

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

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

Bogotá, D.C., primero (1º) de julio de dos mil veinte (2020)

Proceso: Ejecutivo

Demandante: CONJUNTO RESIDENCIAL BOCHICA 3 ZONA C, BOCHICA 4 ZONA D Y CENTRO COMERCIAL PROPIEDAD HORIZONTAL PROPIEDAD HORIZONTAL

Demandados: JOSÉ GENTIL AMADO CARO Y ANA SILVIA LEÓN AMADO

Radicación No. 11001400304720130020100

Agotadas las etapas propias, decide el Despacho la instancia dentro del proceso de la referencia.

I. ANTECEDENTES

1. El Conjunto Residencial Bochica 3 Zona C, Bochica 4 Zona D y Centro Comercial Propiedad Horizontal, a través de apoderada judicial, instauró demanda ejecutiva en contra de los señores José Gentil Amado Caro y Ana Silvia León Amado, para obtener el pago de las sumas por cuotas de administración ordinarias y de parqueadero, por las cuotas que se generen en lo sucesivo, más los intereses de mora.

2. La demanda se fundamenta en que los demandados son propietarios del apartamento 105, bloque D 7 de la calle 86 No. 95 - 23 de Bogotá, D.C., ubicado en el Conjunto demandante, adeudando por concepto de las cuotas de administración la suma de \$2.214.600,00.

3. Repartida la demanda, el Juzgado Cuarenta y Siete Civil Municipal de Bogotá, D.C. mediante auto de 7 de marzo de 2013, libró mandamiento de pago las expensas reclamadas e intereses de mora.

4. El demandado notificado, a través de apoderado judicial, propuso las excepciones que denominó "pleito pendiente entre las partes", soportada en que en el Juzgado 21 Civil del Circuito de Descongestión cursaba un proceso declarativo de la nulidad de la escritura pública No. 2876 de 2008; "inexistencia de la obligación", sustentada en que los servicios no eran prestados por la parte demandante sino por la persona jurídica que figuraba en la última anotación del folio de matrícula inmobiliaria, que el cuidado y mantenimiento de la edificación fue contratados directamente por el ejecutado.

"Buena fe exenta de culpa, o de buena fe creadora de derechos" fincada en que han pagado las cuotas ante quien presta y funge como titular del derecho según lo certifica la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, debiendo solucionarlas al administrador donde hace 27 años los propietarios han pagado, el Conjunto Residencial Bochica I (Agrupación 1, 2, 3, 4 y centro comercial), quien certifica que está a paz y salvo, pues nació por ministerio de la Ley 675 de 2001, que el 15 de mayo de 2009 se inscribió la escritura pública No. 629 de la Notaría 10ª del Círculo de Bogotá decidiendo disolver y liquidar la persona jurídica demandante, siendo un número mayor quienes son deudores de éste, pues el 90% de los propietarios no pagan ni lo reconocen.

SK

"Falta de Legitimación sustantiva del demandante" apoyada en que el ejecutante se extinguió a través de la reforma del reglamento de propiedad horizontal, dado que nació a la vida jurídica el Conjunto Residencial Bochica I (Agrupación 1, 2, 3, 4 y centro comercial) a quien le sufraga las cuotas de administración, quien certifica que está a paz y salvo; "cobro de lo no debido" apuntalada en que como se halla al día en el pago de las expensas comunes actuando de buena fe y las obligaciones se generaban del inmueble sometido a propiedad horizontal en el Conjunto Residencial Bochica I (Agrupación 1, 2, 3, 4 y centro comercial), no debe dinero alguno.

"Genérica o innominada" cimentada en que invoca cualquier medio que se pruebe en el proceso; "confianza legítima y seguridad jurídica" fundamentada en que el Conjunto residencial fue vendido y entregado por el Instituto de Crédito Territorial, sin que se hubiera extinguido la propiedad horizontal, continuando el derecho en el administrador primigenio, pagando la administración a la misma persona en el mismo sitio por más de 10 años, siendo sus pagos legítimos, y "prescripción" respecto de las obligaciones que llegaren a ser reconocidas por superar 3 años.

