



República de Colombia
Rama Judicial

**JUZGADO CINCUENTA Y OCHO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE**

Bogotá, D.C., treinta (30) de septiembre de dos mil veinte (2020)

Proceso: Ejecutivo

Demandante: CONDOMINIO POBLADO TURÍSTICO SAN MARCOS

Demandada: KAROL BRIGETTE MURCIA MARTÍNEZ

Radicación No. 11001400307620190070900

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 Condominio Poblado Turístico San Marcos, a través de apoderada judicial, instauró demanda ejecutiva en contra de la señora Karol Brigette Murcia Martínez, para obtener el pago de las sumas por cuotas de administración ordinarias, más los intereses de mora y por las cuotas que se generen en lo sucesivo.
2. La demanda se fundamenta en que la demandada es copropietaria del Condominio, encontrándose en mora en el pago de las cuotas de administración desde octubre de 2013 hasta marzo de 2019, respecto del inmueble No. 22 C.
3. Repartida la demanda el Juzgado Cincuenta y Ocho de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá mediante auto de 7 de mayo de 2019, libró mandamiento de pago las expensas reclamadas e intereses de mora.

4. La demandada propuso las excepciones de mérito que denominó "prescripción de las obligaciones cobradas", soportada en que se genera por los montos e intereses cobrados en los 5 años anteriores del "auto admisorio de la demanda", y "carencia de los requisitos del título ejecutivo para cobrar intereses corrientes" sustentada en que según el certificado de deuda existía estipulación expresa sobre los réditos en el reglamento de propiedad horizontal; que el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 exige que acompañe tal reglamento con el certificado del administrador, por ello no podía aplicarse el artículo 30 de esa ley, pues la normatividad que correspondía eran los artículos 1617 y 2232 del C.C., que establecen la tasa del interés en un 6% anual, pues el objeto de la actividad no era comercial siendo una obligación civil.

Surtido el traslado de los mecanismos de defensa la parte demandante se mantuvo silente.

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.

3. 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 legislador dispuso así los debates suscitados con las legislaciones anteriores relacionado con la presentación de copia de las actas de asamblea que hubiese aprobado las expensas comunes, así hoy no se requiere acompañar al libelo estos documentos, puesto que expresa disposición legal no son el título ejecutivo ni anexo a la demanda, en tanto que la ley *"modific[ó] la modalidad de título ejecutivo complejo por un título ejecutivo único o simple."*¹

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).

¹ Corte Constitucional C-927 de 2007.

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.

4. Descendiendo a la excepción de prescripción propuesta por la ejecutada, se tiene que 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 de Procedimiento 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).”.

5. 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.

Por ello el plazo prescriptivo de las cuotas de octubre de 2013 a marzo de 2019 se computa a partir de 1º de noviembre de 2013 y así sucesivamente, prescribiendo la acción para aquella el 1º de noviembre de 2018, y así mes a mes, es decir, que para la fecha de presentación de la demanda, 23 de abril de 2019, se hallaban prescritas las expensas comunes ordinarias causadas desde octubre de 2013 a marzo de 2014, dado que el quinquenio se consumaba a partir del 1º de noviembre de 2018 hasta el 1º de abril de 2019.

En punto a las restantes cuotas de administración esto es, las causadas desde abril de 2014 a marzo de 2019, que prescribirían el 1º de mayo de 2019 a 1º de abril de 2019, la formulación de demanda fue oportuna.

Como es sabido la prescripción como modo de extinción de las obligaciones puede interrumpirse natural o civilmente, como lo prevé el artículo 2539 del C.C. lo segundo, sucede “*por la demanda judicial*”, es decir, por la utilización de los medios de ley para buscar el pago de la obligación, como lo sería la presentación de la demanda, para lo cual siempre deben cumplirse los presupuestos del artículo 94 del C.G.P. Y de no observarse aquellas exigencias, sólo se entenderá

interrumpida la prescripción con la notificación del mandamiento ejecutivo, ya sea de manera directa a la demandada, o bien, a través de curador *ad litem*.

