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., quince de diciembre de dos mil veintiuno

Radicación No. 2019-01566

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del trámite ejecutivo de mínima cuantía adelantado por el Centro Comercial Hato Chico P.H., en contra de Adriana María Pérez Sanabria y Ricardo Mora Lozada.

ANTECEDENTES

1. Con demanda radicada el 4 de octubre de 2019 (f. 31, c. 1), pidió la entidad accionante que se librara orden de apremio a su favor y en contra de la parte demandada por las sumas representadas en las cuotas de administración mensuales exigibles desde el 31 de enero de 2010 hasta el 28 de febrero de 2019, cuyos valores se discriminaron en el libelo petitorio, junto con sus intereses moratorios para cada una de ellas a la tasa más alta permitida por la ley (fls. 16-27, c. 1).

2. Como soporte fáctico adujo que envió a los demandados la "cuenta de cobro o estado de cuenta del local 22, código 34 de la Diagonal 146 No. 128-02", de Bogotá, a fin de que procedieran sufragar las citadas cuotas de administración y demás gastos adeudados, quienes, pese a ser requeridos, no los han cancelado y la certificación expedida por el administrador de la entidad demandante contiene obligaciones claras, expresas y actualmente exigibles (fls. 28-29, c. 1).

3. Mediante auto del 18 de noviembre de 2019 se libró orden de apremio tal como se solicitó en el libelo petitorio (fls. 33-34, c. 1), del que se notificó personalmente Ricardo Mora Lozada el 13 de febrero de 2020 (f. 41, c. 1) y Adriana María Pérez Sanabria por conducta concluyente el 15 de julio de 2021 (pdf. 07Auto.traslado).

Ambos concedieron poder al mismo abogado, quien presentó el mismo escrito de contestación dos veces, resaltando ser cierto lo de la deuda en cuotas de administración, pero hasta el mes de diciembre de 2014 prescribió la acción ejecutiva para exigirlas ejecutivamente, que es de 5 años, según el artículo 2536 del Código Civil; no sirviendo para interrumpirla un segundo requerimiento del acreedor al deudor, por cuanto "el requerimiento al deudor solo podrá hacerse por una sola vez" a partir de la fecha de exigibilidad (fls. 44-56, c. 1 y pdf 03contestaciondemanda).

4. Por auto del 14 de julio de 2021 se corrió traslado a la parte demandante de la excepción propuesta (pdf. 07Auto.Traslado), quien de manera no muy clara manifestó que la prescripción no se estructuró; agregó que la parte demandada contestó extemporáneamente, y, además, los demandados renunciaron a la prescripción que se hubiere estructurado, toda vez que la señora Adriana María Pérez Sanabria reconoció la deuda e hizo una propuesta de pago de toda la obligación (pdf.08descorretrasladoexcepciones).

4. Finalmente, mediante providencia del 28 de octubre de 2021 se decretó como pruebas las documentales que militan en el expediente, y al no existir otras por practicar dispuso dictar sentencia anticipada y fijar en lista del artículo 120 del CGP (pdf. 07AutoFijar.Lista120CGP).

CONSIDERACIONES

1. Por no estructurarse una causal de nulidad que invalide lo actuado, la decisión será de fondo y revocatoria de la orden de apremio que se impartió mediante auto del 18 de noviembre de 2019.

2. En efecto, obra en el expediente el certificado de deuda expedido por el administrador de la copropiedad demandante, el cual cumple con los requisitos para ser título ejecutivo, por cuanto el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 establece que este 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" y es para el cobro de

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

De manera que como la acción ejecutiva se ejerce a través de dicho certificado de deuda se determina la acreedora (demandante), deudora (demandada) el monto y la fecha de exigibilidad de cada una de las sumas de dinero a cancelarse por los demandados a título de cuotas ordinarias y extraordinarias, por lo que, en principio, se debería proseguir con la ejecución.

No obstante, la parte demandada propuso una excepción orientada a enervar las pretensiones, por lo que se pasa a estudiarla.

3. Excepcionó “prescripción de la acción ejecutiva” con respecto a las cuotas de administración recaudadas hasta el mes de diciembre de 2014, que es de 5 años, según el artículo 2536 del Código Civil; no sirviendo para interrumpirla un segundo requerimiento del acreedor al deudor, por cuanto “el requerimiento al deudor solo podrá hacerse por una sola vez” a partir de la fecha de exigibilidad (fls. 44-56, c. 1 y pdf 03contestaciondemanda).

Esta figura ha sido definida como una forma de extinguir “las acciones y derechos ajenos”, que “exige solamente cierto lapso… 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 de la acción ejecutiva aplicable a este caso es de 5 años.