La ejecutada notificada, mediante procurador judicial, invocó las defensas que nominó "falta de legitimación en la causa" sustentada en que según el certificado de tradición del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C – 789287 en la anotación número 9 se liquidó la personería del demandante, quien no puede hacer cobros; "falta de legitimación en la causa" edificada en que no tiene vínculo contractual alguno con el ejecutante, así no está llamada a responder y se ha expedido paz y salvo por quien es la legitimada para efectuar

los cobros; "inexistencia de la obligación" apoyada en que los servicios no son prestados por el demandante sino por la persona jurídica que figura registrada en la anotación 9 del certificado, esto es, el Conjunto Residencial Bochica I (Agrupación 1, 2, 3, 4 y centro comercial), no existiendo nexo causal para compeler la ejecución, pagándole las expensas desde hace 29 años; "buena fe exenta de culpa o buena fe creadora de derechos" fincada en que está convencida que debe pagar al administrador que a partir de 29 años lo ha hecho, el Conjunto Residencial Bochica I (Agrupación 1, 2, 3, 4 y centro comercial), hecho notorio y presunción lega al inscribirse la escritura pública No. 629 de la Notaría 10ª del Círculo de Bogotá que reformó el reglamento de la propiedad horizontal, expidiéndose un paz y salvo y 61 apartamentos del bloque D7 no le pagan al demandante.

"Falta de legitimación sustantiva del demandante" sustentada en que éste se extinguió por voluntad de los copropietarios a través de la reforma del reglamento de propiedad horizontal, naciendo el Conjunto Residencial Bochica I (Agrupación 1, 2, 3, 4 y centro comercial) a quien le ha solucionado las cuotas de administración, siendo inexistente la obligación perseguida; "cobro de lo no debido" soportada en que ha actuado de buena fe pagando a quien aparecía registrado en el certificado de tradición; "genérica e innominada" edificada en cualquier medio probado en el plenario; "confianza legítima y seguridad jurídica" enarbolada en que el Conjunto residencial fue vendido y entregado por el Instituto de Crédito Territorial, sin que se hubiera extinguido ni modificado la propiedad horizontal, continuando el derecho en el administrador primigenio, pagando la administración a la misma persona en el mismo sitio por más de 29 años, siendo sus pagos legítimos, y "falta de requisitos en

el título ejecutivo soporte de la presente acción ejecutiva” fundamentada en que la certificación de deuda presentaba dos casillas de intereses y sanciones sin que se conozca a qué se refieren las cuantías, por ende, no es una obligación clara.

Surtido el traslado de los mecanismos de defensa la parte demandante se opuso a ellos, para luego abrir el proceso a pruebas, y conceder traslado a los sujetos procesales para que presentaran las alegaciones de lo bien probado, quienes se ratificaron en sus pretensiones y excepciones según dan cuenta los escritos presentados.

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. Se ha hecho acopio por la demandante, de la acción consagrada en el artículo 488 del Código de Procedimiento Civil, hoy 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 conjunto.

La Ley 675 de 2001 en uso de la cláusula general de competencia consagrada en los numerales 1° y 2° 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

Al efecto se ha establecido que 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.

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

401

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).

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. En punto al pleito pendiente se sabe que la *litispendentia* tiene como fundamento la existencia de una doble relación jurídico-procesal entre los mismos litigantes, por igual causa y respecto de una análoga pretensión, lo que significa que la prosperidad de aquella está supeditada a que exista identidad de objeto, causa y partes, pues no basta que los dos procesos tengan elementos que les sean comunes,

¹ Corte Constitucional C-927 de 2007.

sino que es menester que "*la primera demanda comprenda la segunda*" (C.S.J. auto XLIX, 708).

Ahora bien, la identidad de objeto no la determina la correspondencia que pueda existir entre las cosas materiales sobre las cuales recaen los litigios, sino por las pretensiones que se hayan formulado en una y otra demanda, es decir, por el bien jurídico perseguido, lo que significa que no basta con que ambos procesos tengan como común denominador una determinada relación sustancial, sino que, además, se requiere que las pretensiones sean idénticas, al punto que "*el fallo en uno de los juicios produzca la excepción de cosa juzgada en el otro*", como lo sostuvo la Corte Suprema de Justicia, en el auto citado.

