



República de Colombia
Rama Judicial

JUZGADO CINCUENTA Y OCHO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE

Bogotá, D.C., treinta y uno (31) de octubre de dos mil veintidós (2022)

Proceso: Ejecutivo

Demandante: CONJUNTO RESIDENCIAL CAMINO DEL NORTE P.H.

Demandado: CONSTRUCTORA CAMINO DEL NORTE S.A. EN LIQUIDACIÓN

Radicación No. 11001400307620210016200

Procede el despacho a proferir sentencia anticipada para los fines del artículo 278 del C.G.P. dentro del proceso de la referencia.

I. ANTECEDENTES

1. El Conjunto Residencial Camino del Norte Propiedad Horizontal, a través de apoderada judicial, instauró demanda ejecutiva en contra de Constructora Camino del Norte S.A. en Liquidación, para obtener el pago de las sumas por cuotas de administración ordinarias, más los intereses de mora.
2. La demanda se fundamenta en que la parte demandada es copropietaria del Apartamento 403 de la torre 9 del Conjunto demandante, encontrándose en mora en el pago de las cuotas de administración.
3. Repartida la demanda el Juzgado Cincuenta y Ocho de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá mediante auto de 5 de abril de 2021, libró mandamiento de pago las expensas reclamadas e intereses de mora.

4. Notificada la demandada en forma personal, mediante apoderada judicial propuso las excepciones de mérito que denominó "*prelación de créditos*" sustentada en que se encontraba en un proceso de liquidación respecto del cual existen una prelación de pago de los acreedores; "*prescripción*" fincada en la ocurrencia de la prescripción de las acciones iniciadas; "*compensación*" soportada en cualquier hecho que resulte demostrado en el juicio y que permita acreditar la ocurrencia de la extinción de la obligación a su cargo mediante compensación; "*nulidad relativa*" sustentada en que se declare en caso de que se encuentren elemento para su demostración, y "*genérica*" señalada en que se reconozca cualquier otra excepción que en curso del debate probatorio encuentre probada.

II. CONSIDERACIONES

1. Los llamados presupuestos procesales se encuentran acreditados en el presente proceso, y no se observa causal de nulidad que pueda invalidar la actuación o impedimento para proferir la decisión que en derecho corresponda.

2. De manera liminar es preciso señalar que este despacho advierte que en este asunto concurre una de las circunstancias previstas en el artículo 278 del Código General del Proceso, por ello no queda alternativa distinta que "*dictar sentencia anticipada*". En efecto, la situación que se genera es aquella "*2. [c]uando no hubiere pruebas por practica*", pues los medios suasorios invocados por los extremos procesales son solamente documentales.

Se ha hecho acopio por la demandante, de la acción consagrada en el artículo 422 del Código General del Proceso, en favor de quien es

titular del derecho involucrado en el título allegado como base del libelo demandatorio. Preceptúa la norma en cita, que pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones claras, expresas y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante y constituyan plena prueba contra él.

Para la acción ejecutiva propuesta encaminada a obtener el recaudo de varias expensas comunes que se señalan como insolutas a cargo de la demandada, se aportó certificado de la deuda expedido por el administrador de la copropiedad y certificado de existencia y representación del Condominio.

La Ley 675 de 2001 en uso de la cláusula general de competencia consagrada en los numerales 1º y 2º del artículo 150 de la Carta Política, prevé en el artículo 48 que las multas u obligaciones pecuniarias derivadas de las expensas comunes o extraordinarias, con sus respectivos intereses, pueden ser demandadas, para lo cual el título ejecutivo contentivo de la obligación sólo será "*el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional*" (se subraya), y se acompañará como anexo a la demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada, en caso de que el deudor ostente esta calidad, y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia o por el organismo que haga sus veces (es necesario precisar que hoy todos los indicadores económicos nacionales son considerados hechos notorios y por tanto, no requieren de prueba (Ley 1564 de 2012 arts. 167 y 180) o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior.

