado se notifica del mandamiento de pago dentro del año siguiente al día en que tal providencia fue notificada al demandante a pesar de haber transcurrido el término sustancial de 5 años; u ora, con el propio acto de notificación, cuando vencido el término procesal de un año, el deudor se notifica de la orden de apremio aun en vigor de los mencionados cinco años.

Sirven entonces los anteriores preceptos normativos para analizar los presupuestos fácticos, a fin de determinar si tiene cabida o no la excepción invocada en el proceso que ocupa la atención de este Despacho.

Pues bien, en el caso bajo estudio tenemos que la certificación expedida por el administrador del **CONJUNTO RESIDENCIAL MARSELLA REAL PH**, indica que la primera cuota de administración en mora, debió ser descargada el día 1 de mayo de 2017; lo cual quiere significar, al tenor de lo dispuesto en el artículo descrito; que el plazo con que contaba la parte actora para incoar la acción de cobro vencía en principio el 1 de mayo de 2022.

En este contexto, no hay vestigio de duda que la demanda promovida el día 05 de marzo de 2019 se interpuso dentro del término sustancial, bastando por establecer si la misma tiene el alcance de interrumpir civilmente la prescripción, a voces de lo preceptuado en el artículo 94 instrumental mencionado que consagra 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*”.

<sup>1</sup> **ARTÍCULO 784. <EXCEPCIONES DE LA ACCIÓN CAMBIARIA>**. Contra la acción cambiaria sólo podrán oponerse las siguientes excepciones: (...)10) Las de prescripción o caducidad, y las que se basen en la falta de requisitos necesarios para el ejercicio de la acción;”



*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 solo se producirán con la notificación al demandado.”*

Huelga advertir para mayor claridad, que el término de un año que consagra el artículo 94 del C.G del P., no es un término de prescripción adicional, sino un lapso de gracia procesal con el exclusivo fin de interrumpir el término extintivo con la presentación de la demanda. Tanto así que, si en vigencia de los cinco años se completa el término de gracia procesal de un año, no significa que el derecho haya prescrito, sólo quiere decir que la demanda carecerá de efectos interruptores, pues en todo caso el actor cuenta hasta el vencimiento del quinquenio para notificar.

Así las cosas, la utilidad de esta gabela, se divisa en los eventos en que la demanda se interpone en tiempo, pero al límite de completarse el quinquenio, dando un margen de un año al actor para que pueda notificar a su deudor del mandamiento de pago y así interrumpir la prescripción con la sola presentación de la demanda, así la notificación de la parte demandada tenga lugar después de acaecidos los cinco años.

Pues bien, según se otea del diligenciamiento, la orden de pago se notificó a la parte actora por notificación por estados el 21 de marzo de 2019 –FL. 15 C. 1.-, luego, a partir de esa calenda, el actor contaba con un año para notificar al demandado. Sin embargo, pronto se advierte que este no se notificó del mandamiento dentro de ese perentorio, puesto que tal acto tan sólo acaeció el día el 01 de septiembre de 2022 de conformidad con lo previsto en el artículo 8 de la Ley 2213 del 2022 -Documento 029 FL 121-141-, fecha en la cual se surtió la notificación al curador *ad litem*.

Síguese de lo anterior, se tiene en principio, que la presentación demanda NO contó con efectos interruptores de la prescripción, habida cuenta que la notificación del mandamiento de pago al curador designado se realizó cuando había vencido el término de gracia procesal de un año; no obstante lo anterior, y conforme a la prueba documental allegada por las partes y las actuaciones procesales se debe verificar que no se hubiese consumado el quinquenio de la prescripción que señala el art. 2539 del C.C. al surtirse la notificación al curador *ad-litem*. Veamos:

Fecha en que se hizo exigible la obligación, 01 de Mayo de 2017, el quinquenio se extendía en un primer momento hasta el 01 de mayo de 2022, sin embargo existieron dos momentos donde los términos judiciales se encontraron suspendidos, el primero de ellos dada la Emergencia Sanitaria por la Covid 19, en donde los términos judiciales estuvieron suspendidos del 16 de marzo del 2020 al 30 de junio de 2020, siendo reanudados el 01 de julio del mismo año; quiere decir lo anterior, que para el día 16 de marzo de 2020 faltaban 2 meses y 15 días para cumplirse los cinco años de que trata el art. 2539 del CC.