Desde esta perspectiva, es claro que no podía abrirse paso la referida defensa, dado que las pretensiones que se enarbolan en este juicio se enfilan a obtener el cobro compulsivo de unas expensas comunes mediante el procedimiento ejecutivo, en tanto que las súplicas exoradas ante el Juzgado 43 Civil del Circuito de Bogotá, D.C., luego 46 Civil del Circuito, en el proceso No. 1100131030432012000374 se dirigen a la declaratoria de la nulidad absoluta de la escritura pública No. 2876 de 7 de noviembre de 2008 de la Notaría 2ª del Círculo de Bogotá, encausadas por el proceso ordinario, como se advierte de los folios 351 a 365 del legajo.

Así, ambas contiendas no responden a idéntica naturaleza, cómo que en el declarativo no se pretende el pago de una obligación pendiente de lasto que aquí se procura. Y en todo caso, la sentencia de 12 de junio de 2017 proferida en el juicio ordinario fue adversa al aquí demandado.

4. Descendiendo a las defensas denominadas "buena fe exenta de culpa, o buena fe creadora de derechos", "inexistencia de la obligación", "falta de legitimación sustantiva del demandante", "falta de legitimación por activa y pasiva", "confianza legítima y seguridad jurídica" y "cobro de lo no debido", se tiene que el constituyente de 1991 en el artículo 83 estableció que "[l]as actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas.", considerándose este principio como aquel que exige a los particulares y a las autoridades públicas ajustar sus comportamientos a una conducta honesta, leal y conforme con las actuaciones que podrían esperarse de una "persona correcta (*vir bonus*)"².

La buena fe como creadora del derecho tiene la potencialidad de atribuirle valor a ciertos actos ejecutados por causa o con sustento en apariencias engañosas; así deviene la vieja máxima *error communis facit jus*, del que la Corte Suprema de Justicia considera que para su aplicación se necesita que se trate de un error generalizado, es decir, "de un error no universal pero sí colectivo", y, que ese error haya sido invencible, moralmente inevitable, esto es, de tal talante que la más prudente y avisada de las personas igualmente lo habría cometido.

Esta variedad de buena fe posee un elemento objetivo relativo a la presencia de ciertas circunstancias de hecho, capaces de producir en una persona prudente y diligente, la seguridad que su obrar se encuentra conforme a derecho, y otro subjetivo referido a la mera convicción.

² Corte Constitucional sentencia T-475 de 1992

Ahora bien, la propiedad horizontal una vez constituida da origen a la persona jurídica cuyo objeto es el de administrar en forma correcta y eficaz *"los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal"* (art. 32).

La inscripción de esa persona jurídica corresponde al alcalde Distrital del lugar de ubicación del conjunto o edificio o a la entidad que delegue esta facultad, y su sometimiento al régimen de propiedad horizontal se efectúa mediante escritura pública registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, luego de lo cual surge la persona jurídica a la que se refiere la Ley 675 de 2001 (arts. 4 y 8).

En el instrumento público por el que se somete al régimen de propiedad horizontal se incluirán como mínimo, entre otros requisitos, el nombre distintivo del edificio o conjunto; la determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta el edificio o conjunto, por su nomenclatura, área y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria; la identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por la Oficina de Planeación Municipal o Distrital o por la entidad o persona que haga sus veces; la determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales, y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores del edificio o conjunto, cuando fuere necesario, los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución, según el caso (art. 5).

5. La parte demandada ha cuestionado la legitimidad jurídica invocada por el ejecutante Conjunto Residencial Bochica 3 Zona C, Bochica 4 Zona D y Centro Comercial Propiedad Horizontal, considerando, en lo medular, que el 15 de mayo de 2009 se inscribió la escritura pública No. 629 de la Notaría 10ª del Círculo de Bogotá decidiendo disolver y liquidar la persona jurídica demandante, y que el Conjunto Residencial Bochica I (Agrupación 1, 2, 3, 4 y centro comercial), es a quien le ha pagado desde hace varios años las expensas comunes en el mismo lugar, quien le certificó que estaba a paz y salvo, pues nació por ministerio de la Ley 675 de 2001.

