REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.

Bogotá D. C., tres de noviembre de dos mil veintidós

Radicación No. 2022-00039

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del trámite ejecutivo de mínima cuantía adelantado por la **Unidad Residencial Casablanca 32 - Propiedad Horizontal**, en contra de la señora **María Isabel Martínez.**

ANTECEDENTES

1. En la demanda radicada el 17 de enero de 2022 (pdf. 01cuaderno1. Pág. 41), la parte accionante pidió librar mandamiento de pago a su favor y en contra de la demandada por la suma de $10.638.300, que cobija las cuotas de administración ordinarias, extraordinarias y multas causadas entre abril de 1998 y noviembre de 2021 por el apartamento 502, bloque 18, y un parqueadero, cuyos valores se encuentran discriminados en el libelo petitorio.

Asimismo, por los intereses moratorios desde la fecha que se hizo exigible cada una de las citadas cuotas, liquidados a la tasa más alta permitida por la Superintendencia Financiera, y hasta su pago total; las cuotas que se sigan causando en el devenir del proceso, por tratarse de una obligación periódica; y las costas.

2. Como soporte fáctico adujo que dentro de la copropiedad la demandada es propietaria del apartamento 502 del bloque 18 (matrícula 50S-647615), ubicado en la carrera 79F No. 46-25 Sur

de Bogotá, quien le adeuda por ese inmueble "las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias, más sus respectivos intereses", descritas en las pretensiones de la demanda.

A la accionada le ha hecho requerimientos "para el pago de la obligación pendiente y no ha cumplido", por lo que "se deduce la existencia de una obligación actual, clara, expresa y exigible" (pdf. 08, c. 1).

3. Por auto del 31 de marzo de 2022 se libró orden de apremio tal como se solicitó en la demanda (pdf. 0115, c. 1), del que se notificó la parte accionada por conducta concluyente, tal como lo reconoció el auto del 7 de julio de 2022 (pdf. 18, c. 1), quien excepcionó "prescripción extintiva de la acción ejecutiva de cobro de las cuotas de administración, sanciones por inasistencia a las asambleas y cuotas de parqueadero" hasta el mes de enero de 2017.

4. Finalmente, por providencia del 8 de septiembre de 2022 se decretaron como pruebas las documentales adosadas al expediente, por lo que al no existir otras pendientes de practicar se dispuso dictar sentencia anticipada y fijar en la lista del artículo 120 del CGP (pdf. 22, c. 1).

CONSIDERACIONES

1. Por no estructurarse una causal de nulidad que invalide lo actuado, la decisión será de fondo y refrendadora de la orden de apremio que se impartió mediante auto del auto del 31 de marzo de 2022.

2. En efecto, obra en el expediente la certificación de deuda, emitida por la señora Rita Ofelia Pérez Arguello (administradora y representante legal del Unidad Residencial Casablanca 32 - Propiedad Horizontal, pdf. 13, c. 1), de la que el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 le concede la calidad de título ejecutivo "para el cobro

de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses".

Por otro lado, como la acción ejecutiva se ejerce a través de dicha certificación la cual cumple con los requisitos para ser título ejecutivo, vale decir: 1) fue suscrita por la administradora de la copropiedad demandante; recoge cuotas de administración ordinarias y extraordinarias, multas y sus correspondientes intereses, cobros autorizados por el artículo en mención; 2) se identificó plenamente a la deudora señora María Isabel Martínez (propietaria del inmueble); y 3) el monto de cada cuota, con su fecha de vencimiento, que van entre abril de 1998 y noviembre de 2021 (por el apartamento 502, bloque 18, y un parqueadero), cuyos valores se encuentran reseñados en libelo petitorio y el certificado de la administradora de la copropiedad accionante.