Ya se dijo que el libelo introductor se presentó el 23 de abril de 2019, en tanto que la demandada se notificó el 29 de enero de 2020 (fl. 34, c. 1) del auto de apremio el 7 de mayo de 2019, esto es, dentro del año que alude el artículo 94 del C.G.P., contabilizado desde el día siguiente a la notificación del mandamiento ejecutivo al demandante por estado de 8 de mayo de 2019 (9 de mayo de 2019), así la demanda sirvió para el propósito de interrumpir la prescripción de las cuotas de abril de 2014 a marzo de 2019.

Así, resulta incontestable que se truncó el término prescripción de las aludidas cuotas con la presentación de la demanda, por tanto, prospera esa defensa en forma parcial solo sobre las cuotas de administración de octubre de 2013 a marzo de 2014.

De modo que, se declarará probada en forma parcial la excepción de prescripción sólo respecto de las cuotas de administración ordinarias causadas desde octubre de 2013 a marzo de 2014.

6. En punto a la defensa denominada carencia de los requisitos del título ejecutivo para cobrar intereses corriente, es preciso mencionar que el legislador colombiano no consagra en forma expresa el concepto de intereses, simplemente los menciona en la categoría legal categoría de los "frutos civiles" (C.C. art. 717, inc. 1), pero se han definido como el fruto civil propio del dinero, materializado en un rendimiento periódico pagado por el uso de aquel, réditos que se

clasifican en corriente, bancario corriente; convencionales y legales; moratorio y remuneratorio, etc.

La jurisprudencia ha señalado que los intereses corresponden al precio del dinero², son *"la contraprestación por el uso o disfrute de cosa de género y la retribución, rédito, ganancia, rendimiento, provecho o porción equivalente prorata temporis en dinero del valor del bien cuya restitución o pago se debe a futuro (intereses remuneratorios) y la indemnización o sanción impuesta en virtud del incumplimiento de la prestación (intereses moratorios), esto es, la "utilidad o beneficio renovable que rinde un capital", "provecho, utilidad, ganancia", "valor que en sí tiene una cosa" (Diccionario de la Real Academia Española), "precio por el uso del dinero" (T. P, FITCH, Dictionary Of Banking Terms, Barron's, New York, 1990, p. 317), "la renta, utilidad o beneficio que rinde algún dinero, en virtud del contrato o por disposición legal", "el beneficio o la cantidad que el acreedor percibe del deudor además del importe de la deuda" (J. ESCRICHE, Diccionario razonado de legislación y jurisprudencia, Librería de la Ciudad de Ch. Bouret, París, 1931), los frutos civiles (art. 717 Código Civil), la sanción, pena, reparación o indemnización por la mora (art. 1608 Código Civil). En las obligaciones dinerarias, cuyo objeto in obligatione e in solutione, es el pago de una cantidad de dinero, interés, es el precio por el uso del dinero durante todo el término de su disfrute o, la pena por la mora, expresado siempre en una parte de su valor, ya por disposición legal, ora comercial hasta el límite normativo tarifado,..."*³

Se ha entendido que los intereses moratorios son la indemnización del perjuicio causado por la mora⁴, y hacen parte de un tema de orden público de carácter económico y, por tanto, las normas que lo presiden son de carácter imperativo. Por la aludida característica el legislador se ha preocupado por regular la materia, precisando unos límites máximos para las tasas a las que pueden liquidarse los réditos,

² Sala Plena, sentencia de 25 de febrero de 1937, XLIV, 615:

³ Corte Suprema de Justicia, sentencia de 27 de agosto de 2008, Exp.: 1997-14171-01:

⁴ Corte Suprema de Justicia, sentencia de febrero 24 de 1975:

fronteras que son de obligatoria e inmediata aplicación, inclusive en las relaciones comerciales entre particulares.

En asuntos como el que nos ocupa, el artículo 30 de la Ley 675 de 2001 prevé que "*[e]l retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior.*"

Así, para calcular la tasa de interés a aplicar, se debe acudir a la certificación que expide la Superintendencia Financiera de Colombia para tales fines, en atención a lo dispuesto en los artículos 66 y 67 de la Ley 45 de 1990, el literal c) del numeral 6º del artículo 326 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, modificado por el artículo 83 de la Ley 795 de 2003; artículo 11.2.5.1.1. del Decreto 2555 de 2010; inciso 2º del artículo 111 de la Ley 510 de 1999, que reformó el artículo 884 del C. de Co.