Pues bien, conforme al certificado de tradición del inmueble de propiedad de la parte demandada correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria No. 50C – 789287 se advierte que mediante escritura pública No. 2876 de 7 de noviembre de 2008 de la Notaría 25 del Círculo de Bogotá se efectuó la reforma al reglamento de propiedad horizontal de los Conjuntos Residenciales Bochica 3 y 4 adecuándolos a la Ley 675 de 2001, modificando los coeficientes de copropiedad resultantes de la fusión de los dos conjuntos, inscribiendo al Conjunto Residencial Bochica 3 (Zona C), Bochica 4 (Zona D) y Centro Comercial Propiedad Horizontal, según se advierte de la anotación 8 de 20 de noviembre de 2008 (fl. 7, c. 1).

Posteriormente, por escritura pública No. 629 de 24 de abril de 2009 otorgada en la Notaría 10 del Círculo de Bogotá se realizó la reforma al reglamento de propiedad horizontal adecuándolo a la Ley 675 de 2001, decidiéndose la liquidación de la persona jurídica de la Agrupación Zonas A y B Bochica 1 y Bochica 3 Zona C Bochica 4 Zona D y Centro Comercial, dejando una sola, el Conjunto Residencial Bochica 1

(Agrupación 1, 2, 3, 4 y Centro Comercial), fijando coeficientes de copropiedad, registro que se cumplió por anotación No. 9 de 15 de mayo de 2009 del folio de matrícula inmobiliaria (fl. 7, c. 1).

Luego, por escritura pública No. 865 de 17 de mayo de 2012 otorgada en la Notaría 27 del Círculo de Bogotá se hizo la reforma al reglamento de propiedad horizontal aprobando la resciliación o anulación de la escritura pública No. 629 de 24 de abril de 2009 respecto de la personería jurídica del Conjunto Residencial Bochica 1 (Agrupación 1, 2, 3, 4 y Centro Comercial), quedando la Agrupación de Copropietarios de las Zonas A y B del Conjunto Residencial Bochica 1 Propiedad Horizontal y el Conjunto Residencial Bochica 3 (Zona C), Bochica 4 (Zona D) y Centro Comercial Propiedad Horizontal (fl. 7, c. 1), acto que se registró el 13 de julio de 2012, como se advierte de la anotación 10 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50C – 789287.

Del aludido folio de matrícula inmobiliaria se observa que los demandados adquirieron el apartamento 105, bloque 7 de la calle 86 No. 95 – 23 de Bogotá, D.C., por compraventa a través de escritura pública No. 900 de 11 de junio de 1984, de la Notaría 16 del Círculo de la ciudad, según anotación No. 2 (fl. 6 vto., c. 1).

De manera que entre el 15 de mayo de 2009 y el 12 de julio de 2012 la persona jurídica para los fines de la Ley 675 de 2001 lo era el Conjunto Residencial Bochica 1 (Agrupación 1, 2, 3, 4 y Centro Comercial) (arts. 38 y 51, Ley 675 de 2001), pues desde la primera data correspondiente a la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la escritura pública No. 629 de 24 de abril de 2009 otorgada en la Notaría 10 del Círculo de Bogotá, por la que se

dejó una sola entidad "*surge la persona jurídica*" (art. 4 Ley 675 de 2001).

Esa persona jurídica así constituida tiene como objeto administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal y sus recursos patrimoniales provienen de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto (arts. 32 y 34 Ley 675 de 2001).

De suerte, que si entre las obligaciones a cargo de los copropietarios, se encuentra la de contribuir oportuna y cumplidamente al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto, ellos deben atender tal obligación a la persona jurídica que estaba inscrita, que en este caso, entre el 15 de mayo de 2009 y el 12 de julio de 2012, el Conjunto Residencial Bochica 1 (Agrupación 1, 2, 3, 4 y Centro Comercial).

