

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., treinta (30) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

Radicación No. 2019-01410

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del trámite ejecutivo de mínima cuantía adelantado por la Agrupación de Vivienda Villa Campestre P.H., en contra de Luz Mercedes López Vargas y Blanca Vargas de López.

ANTECEDENTES

1. En la primer demanda radicada el 19 de septiembre de 2012 (f. 11, c. 1), pidió la accionante que se librara orden de apremio a su favor y en contra de la señora López Vargas por las sumas que comprenden las cuotas de administración causadas entre septiembre de 2007 y agosto de 2012, la cuota extraordinaria del 29 de abril de 2012 por \$2.600.000; trámite que se zanjó con sentencia del 28 de octubre de 2014, donde se declararon imprósperas las excepciones propuestas y se ordenó proseguir la ejecución tal como se libró mandamiento de pago (fls. 91-94, c. 1).

El 13 de febrero de 2015, la parte demandada solicitó el decreto de la nulidad de la actuación desde el auto que libró mandamiento de pago (fls. 3-1, c. incidente de nulidad), petición negada por auto del 10 de abril de 2015 (14-15, ibíd.), y ratificada por auto del día 6 de julio siguiente, en el que se resolvió recurso de reposición (f. 31, ibíd.).

2. Con demanda acumulada radicada el 29 de noviembre de 2017 (f. 1, c. 4), la Agrupación de Vivienda Villa Campestre P.H., solicitó librar orden de apremio a su favor y en contra de Luz Mercedes López Vargas y Blanca Vargas de López por las cuotas de administración de noviembre de 2014 a marzo de 2015, cada una por \$146.000; abril siguiente a marzo de 2016, cada una por \$153.000; abril de 2016 a marzo de 2017, cada

una por \$163.000; y de abril a octubre de 2017, cada una por \$195.000; así como las que en lo sucesivo se causen, junto con sus intereses moratorios (fls. 1-4, *ibíd.*).

3. Por auto del 9 de abril de 2018 se libró mandamiento de pago tal como fue solicitado en la demanda, y, además, ordenó emplazar a todas aquellas personas que tengan acreencias contra las deudoras para que comparezcan a hacerlas valer mediante demanda de acumulación (fls. 63-64, *ibíd.*), del que se notificó personalmente la señora Blanca Vargas de López el 11 de marzo de 201966-67, *ibíd.*); posteriormente se hizo el emplazamiento en el diario escrito El Espectador y se inscribió en el Registro Nacional de Emplazados (fls. 80-83, *ibíd.*).

Esta demandada excepcionó “carencia de título para demandar”, “cobro de lo no debido”, “ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales”, “caducidad y prescripción de la acción parcialmente” e “inexistencia de la obligación” (fls. 95-101, *ibíd.*), la otra convocada se mantuvo silente.

4. Mediante auto del 23 de septiembre de 2020 se corrió traslado de las excepciones propuestas a la parte demandante, quien se opuso a su prosperidad (pdf. 04descorretraslado).

5. Finalmente, por providencia del 12 de agosto de 2021 se decretaron las pruebas documentales, y se prescindió de las demás, por lo que procedió a dar aplicación al artículo 278 del CGP, vale decir dictar sentencia anticipada y fijar en lista del numeral 2 del canon 120 de ese mismo compendio normativo (06autoordenafijarlista).

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 9 de abril de 2018.

2. En efecto, obra en el expediente “certificación de deuda”, del 7 de noviembre de 2017, de la señora María Isabel Rodríguez Alfaro (administradora y representante legal de la Agrupación de Vivienda Villa

Campestre P.H., fls. 7-9, c. 4), de la que el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 le concede la calidad de título ejecutivo, dado que esa norma establece que “el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior”.

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 (fls. 6—9, *ibíd.*); 2) recoge cuotas de administración, cobro autorizado por el artículo en mención que habilita su diligenciamiento para “el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses”; 3) se identificó plenamente a las deudoras, vale decir a Luz Mercedes López Vargas (nuda propietaria) y Blanca Vargas de López (usufructuaria); y 4) el monto de cada cuota, con su fecha de vencimiento, que van desde el 30 de noviembre de 2014 al 31 de octubre de 2017 (fls. 7-9, *ibíd.*).

De manera que, en principio, se debería ordenar proseguir la ejecución, pero como la demandada formuló excepciones pasa el despacho a estudiarlas.

3. **“Caducidad y prescripción de la acción parcialmente”**, por cuanto se recaudan “obligaciones desde el mes de noviembre de 2015” y hasta la fecha de la notificación han transcurrido más de 3 años”.

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 cuenta 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 no es de 3 años, sino de 5.

Por lo tanto, como se está solicitando el cobro de la cuota de administración exigible el 30 de noviembre de 2014 (la más antigua), la parte demandante debió presentar demanda ejecutiva a más tardar ese día y mes, pero de 2019, carga que cumplió, pues lo hizo el 29 de noviembre de 2017 (f. 1, c. 4), incluso notificó dentro de ese término a la demandada que propuso la excepción, habida cuenta que se notificó personalmente el 11 de marzo de 2019 (fls. 66-67).

En consecuencia, se desestima esta excepción.