De suerte, que es totalmente inapropiado exigir que se acompañe copia del reglamento de propiedad horizontal, pues una y exclusivamente el certificado de la deuda expedido por el administrador es el que presta mérito ejecutivo por virtud del mandato que impuso el legislador, salvo que exista un pacto inferior de intereses en el reglamento, pero solo para tales fines.

El administrador está forzado a iniciar oportunamente el cobro judicial de las cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, sin necesidad de autorización alguna, labor que puede ejecutar directamente o a través de apoderado (Ley 675 de 2001, art. 51, num. 8).

Por ello, ante la ausencia de pago oportuno de las espesas comunes, debía el representante de la copropiedad promover el cobro compulsivo acorde con los mandatos de la Ley 675 de 2001, si se considera además, que el pago oportuno de las expensas comunes hace parte de los presupuestos de convivencia, cooperación y de solidaridad social que orientan la propiedad horizontal y que el legislador en armonía con los mandatos constitucionales (arts. 2, 13, 51 y 58 C.P.) como se estableció en el artículo 2 de la Ley 675 de 2001.

3. Descendiendo a la excepción de prelación de créditos debe entenderse que la disolución de una sociedad es el origen de su inmediata liquidación, así, sólo favorece la capacidad jurídica de la sociedad disuelta para realizar los actos relacionados con ese

cometido, la inmediata liquidación, de modo que toda operación o acto ajeno al mismo, responsabiliza de su realización al liquidador y al revisor fiscal que no se hubiere opuesto a ejecutarlos, tanto frente a la sociedad, como frente a los asociados y a terceros, y al nombre de la sociedad disuelta siempre debe adicionarse con la expresión "en liquidación" (art. 222 C. de Co.).

La memorada disposición prevé que se proceda de "*inmediato a la liquidación*" de la sociedad, aludiendo a la ejecución del procedimiento reglado para repartir el patrimonio social entre los socios, previa satisfacción de los acreedores sociales, protegiendo sus especiales intereses. Con este trámite se trata de establecer lo que se tiene y lo que se debe, de satisfacer las obligaciones pendientes, de saldar el pasivo externo, de determinar el activo neto divisible entre los asociados y de distribuirles el remanente.

Ese proceso de liquidación se encuentra a cargo de un liquidador especial, designado de acuerdo con los estatutos, a la ley o, en defecto de ellos, por la Superintendencia de Sociedades, cuyas facultades y obligaciones surten efectos desde cuando el respectivo nombramiento se inscribe en el registro mercantil del domicilio social.

El liquidador asume la representación legal de la sociedad disuelta y en esa condición administra su patrimonio, ejecutando actos unívocamente orientados a liquidarlo en el marco de las obligaciones que la ley le impone (art. 238 C. de Co.).

Y esa gestión de liquidación implica que la sociedad continúa existiendo, no obstante que varía la destinación de su patrimonio

inicialmente utilizado para realizar el objeto social, para reservarlo a *“la disgregación de los activos patrimoniales con miras a cubrir los pasivos y adjudicar a los asociados el remanente, si lo hubiere. En suma, el patrimonio de la sociedad, en estado de liquidación, deja de ser de explotación y se torna en patrimonio de liquidación”* ¹.

La confección del inventario es uno de los pasos más importantes dentro del proceso liquidatorio, porque revela la verdadera situación patrimonial del ente que se liquida, puesto que contiene no solo el monto total de activos y pasivos, sino en forma detallada debe indicar todos y cada uno de los activos a liquidar, las obligaciones por cancelar, identificando plenamente a los acreedores, monto adeudado, cuantía, clase de crédito, plazo, el orden de cancelación de las obligaciones de acuerdo al orden de pagos establecido, de conformidad con el orden de prelación y preferencia.

La distribución del eventual remanente entre los socios debe hacerse constar en acta protocolizada en la notaría del lugar del domicilio social, junto con el inventario de bienes sociales y la actuación judicial, en cada caso. Acta que debe ser aprobada por la Asamblea o Junta de Socios respectiva, al igual que las cuentas de los liquidadores que luego de la incomparecencia de los asociados a dos reuniones debidamente convocadas para la referida aprobación, se entienden aceptadas y no pueden ser impugnadas (arts. 247 y 248 C. de Co.).