No obstante, por escritura pública No. 865 de 17 de mayo de 2012 de la Notaría 27 del Círculo de Bogotá se reformó el reglamento de copropiedad, pues por actas 02 y 05 de 31 y 30 de marzo de 2012, en su orden, se decidió aprobar la resciliación de la escritura pública No. 629 de 24 de abril de 2009 otorgada en la Notaría 10 del Círculo de Bogotá.

En el aludido instrumento público No. 865 de 17 de mayo de 2012 se precisó que desde su inscripción -13 de julio de 2012- quedaba sin valor y efecto la escritura pública No. 629 de 24 de abril de 2009, continuando la existencia y vigencia de las personas jurídicas Agrupación de Copropietarios de las Zonas A y B del Conjunto Residencial Bochica 1 Propiedad Horizontal y el Conjunto Residencial Bochica 3 Zona C, Bochica 4 Zona D y Centro Comercial Propiedad Horizontal (fl. 324, c. 2).

Aunado a lo anterior, el Juzgado 32 Civil del Circuito Piloto de la Oralidad de Bogotá, D.C., en sentencia de 3 de mayo de 2013 declaró la nulidad de las decisiones adoptadas en la asamblea extraordinaria de la Agrupación de Copropietarios de las Zonas A y B del Conjunto Residencial Bochica 1 y del Conjunto Residencial Bochica 3 Zona C, Bochica 4 Zona D y Centro Comercial, celebrada el 5 de abril de 2009 contenidas en el acta No. 1, y que es la génesis de la escritura pública No. 629 de 24 de abril de 2009 (fls. 97 a 107, c. 1), documento que con antelación la copropiedad había dejada sin efecto.

Además, el Juzgado 31 Civil del Circuito de Bogotá, D.C. mediante sentencia de 29 de junio de 2016 negó las pretensiones encausadas a que se declarase la nulidad de la escritura pública No. 865 de 17 de mayo de 2012 de la Notaría 27 del Círculo de Bogotá, determinación confirmada por el Tribunal Superior de este Distrito Judicial, Sala Civil, en sentencia de 9 de noviembre de 2016 (fls. 445 a 447, c. 1).

Siendo entonces, que si el predio objeto de las expensas está ubicado en la Zona D, como se desprende del certificado de la deuda, y de las escrituras aportadas, las expensas comunes generadas desde agosto

de 2012 debieron ser solucionadas por las demandadas al Conjunto Residencial Bochica 3 Zona C y Bochica 4 Zona D y Centro Comercial demandante, en tanto que las causadas entre mayo de 2009 a julio de 2012 lo eran a la persona jurídica que estaba inscrita para esa época.

6. Y, en punto a su función creadora del derecho, como lo expresó la Corte Suprema de Justicia, *"la buena fe tiene la potencialidad de atribuirle valor a ciertos actos ejecutados por causa o con sustento en apariencias engañosas. Así, no puede olvidarse al respecto, que la publicidad inmobiliaria, en cuanto conjunto de medios enderezados a dar a conocer a los titulares de derechos reales y el estado jurídico de ciertos bienes, encarna una lucha por la seguridad y eficacia del tráfico jurídico, de modo que quien obra plenamente convencido por los datos que el registro pertinente arroja debe ser protegido.*

"Y en efecto —por la estrecha relación que hay entre los sistemas jurídicos de publicidad y la aplicación de la máxima error communis facit jus— no puede prescindirse del estudio de aquéllos cuando de ésta se trata, ya que sólo es posible concebir el error común cuando dichos sistemas de publicidad le han permitido conocer al tercero la realidad jurídica que contra él se quiere alegar. Sí es el caso, en cambio, de aplicar la máxima —siempre que se reúnan los demás requisitos necesarios para ello— cuando los sistemas de publicidad establecidos en un país no le permiten al tercero de buena fe, por avisado y diligente que sea, conocer oportunamente el hecho jurídico cuya ignorancia lo indujo a error".³

Que es lo que acontece en este caso, pues por la misma publicidad de los actos registrales de que da cuenta el certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria del predio, los demandados bien han podido consultarlo y conocer la situación real de la copropiedad, y así sufragar las expensas comunes a quien correspondía, más aun que el ejecutado José Gentil Amado Caro obraba como Presidente de la Asociación de

³ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación civil. Sentencia de 16 de agosto de 2007, Exp.: 1994 00200.