Ahora bien, el Decreto 564 de 2020 en su art. 1º determina lo relacionado a la suspensión de términos de prescripción y caducidad, señalando que: *“Los términos de prescripción y de caducidad previstos en cualquier norma sustancial o procesal ejercer para derechos, acciones, medios de control o presentar demandas ante la Rama Judicial o ante los tribunales arbitrales, sean en días de meses o años, se encuentran suspendidos desde el 16 marzo 2020 hasta el día que el Consejo Superior de la Judicatura disponga la reanudación de los términos judiciales.”*, de suerte que, para el caso de marras el término con que contaba el extremo actor para interrumpir la prescripción, acorde con la norma en cita, se extendía hasta el 2 meses y 15 días más, es decir hasta el 16 de agosto de 2022.

Ahora bien, no se debe perder tampoco de presente que en providencia de fecha 18 de mayo de 2021, se procedió con la suspensión del proceso por el termino de 1 año, contado desde el 11 de mayo de 2021 hasta el 11 de mayo de 2022, es decir que adicionalmente se debe sumar a los cinco años los 12 meses que el proceso se encontró suspendido.

Así, entonces, a modo de conclusión, la fecha real en la que se cumplían los 5 años reglamentados en el Art 2539 del CC es realmente para el 16 de agosto de 2023, por lo que, a la fecha, ya con la litis zanjada y surtido todo el tramite procesal pertinente, no se encuentra prescrito el termino para efectuar la acción de cobro de ninguna de las cuotas de



administración aquí reclamadas, siendo que la mas antigua es exigible desde el 01 de mayo de 2017 encontrándose está vigente a la fecha de notificación del curador ad-litem, lo que nos lleva a inferir que frente a la totalidad de las cuotas de administración no opera la figura prescriptiva argumentada por la demandada. Por ello la excepción propuesta por la curadora *ad litem* de la demandada **MARCELENY REYES**, está llamada al fracaso.

De otra parte, el Despacho no encuentra hechos que constituyan excepción alguna que deba ser decretada de oficio.

Dadas las razones por las que se declarará no probada la excepción estudiada, el Despacho procede a condenar en costas al extremo demandado.

Por lo expuesto, el **JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

#### RESUELVE:

**PRIMERO: DECLARAR NO PROBABA** la excepción de fondo denominada “*PRESCRIPCIÓN DE LA ACCION*”, por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

**SEGUNDO:** Como consecuencia de lo anterior, **ORDENAR SEGUIR ADELANTE** con la presente ejecución.

**TERCERO: ORDENAR** el avalúo y remate de los bienes embargados, si a ello hubiere lugar y de los que en el futuro se llegaren a embargar.

**CUARTO: PRACTICAR** la liquidación del crédito de conformidad con el artículo 446 del CGP.

**QUINTO: CONDENAR** en costas a la parte demandada. Se fija como agencias en derecho la suma de \$400.000. Una vez ejecutoriado este proveído, efectúese la liquidación de las costas.

**SEXTO: DISPONER** que verificados los presupuestos previstos en los Acuerdos PSAA13-9984 del 5 de septiembre de 2013, modificado y complementado por los Acuerdos PCSJA17-10678 del 26 de mayo de 2017 y PCSJA18-11032 del 27 de junio de 2018, proferidos por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, se remita el expediente a los Juzgados Civiles Municipales de Ejecución de Bucaramanga a efectos de que asuman el conocimiento del mismo.

**NOTIFIQUESE y CUMPLASE,**

**JANETH QUIÑÓNEZ QUINTERO**  
JUEZ

**JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL**  
**NOTIFICACION POR ESTADO**

El auto anterior se notifica a las partes por anotación en el ESTADO No. 128 publicado HOY a las 8:00 A.M.

Bucaramanga, 06 de septiembre de 2023.

Secretario,

**JUAN FELIPE SALCEDO ROA**

Firmado Por:

Janeth Quiñonez Quintero

**Juez Municipal**  
**Juzgado Municipal**  
**Civil 004**  
**Bucaramanga - Santander**

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: **ebb26ca4b2d855740982518b8009199d5a844f0fa66646147650ab7e7bd39928**

Documento generado en 05/09/2023 09:57:19 AM

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