3. De manera que, en principio, se debería ordenar proseguir la ejecución, pero como la demandada formuló una excepción se pasa a estudiarla:

3.1. De la "**prescripción extintiva de la acción ejecutiva de cobro de las cuotas de administración, sanciones por inasistencia a las asambleas y cuotas de parqueadero**". Sostuvo que, conforme lo reglado en el artículo 2536 del Código Civil, la acción ejecutiva se prescribe por 5 años. Por lo tanto, las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias y multas causadas por el citado apartamento 502 y un parqueadero, entre abril de 1998 y enero de 2017, se encuentran prescritas.

Esta figura ha sido definida como una forma de extinguir "las acciones y derechos ajenos", que "exige solamente cierto lapso de tiempo durante el cual no se hayan ejercido dichas acciones", y "Se cuenta este tiempo desde que la obligación se haya hecho exigible" (artículo 2535 del Código Civil).

Ahora bien, la Ley 675 de 2001 no establece un término de prescripción extintiva especial para el cobro de las cuotas de administración y sanciones a pagar por los copropietarios, por lo que se rige por el artículo 2536 del Código Civil que la establece en 5 años para la "acción ejecutiva".

Sobre el punto dice la doctrina que "en lo que atañe a las obligaciones emanadas de las expensas comunes, debemos tener en cuentas que estas son periódicas o sucesivas, pues mes a mes son causadas y cobradas, por ende para determinar la fecha de su "exigibilidad" debe confrontarse la fecha que fija el reglamento de propiedad horizontal o la que determine la asamblea de copropietarios o en caso de silencio de ambos, deberá ser contada hasta el último día del mes de la expensa mensual que se pretende cobrar, y por lo tanto la prescripción de cada expensa deberá mirarse separadamente (cinco años establecidos por la norma). Normalmente los reglamentos señalan que la expensa será exigible o puede cancelarse hasta el décimo día del mes, por ello la prescripción será contada a partir del día 11 de cada mes para respectiva expensa, en cinco años calendario"[1].

Idéntico criterio maneja otro autor al decir que "el cobro por la vía ejecutiva [de las cuotas de administración y sanciones] prescribe en cinco (5) años contados a partir de su exigibilidad"[2].

De manera que el término de prescripción extintiva aplicable a este caso es de 5 años.

Por lo tanto, desde el punto de vista objetivo resulta inobjetable que si la demanda se radicó el 17 de enero de 2022 (pdf. 09, c. 1), denota que las cuotas ordinarias y extraordinarias causadas por el apartamento y parqueadero de la referencia

---

[1] MONSALVE CABALLERO, Luis Carlos. El régimen de la propiedad horizontal en Colombia. 21 edición. Bogotá. Grupo Editorial Ibáñez. 2019. Pág. 320.
[2] MONTEJO CAMARGO, Javier Raúl. Manual de propiedad horizontal en Colombia. 3ª edición. Bogotá. Librería Ediciones del Profesional. 2019. Pág. 80.

solamente se podrían exigir las causadas hasta febrero de 2017 (5 año de la acción ejecutiva).

Dicho de otra manera, estos emolumentos causados entre abril de 1998 y enero de 2017 fueron arropados por el fenómeno de la prescripción extintiva de la acción ejecutiva.

No obstante, una vez estructurada puede ser renunciada tácitamente cuando el que se beneficia con ella no la alega en el respectivo proceso judicial, o "el que debe dinero paga intereses o pide plazos", cuyo efecto es que "comenzará a contarse nuevamente el respectivo término" (artículos 2513, 2514, 2536 del Código Civil y 282 (inciso 2°) del CGP).

Pero esta renuncia tácita "requiere de una manifestación inequívoca del deudor en virtud de la cual reconozca el derecho del acreedor, como acontece cuando quien debe paga intereses o pide plazos"[3], cuyo resultado, al "igual que la interrupción, es la prescindencia de todo el tiempo de inercia corrido hasta entonces, de modo que el cómputo se reinicia, con posibilidad prácticamente indefinida de que se repitan los fenómenos, hasta que el término respectivo transcurra íntegro nuevamente.» (CSJ SC de 3 may. 2002, rad. 6153)"[4].