Copropietarios del Conjunto Residencial Bochica 1, según el acta No. 1 de 5 de abril de 2009, por tanto, no le era desconocida la regulación de la Ley 675 de 2001, y en todo caso, la ignorancia de la Ley no sirve de excusa (art. 9 C.C.).

Tanto era sabedor de la situación del conjunto que promovió demanda declarativa para que se declara la nulidad absoluta de la escritura pública No. 2876 de 7 de noviembre de 2008 de la Notaría 2ª del Circuito de Bogotá, la que recibió despacho desfavorable por el Juzgado luego 46 Civil del Circuito de la ciudad mediante sentencia de 12 de junio de 2017, decisión que si bien fue apelada, se produjo la deserción del recurso como lo dispusiera el Tribunal Superior de este Distrito Judicial en audiencia de 21 de septiembre de 2017 (fls. 314 a 334, c. 1).

De modo que si se efectúa el pago de las cuotas de administración a una persona equivocada, ese error no lo puede trasladar al ejecutante, dado que como viene de indicarse no aparece ese error invencible sobre la situación jurídica del Conjunto, a más que no se ha acreditado que éste haya autorizado a un tercero para recibir por él o lo haya diputada para su cobro, ni el pago ha sido ratificado por la copropiedad demandante, por ello el paz y salvo adosado no sirve para el propósito pretendido para las expensas comunes de agosto de 2012 en adelante.

Tampoco figura plenamente acreditado que los servicios de administración se haya prestado de manera exclusiva y excluyente por el Conjunto Residencial Bochica 1 (Agrupación 1, 2, 3, 4 y Centro Comercial), pues de las declaraciones rendidas por las testigos no emerge con contundencia esa situación, máxime que una de ellas es rendida por quien fuera empelada del demandado, cuyo juicio e valor

es más riguroso, en tanto que en el interrogatorio de la parte demandante adujo que presta el servicio de vigilancia, con guardas, se realiza el aseo de los interiores, se hace la repartición de las cuentas de cobro en cada bloque, siendo las expensas comunes necesarias las obligadas a ser sufragadas por los propietarios de los bienes privados.

Obran los diversos informes de gestión del Conjunto demandante de los años 2009 a 2010, en los que figura el apartamento de los aquí ejecutados, sin que se utilizara medios suasorios para denotar que se éstos hubiesen impugnado las decisiones adoptadas por la asamblea general de copropietarios en cada uno de los años.

Así pues, le competía a la parte demandada pagar al demandante las cuotas de administración perseguidas respecto del bien privado de su propiedad desde agosto de 2012, en atención a lo señalado en precedencia, y respecto de las cuales se ordenará seguir adelante la ejecución.

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, los ejecutados demostraron en forma parcial los hechos que soportan las excepciones impetradas, carga que le asignaba el artículo 167 del C.G.P., pues si disputaba la existencia de la obligación por su extinción parcial por pago tenía la carga procesal de demostrarlo 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"*.

Prospera en forma parcial las excepciones de "inexistencia de la obligación", "falta de legitimación sustantiva del demandante", "falta de legitimación por activa y pasiva" y "cobro de lo no debido", y fracasan las de "buena fe exenta de culpa, o buena fe creadora de derechos", y "confianza legítima y seguridad jurídica".

7. En torno a la pretensa falta de requisitos en el título ejecutivo soporte de la presente acción ejecutiva, simplemente basta señalar que el certificado de deuda emitido por el administrador no hace alusión a dos casillas de intereses y sanciones, simplemente determina el valor de cada una de las expresas comunes y la fecha de vencimiento (fls. 2 a 4, c. 1). Así, no prospera la excepción.