Las restantes fueron las de **“carencia de título para demandar”, “cobro de lo no debido”, “ineptitud de la demanda por falta de**

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.

requisitos formales” e “inexistencia de la obligación”, soportadas en que la copropiedad demandante tiene dos tipos de casas. Las primeras se encuentran en el “interior y gozan de vigilancia, zonas comunes, parqueaderos y demás elementos constitutivos de obligaciones”, sometidas al régimen de propiedad horizontal. Y las segundas están ubicadas en la periferia, que por “no ser motivadoras de gastos y costos deben estar exentas de obligaciones pecuniarias con destino a administración, cuando la administración nada tiene que ver con ellos”. En estas últimas está la de las demandadas (fls. 95-101, c. 4).

En efecto, en la sentencia proferida el 28 de octubre de 2014, dentro de la primera demanda de este litigio, el despacho se ocupó de resolver estas excepciones con los mismos fundamentos fácticos, pero propuestas por la señora Luz Mercedes López Vargas, donde se plasmó: “... evidencia esta Servidora que ellos refieren los mismos argumentos planteados en recurso de reposición... y que fue objeto de decisión a través de proveído de dos (2) de mayo de la presente anualidad, en el que se resolvió no reponer el auto mandamiento de pago de fecha trece de diciembre de dos mil doce, dictado por el Juzgado Sesenta (60) Civil Municipal de Bogotá, lo que obliga a esta juzgadora estarse a lo allí resuelto por ser una decisión debidamente ejecutoriada y que vincula a las partes” (fl. 93 vlto, c. 4).

Por auto del 2 de mayo de 2014, el Juzgado Sexto Civil Municipal de Descongestión de Mínima Cuantía de Bogotá negó la reposición formulada por la señora contra el auto que libró mandamiento de pago arguyendo, en lo medular, que “las particularidades del inmueble que en sentir de la propietaria o poseedora deben excluirlo del régimen de propiedad horizontal o de exonerarlo del pago de algunas expensas, es un asunto que debe ser tratado al interior de un proceso declarativo, que no de uno ejecutivo, por lo que no son de recibo como exculpación al cumplimiento de sus obligaciones” (f. 54, c. 1).

Por lo tanto, en providencias del 2 de mayo (auto que negó reponer el auto que libró mandamiento de pago) y 28 de octubre de 2014 (sentencia) quedó sentada la premisa de ser obligatorio que los propietarios y poseedores del inmueble con matrícula No. 50N-459784 deben pagar cuota de administración a la copropiedad de la que hace

parte, vale decir: Agrupación de Vivienda Villa Campestre P.H. (fls. 75-78, c. 4).

Por lo tanto, si en la demanda inicial este ramillete de excepciones lo propuso la señora Luz Mercedes López Vargas, mientras en la segunda Blanca Vargas de López, este despacho no está habilitado para modificar ese criterio que se encuentra ejecutoriado por sentencia que hizo tránsito a cosa juzgada; puesto que la obligación de pagar las cuotas de administración cobradas en ambos procesos gozan de “la peculiar naturaleza de las obligaciones *propter rem* o simplemente reales, a causa de la cosa, que son las derivadas de la titularidad del derecho de dominio, la posesión, la propiedad fiduciaria o inclusive la simple tenencia sobre inmuebles sometidos a los regímenes de propiedad horizontal de que trata la Ley 675 de 2001” (CSJ. SC. Autos del 6 de noviembre de 2019. AC4745-2019. Radicación n.º 11001-02-03-000-2019-03220-00; y 14 de noviembre de 2019. AC4881-2019. Radicación n.º 11001-02-03-000-2019-03683-00, en ambos MP. Luis Armando Tolosa Villabona).

De manera que si en una sentencia pasada quedó establecido que los propietarios (cualesquiera sean ellos) del inmueble con matrícula No. 50N-459784 están obligados a pagar cuotas de administración ordinaria y extraordinaria, en esta nueva providencia del despacho no se podría separar de ese criterio jurídico, no solo por respeto de la cosa juzgada, sino también del precedente jurisprudencial contenido en la sentencia que se dictó el 28 de octubre de 2014 por este despacho dentro de este expediente. Sobre el punto dice la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema que “el primeramente llamado a respetar decisión semejante sea el propio Estado (...) por suerte que la jurisdicción, así sea de otra especialidad, debe corearla a una, y vedada se encuentra por tanto para tocar el punto que así ha sido definido, pues ya es cosa juzgada, con efectos universales”. (Cas. de 12 de octubre de 1999)” (sentencia de casación del 24 de noviembre de 2000. Exp. No. 5365. MP. Manuel Isidro Ardila Velásquez).

4. Por lo tanto, se desestimarán las excepciones propuestas y, en su lugar, se ordenará proseguir la ejecución tal como se libró mandamiento de pago.

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 las excepciones propuestas por parte demandada, por lo explicado en la parte motiva de esta sentencia.

SEGUNDO: SEGUIR adelante la ejecución a favor de la Agrupación de Vivienda Villa Campestre P.H., en contra de Luz Mercedes López Vargas y Blanca Vargas de López tal como se dispuso en el auto que libró orden de apremio

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

CUARTO: ORDENAR el avalúo y remate de los bienes embargados y de los que posteriormente se embarguen.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte demandada demandados. Tásense. Se fija como agencias en derecho la suma de \$400.000.

SEXTO. 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 N° 57 del 1° DE OCTUBRE DEL 2021 en la Secretaría a las 8.00 am



JOSÉ REYNEL ORZCO CARVAJAL
Secretario

Firmado Por:

Aroldo Antonio Goez Medina

Juez

Juzgado Pequeñas Causas

Juzgados 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:

**b07f9caaa7bffba56c646dee665bd305d22d4cac2ab75bb982a2e19cf7
7173a8**

Documento generado en 29/09/2021 03:58:09 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>