7. Lo expresado por el administrador del Condominio ejecutante en el certificado de deuda, no es más que una explicación de la normatividad aplicable al presente asunto, puesto que es la ley la que señala que ante la infracción en el pago de las expensas comunes se generan réditos de mora al "*equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera de Colombia)*", sin menoscabo que "*la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior*" (art. 30 Ley 675 de 2001), evento en el cual si es indispensable que

se allegue "*la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior*" (art. 48).

Y en este asunto era innecesario acompañar el fragmento el reglamento de propiedad horizontal, pues en la escritura pública No. 3271 de 17 de diciembre de 2007 otorgada ante la Notaría 64 del Círculo de Bogotá, D.C., la cual se haya inscrita en el folio de matrícula No. 307-67882, que corresponde del predio objeto de las expensas comunes (arts. 4º y 46 Ley 675 de 2001), se dejó tajantemente claro en su artículo 23, que el "*retardo en el cumplimiento de las expensas ordinarias y extraordinarias daba lugar al pago de los intereses por mora correspondientes a una y media veces (1.5) al (sic) interés bancario corriente*" (fl. 47, c.1), correspondiéndole a la demandada la carga de la prueba de acreditar que la asamblea general de copropietarios había establecido un límite de intereses inferior, lo cual no hizo como le competía (art. 167 C.G.P.).

En todo caso, el mandamiento ejecutivo determinó que los réditos de mora se liquidaban a la tasa máxima fluctuante sin sobrepasar los límites de usura o los señalados en el reglamento de propiedad horizontal, si fueron inferiores.

8. Resulta notoriamente improcedente la aplicación de las normas civiles en materia del cobro de los intereses para las expensas comunes, pues existe disposición especial que regula ese aspecto como lo es la Ley 675 de 2001, que prima sobre la disposición general, y además, es posterior (arts. 5 Ley 57 de 1887, 2º Ley 153 de 1887).

9. 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 el interesado 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."*⁵

En suma, se declarará la improsperidad de la excepción invocada de carencia de los requisitos del título ejecutivo para cobrar intereses corrientes.

10. En consecuencia, se declarará probada en forma parcial la excepción de prescripción sólo respecto de las cuotas de administración ordinarias causadas desde octubre de 2013 a marzo

⁵ Corte Suprema de Justicia, sentencia de 12 de febrero de 1980.

de 2014, y se despacharán en forma desfavorable las demás defensas. Se ordenará proseguir adelante la ejecución como se dispuso en el mandamiento de pago, excepto las cuotas de administración de octubre de 2013 a marzo de 2014; el avalúo y remate del bien embargado 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 en un 90%.

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 prosperidad parcial de la excepción de prescripción sólo respecto de las cuotas de administración ordinarias causadas desde octubre de 2013 a marzo de 2014.

SEGUNDO: Declarar no probadas las demás defensas invocadas por la ejecutada.

TERCERO: Ordenar seguir adelante la ejecución como se dispuso en el mandamiento de pago, excepto las cuotas de administración ordinarias causadas desde octubre de 2013 a marzo de 2014.

CUARTO: Ordenar el avalúo y remate del bien embargado y de los que se lleguen a embargar, si fuere el caso.

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

SEXTO Condenar en costas a la parte demandada en un 90%. Se fija como agencias en derecho la suma de \$237.000,00.

CÓPIESE Y NOTIFÍQUESE⁶.

JOHN SANDER GARAVITO SEGURA

Juez

Firmado Por:

JOHN SANDER GARAVITO SEGURA

JUEZ MUNICIPAL

JUZGADO 76 CIVIL MUNICIPAL BOGOTÁ

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:

759a5cd08cd2cdc0288f34bbf80b486ec2b6c114973b17bfff1d66be8504ffb1

⁶ Providencia notificada mediante estado electrónico E-45 de 1º de octubre de 2020

Documento generado en 30/09/2020 03:35:18 p.m.