8. En relación a la defensa nominada como "*genérica e innominada*" baste decir que no es admisible en los procesos de ejecución, dado que las excepciones deben ser alegadas en forma concreta, precisa y clara, puesto que como lo ha señalado la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia "*si en el escrito de excepciones en el juicio ejecutivo no se enuncian hechos que vayan a destruir el derecho del ejecutante, el asunto quedaría al trabarse la litis como de puro derecho y el juzgador debería entrar a decidir rastreando los motivos o fundamentos de hecho de la excepción, cosa que no se aviene con la naturaleza de dicho juicio, en el cual una vez ejecutoriado el auto de mandamiento de pago, se supone legalmente cierto y eficaz el derecho del ejecutante.*"⁴

9. 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

⁴ HENANDO MORALES MOLINA, *Curso de Derecho Procesal Civil Parte Especial*, Bogotá, Editorial ABC, 1983, págs. 214 y 213.

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)."*

10. En el asunto sometido a estudio, como se ordenará seguir adelante la ejecución de las cuotas de administración desde agosto de 2012 , 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 agosto de 2012 en adelante se computa a partir de 1º de septiembre de 2012 y así sucesivamente, prescribiendo la acción para aquella el 1º de septiembre de 2017, y así mes a mes, es decir, que para la fecha de presentación de la demanda, 18 de febrero de 2013, no se había

consumado el quinquenio de las mencionadas expensas, siendo oportuna la introducción el libelo genitor.

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 18 de febrero de 2013, y la demandada se notificó del auto de apremio el 15 de julio de 2013 (fl. 54), dentro del año que alude el artículo 94 del C.G.P. contabilizado desde el día siguiente al a notificación del mandamiento ejecutivo al demandante por estado de 11 de marzo de 2013 (12 de marzo de 2013), así la demanda sirvió para el propósito de interrumpir la prescripción de las cuotas de administración de agosto de 2012 y siguientes.

Así, resulta incontestable que se truncó el término prescripción de las aludidas cuotas con la presentación de la demanda, por tanto, no prospera esa defensa.

11. En suma, se declarará la prosperidad parcial de las excepciones de mérito de "inexistencia de la obligación", "falta de legitimación

sustantiva del demandante", "falta de legitimación por activa y pasiva" y "cobro de lo no debido" en punto a las expensas comunes perseguidas hasta julio de 2012, y el fracaso de las restantes defensas.

En consecuencia, y se ordenará seguir adelante la ejecución como se dispuso en el mandamiento de pago, solo respecto de las cuotas de administración generadas desde agosto de 2012, junto con sus intereses de mora, los que se causarán por cada una de las cuotas desde el día siguiente a su exigibilidad (1º del mes siguiente), y hasta el pago total de la obligación, liquidados a la tasa máxima legal fluctuante, sin superar los límites de usura o los señalados en el reglamento de propiedad horizontal o los solicitados en la demanda, si fueren inferiores.

Se dispondrá el avalúo y remate del bien embargado y de los que se lleguen a embargar, si fuera el caso, la práctica de la liquidación del crédito y se condenará en costas a los demandados en un 40%, ante la prosperidad parcial de algunas defensas.

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 las excepciones de mérito de "inexistencia de la obligación", "falta de legitimación

sustantiva del demandante", "falta de legitimación por activa y pasiva" y "cobro de lo no debido" en punto a las expensas comunes perseguidas hasta julio de 2012, y se declara el fracaso de las restantes defensas.

SEGUNDO: Ordenar seguir adelante la ejecución como se dispuso en el mandamiento de pago, solo respecto de las cuotas de administración generadas desde agosto de 2012, junto con sus intereses de mora, los que se causarán por cada una de las cuotas desde el día siguiente a su exigibilidad (1º del mes siguiente), y hasta el pago total de la obligación, liquidados a la tasa máxima legal fluctuante, sin superar los límites de usura o los señalados en el reglamento de propiedad horizontal o los solicitados en la demanda, si fueren inferiores.

TERCERO: Ordenar el avalúo y remate del bien embargado 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 en un 40%. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$115.815,00.

CÓPIESE Y NOTIFÍQUESE



JOHN SANDER GARAVITO SEGURA

Juez

La providencia anterior se notificó por anotación
en ESTADO No E-17 fijado hoy
_____ a la hora de las 8:00 A. M.
MARTHA ISABEL OSORIO MARTINEZ
Secretaria

23