De modo que en el inventario y en el pago de las acreencias se determinará la forma como deben ser solucionados los diferentes deberes de prestación, lo que no impide que se inicien o prosigan

¹ JOSÉ IGNACIO NARVÁEZ GARCÍA, *Derecho Mercantil Colombiano. Teoría General de las Sociedades*. Legis Editores 1999.

procesos en contra de una sociedad que se encuentre en liquidación privada, pues la ley no ha previsto algún tipo de suspensión de los juicios.

Por ello, es el grado de responsabilidad asignada al responsable del proceso en el ejercicio de su cargo, que debe responder por los perjuicios que cause por violación, negligencia, dolo o culpa (art. 256 C. de Co., en concordancia con el art. 200, modificado art. 24 de la Ley 222 de 1995).

De manera que no prospera la excepción planteada.

4. La prescripción es un modo de adquirir el dominio y al mismo tiempo de extinguir las acciones y derechos, que se traduce en la inactividad del titular al no ejercitar el derecho de que se trata y que vencido el término previsto en la ley se consolida liberando al deudor de la obligación a su cargo.

En la modalidad extintiva, la prescripción debe cumplir con precisos los requisitos para que opere: a) acción prescriptible; b) transcurso del término previsto en la ley para ejercer la acción, sin que se haya logrado interrumpir o suspender y c) inactividad del acreedor durante ese término. En adición, debe ser alegada por el demandado.

Como el documento báculo de la ejecución corresponde a una certificación de la deuda emitida por el representante del ejecutante, la prescripción alegada en este caso es la consagrada en el artículo 8º de la Ley 791 de 2002 que modificó el artículo 2536 del Código Civil que prevé que "[l]a acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años.

Y la ordinaria por diez (10). La acción ejecutiva se convierte en ordinaria por el lapso de cinco (5) años, y convertida en ordinaria durará solamente otros cinco (5).”.

4.1. En el asunto sometido a estudio el plazo prescriptivo debe contarse “...desde que la obligación se haya hecho exigible” (art. 2535 C.C.), esto es, el 1 día del mes siguiente de cada cuota de administración y no antes.

Se advierte que las cuotas de administración ordinarias y adeudadas datan desde de junio de 2019 a enero de 2021, de suerte que el plazo prescriptivo se computa a partir de 1º de julio de 2019 y así sucesivamente, prescribiendo la acción para aquella el 1º de julio de 2024, y así mes a mes, es decir, que para la fecha de presentación de la demanda, 12 de febrero de 2021, no se hallaba prescrita ninguna expensa común.

Resulta frustránea la defensa implorada.

5. En punto a la compensación es un modo de extinguir una obligación o deuda, como lo prevé el artículo 1714 y siguientes del Código Civil. Tiene lugar cuando dos personas son deudoras la una de otra y por este hecho se extinguen ambas deudas.

En principio la compensación de las deudas como modo de extinción de las obligaciones, es una decisión voluntaria de las partes que deciden cruzar sus obligaciones o deudas mutuas, pudiendo quedar un excedente en favor de cualquiera de las partes en razón a que la

compensación se hace hasta la concurrencia de los valores, que resulta ser el menor.

En un proceso civil donde las partes del proceso tienen obligaciones mutuas, estas podrán compensarse por ministerio de la ley, excepción por compensación, de reunir las siguientes exigencias: a) que sean ambas de dinero o del mismo género y calidad, cosas fungibles; b) que sean liquidas; c) que sean actualmente exigibles y, d) que dos partes deben ser recíprocamente deudoras (art. 1715 C. C.).

En este evento no concurren los presupuestos que prevé el legislador para que se configure la compensación, pues la parte demandada no acreditó la existencia de dos obligaciones de dinero, ni que fuesen liquidas, ni que en la actualidad fuesen exigibles y que los dos extremos sean recíprocamente deudores, carga que le competía a la ejecutada y que pasó inadvertida.