4. Por lo tanto, como el auto que libró mandamiento de pago se notificó por estado a la parte demandante el 19 de noviembre de 2019 (fls. 33-34, c. 1), si esta quería interrumpir la prescripción extintiva de la acción ejecutiva para el momento en que presento demanda (4 de octubre de 2019, f. 31, c. 1) tenía la carga de notificar por lo menos a uno de los demandados a más tardar el 19 de noviembre de 2020 (artículo 94 del CGP).

Esta carga fue cumplida, por cuanto Ricardo Mora Lozada se notificó personalmente el 13 de febrero de 2020 (. 41, c. 1), y aunque es cierto que la otra demandada lo hizo fuera de este término, específicamente el 15 de julio de 2021 (pdf. 07Auto.traslado); también lo es que las expresas comunes se han de pagar solidariamente entre los copropietarios, estos y "el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado" (artículo 29 de la Ley 675 de 2001), y en el expediente aparece copia de la matrícula No. 50N-20430089 que identifica el citado local que causó las cuotas de administración objeto de recaudo, donde en la anotación 4 establece como sus propietarios a los aquí demandados.

Por lo tanto, al asunto aquí ventilado rige la regla según la cual "la interrupción que obra a favor de uno o varios coacreedores, no aprovecha

---

[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.

a los otros, ni la que obra en perjuicio de uno o varios codeudores, perjudica a los otros, a menos que haya solidaridad, y no se haya esta renunciado en los términos del artículo 1573 o que la obligación sea indivisible" (se subraya, artículo 2540 del Código Civil, modificado por el artículo 9 de la Ley 791 de 2002).

Por lo tanto, no se encuentra prescrita la acción ejecutiva para recaudar las cuotas de administración causadas entre el 19 de noviembre de 2014 y el 19 de noviembre de 2019 (fecha de presentación demanda), término de 5 años no se encuentran prescritas, puesto que con la interrupción oportuna frente a Ricardo se comunicó a la otra demandada por lo establecido en el artículo recién citado.

Y aunque la parte demandante alegó que los demandados contestaron extemporáneamente, se puede verificar que Ricardo Mora Lozada lo hizo personalmente el 13 de febrero de 2020 y contestó demanda el 22 de ese mes y año (fls. 41 y 44, c. 1) vale decir dentro del término establecido en el numeral 1° del artículo 443 del CGP).

Por su parte, la notificación por aviso intentada con respecto a la demandada Adriana María Pérez Sanabria no se hizo en debida forma, por cuanto se anexó como auto a notificar el del 26 de marzo de 2019 del Juzgado 68 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá, y este despacho es el 56 (fls. 38-39, c. 1), por lo que su notificación fue por conducta concluyente en razón a que en su contestación mencionó el auto a notificar, vale decir el que libró orden de apremio en su contra.

De otro lado, la parte demandante alegó que la parte accionada renunció a la prescripción al ofrecer cancelar lo adeudado por cuotas de administración en el año 2018.

En efecto, la renuncia a la prescripción se presenta "cuando el deudor se despoja a sí mismo de la facultad de oponer la prescripción, ya cumplida, de su deuda, y restablece la virtualidad de la obligación en su

estado precedente"[3], la cual "puede ser realizada mediante cualquier modo de manifestación de la voluntad, verbal o escrito"[4].

Ahora bien, cuando se trata de una pluralidad de deudores solidarios, denota, según la doctrina, que la renuncia tiene un alcance limitado, dado que "sólo obliga al que la ha formulado expresa o tácitamente y no a terceros, porque la renuncia es un acto jurídico y como tal solo obliga al sujeto que ha consentido en él"[5], donde "la renuncia del deudor principal no afecta al codeudor solidario"[6].

Tesis compartida por la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la H. Corte Suprema de Justicia al señalar que "La renuncia a la prescripción realizada por uno de los deudores *in sólidum* no tiene efecto respecto de los demás" (CSJ. STC de 15 de septiembre de 2016, exp. 11001-22-03-000-2016-01284-01 y Corte Constitucional. Sentencia T-310 de 1999, citadas por CSJ. SC. Sentencia de impugnación de tutela del 22 de febrero de 2017. STC2314-2017. Radicación n.° 11001-22-03-000-2016-02894-01. MP. Luis Armando Tolosa Villabona).

La parte demandante alegó que la demandada Adriana María Pérez Sanabria renunció a la prescripción; lo cual es cierto, debido a que esta radicó escrito fechado el 21 de junio de 2018 ante la copropiedad demandante, manifestándole: "la presente con el fin de presentarle mi propuesta de pago de acuerdo a la carta enviada por usted el pasado 15 de junio del presente en el cual me solicita que establezca una fecha de pago y la forma del mismo. Por lo anterior me comprometo a cancelar el monto acordado de acuerdo a las cuentas de cobro recibidas en físico con corte a junio de 2018, las cuales serán canceladas el próximo 28 de junio de 2018, para así quedar a paz y salvo con la administración, y una vez hecho efectivo el pago solicitar que los procesos que están en curso sean retirados de los juzgados. Este pago se hará mediante consignación y/o