En este caso, obran en el expediente varios actos voluntarios e inequívocos en los que la demandada renunció a la prescripción que corría a su favor, toda vez que obra en el expediente los recibos de caja Nos. **43605 del 23 de mayo de 2008**, que recoge abonos a cuotas de administración de la señora Martínez por **$400.000**; **50016 del 11 de mayo de 2009** por **$172.500**; **56519 del 21 de abril de 2010** por **$59.700**; **56520 de ese mismo 21 de abril** por

[3] CSJ. SC. Sentencia de casación del 2 de junio de 2021. SC2130-2021. Radicación n° 11001-31-10-023-2015-00085-01. MP. Octavio Augusto Tejeiro Duque; en similar sentido se había pronunciado la CSJ. SC. Sentencia del 24 de septiembre de 1940. MP. Hernán Salamanca.
[4] CSJ. SC. Sentencia de casación del 17 de junio de 2021. SC2412-2021. Radicación nº 15001-31-10-003-2014-00299-01. MP. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

$56.700; **60000 de ese mismo día** por **$119.400**; y **157203 del 18 de abril de 2022** (pdf. 20, c. 1).

De manera que con el abono del 18 de abril de 2022 la parte demandada renunció a la prescripción que corría a su favor, con lo que se reinicia el conteo del término de los 5 años por todas las sumas aquí cobradas, el cual fenecerá el 18 de abril de 2027, fecha posterior a esta providencia.

Los citados recibos le merecen plena credibilidad al despacho, toda vez que por auto del 8 de septiembre de 2022 se decretaron como pruebas (pdf. 22, c. 1), sin que hayan sido tachados de falso o desconocidos conforme lo autorizan los artículos 269 al 274 del CGP.

4. Sin ánimo de fatigar, se desestima la excepción de prescripción propuesta por la parte demandada; por las que se ordenará proseguir la ejecución en los términos que se libró orden de apremio.

En consecuencia, el **JUZGADO CINCUENTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley **RESUELVE:**

PRIMERO: DESESTIMAR la excepción de prescripción de la acción ejecutiva propuesta por parte demandada, por lo explicado en la parte motiva de esta sentencia.

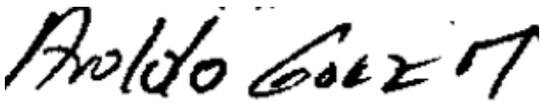
SEGUNDO: SEGUIR adelante la ejecución tal como se ordenó en el auto de mandamiento ejecutivo.

TERCERO: LIQUIDAR el crédito en la forma prevista por el art. 446 del C.G.P.

CUARTO: CONDENAR en costas a la demandada. Tásense. Se fija como agencias en derecho la suma de $700.000,00 M/cte.

QUINTO: En firme la liquidación de costas practicada, conforme lo dispuesto en los artículos 8° y 12 del Acuerdo PSAA13-9984 del 5 de septiembre del 2013 de la Sala Administrativa del CSJ, y Acuerdo PCSJA17-10678 del 26 de mayo de 2017, por secretaría remítase la actuación de marras a los JUZGADOS DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPALES DE BOGOTÁ –Reparto-, para lo de su cargo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



AROLDO ANTONIO GÓEZ MEDINA

JUEZ

JUZGADO 56° DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.

La anterior providencia se notifica por estado Nº _**058**_ del _4 **DE NOVIEMBRE DEL 2022** en la Secretaria a las 8.00 am

JOSE REYNEL ORZCO CARVAJAL
Secretario

Firmado Por:

Aroldo Antonio Goez Medina

Juez

Juzgado Pequeñas Causas

Juzgado 056 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples

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: **87b7c66b1066139e351d5ed01f872b0ed47fcb0a9624319f1c395e0485d3a68c**

Documento generado en 31/10/2022 09:09:16 PM

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