La ley ha plasmado la exigencia para el sujeto que afirma de probar lo manifestado con el fin de persuadir a su contraparte y al juez sobre su verdad, carga probatoria. Dentro del asunto sometido a estudio, la ejecutada no demostró los hechos que soportan la excepción impetrada, con desconocimiento de la carga que le asignaba el artículo 167 del C.G.P., pues tenía la carga procesal de demostrarlos con alguno de los medios de prueba que lleven al juzgador al convencimiento del mismo, regla prevista en el artículo 1757 del Código Civil, según el cual, *"incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquellas o ésta"*.

Mírese que no se evidencia respaldo que su propio dicho, por lo que es necesario memorar que las afirmaciones que se realicen por la interesada son insuficientes para desvirtuar el título, pues *"con arreglo al principio universal de que nadie puede hacerse su propia prueba, una decisión no puede fundarse exclusivamente en lo que una de las partes afirma a tono con sus aspiraciones. Sería desmedido que alguien pretendiese que lo que afirma en un proceso se tenga por verdad, así y todo sea muy acrisolada la solvencia moral que se tenga. De ahí que la Corte Suprema de Justicia haya dicho en un importante número de veces que es principio general de derecho probatorio y de profundo contenido lógico, que la parte no puede crearse a su favor su propia prueba."*²

De suerte que no prospera la excepción propuesta por la parte demandada.

6. En punto a la nulidad relativa ningún presupuesto se invocó ni acreditó para que surgiera avante tal defensa, y así sea declarada.

7. Finalmente, frente a la excepción genérica, se debe precisar que de conformidad con lo previsto en el numeral 1º del artículo 442 del C.G.P., el demandado dentro de los diez (10) siguientes a su notificación puede proponer excepciones de mérito expresando los hechos en que se funden y acompañar las pruebas relacionadas con ellas, de suerte que le compete a la parte ejecutada revelar o exponer los motivos o fundamentos factuales que sirven de pilar de los medio enervantes, pues si se busca debilitar el título ejecutivo o dejar sin efecto, es necesario que explique los hechos soporte de las excepciones, lo contrario impide que la contraparte los conozca y de esa manera poder defenderse y el juez carece de elementos de hecho sobre los cuales resolver en la sentencia.

² Corte Suprema de Justicia, sentencia de 12 de febrero de 1980.

En este asunto la parte demandada alega que "*se sirva reconocer en la sentencia cualquier otra excepción que en curso del debate probatorio encuentre probada,*" es decir, una excepción genérica, pero sin señalar en forma puntual y concreta los hechos que sirven de sustento para su medio de defensa como lo exige el numeral del artículo 1º del artículo 443 de la codificación procesal, siendo frustráneo el medio de defensa.

8. En consecuencia, se declararán no probadas las excepciones invocadas por la ejecutada. Se ordenará proseguir adelante la ejecución como se dispuso en el mandamiento de pago. Se ordenará el avalúo y remate de los bienes embargados y de los que se lleguen a embargar, si fuere el caso, la práctica de la liquidación del crédito y se condenará en costas a la parte demandada.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cincuenta y Ocho 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 la improsperidad de las excepciones de mérito formuladas por la parte demandada.

SEGUNDO: Ordenar seguir adelante la ejecución como se dispuso en el mandamiento de pago.

TERCERO: Ordenar el avalúo y remate de los bienes embargados y de los que se lleguen a embargar, si fuere el caso.

CUARTO: Practíquese la liquidación del crédito en la forma dispuesta en el artículo 446 del Código General del Proceso.

QUINTO: Condenar en costas a la parte demandada. Se fija como agencias en derecho la suma de \$196.395,00.

CÓPIESE Y NOTIFÍQUESE³.



JOHN SANDER GARAVITO SEGURA
Juez

³

Providencia notificada mediante estado electrónico E-187 de 1º de noviembre de 2022

Firmado Por:
John Sander Garavito Segura
Juez
Juzgado Pequeñas Causas
Juzgado 058 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: **2743851fbd8c6543b65342424ef2292220a7cf8295019470c393a27f270a6cf0**

Documento generado en 31/10/2022 04:23:23 PM

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