---

[3] LLAMBÍAS, Jorge Joaquín. Tratado de derecho civil. Obligaciones. Tomo III. Convenciones liberatorias. Hechos extintivos. Prescripción. Actos ilícitos. 3ª edición. Buenos Aires. Editorial Perrot. 1987. Pág. 479.
[4] Ibid. Pág. 483.
[5] ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo, SOMARRIVA UNDURRGA, Manuel y VODANOVIC HAKLICKA, Antonio. Tratado de las obligaciones. Volumen de las modificación y extinción de las obligaciones. Tomo III. 2ª edición. Santiago de Chile. Editorial Jurídica de Chile. 2009. Pág. 177.
[6] Ibid. Pág. 177.

cheque de gerencia a nombre del Centro Comercial d Hato Chico" (pdf. 08descorretrasladoexcepciones. Pág. 5).

Y aunque es cierto que este proceso no había iniciado para la fecha de la carta, también lo es que en el escrito del 15 de junio de 2018 la demandante se refirió al local objeto de este litigio, pues allí se dirigió a "ADRIANA MARÍA PÉREZ.Y/O RICARDO MORA LOZADA PROPIETARIOS LOCALES 21-**22**-37-38-39" del citado centro comercial (negrita y subraya fuera de texto, pdf. 08descorretrasladoexcepciones. Pág. 4).

Mientras el demandado Ricardo Mora Lozada no se presenta esa renuncia a la prescripción de la obligación, puesto que su carta del 6 de febrero de 2019 dirigida al administrador de la entidad demandante propone fórmulas de arreglo, pero alega continuamente la prescripción.

Efecto, en el hecho 5 resalta: "… solicité a dicha entidad la prescripción de las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración de los locales comerciales, que han superado los cinco (5) años anteriores a la fecha", y ofrece ceder en pago uno de sus locales, reconociendo que su valor "no cubre el valor total de lo que se adeuda en la administración, pero también es cierto que hay cuotas de administración que ya están prescritas, como lo mencioné en el hecho 5" (pdf. 08descorretrasladoexcepciones. Pág. 12).

5. Por lo tanto, prospera parcialmente la prescripción con respecto al demandado Ricardo Mora Lozada de las cuotas de administración causadas entre el 31 de enero de 2010 y el 30 de septiembre de 2014, ni el retroactivo por $14.700 (abril de 2011) y $9624 (mayo de 2014); estando obligado a cancelar solidariamente con la otra demandada las causadas entre el 31 de octubre de 2014 (58 del mandamiento de pago) hasta el 28 de febrero de 2019 (110 de la orden de apremio), así como los retroactivos de los numerales 4, 5 y 6 del mandamiento de pago.

Por su parte, se negará la excepción de prescripción con respecto a la demandada Adriana María Pérez Sanabria, puesto que ella renunció a la prescripción configurada a su favor, por lo que se ordenará proseguir la ejecución tal como se libró mandamiento de pago.

Finalmente, se condenará en costas a ambos demandados.

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: DECLARAR probada parcialmente la excepción de "prescripción de la acción ejecutiva", que, aunque fue propuesta por ambos demandados, solo es viable con respecto al demandado Ricardo Mora Lozada; pero no con relación a Adriana María Pérez Sanabria, quien renunció a ella.

SEGUNDO: SEGUNDO: En consecuencia, dispone:

a) SEGUIR adelante la ejecución a favor del Centro Comercial Hato Chico P.H., y en contra de Adriana María Pérez Sanabria tal como se ordenó en el auto de mandamiento ejecutivo.

b) CESAR la ejecución en contra del señor Ricardo Mora Lozada por las cuotas de administración causadas entre el 31 de enero de 2010 y el 30 de septiembre de 2014, el retroactivo por $14.700 (abril de 2011) y $9624 (mayo de 2014), por haber prosperado parcialmente la excepción de prescripción de la acción ejecutiva.

Por lo tanto, estas sumas, se insisten, será asumido su pago exclusivamente por la demandada Adriana María Pérez Sanabria.

c) SEGUIR adelante la ejecución a favor del Centro Comercial Hato Chico P.H., y en contra de Ricardo Mora Lozada entre el 31 de octubre de 2014 (58 del mandamiento de pago) hasta el 28 de febrero de 2019 (110 de la orden de apremio), así como los retroactivos de los numerales 4, 5 y 6 del mandamiento de pago. Obligaciones para cancelar solidariamente con la otra demandada.

TERCERO: SEGUNDO: 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 $700.000.

SEXTO. En firme la liquidación de costas practicada, conforme lo dispuesto en los artículos 8º 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 __**71**___ del _**16 DE DICIEMBRE DEL 2021** en la Secretaria 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: **9527ac916b2e1805ff9b49bce651e084a88547c5d13a397a3842e7d1f3062b53**

Documento generado en 14/12/2021 10:53:48 AM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica