

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D. C., junio cinco (5) de dos mil veintitrés (2023).

Radicación 11001 3103 022 2021 00351 00

ASUNTO

Sentencia por escrito (Inciso 3 Num. 5° Art. 373 C. G. del P.).

Decide el Despacho lo que en Derecho corresponda respecto de la demanda ejecutiva impetrada mediante apoderado judicial por Edificio Calle 93 BIS –P.H., en contra de María Sildana Contreras Osorio.

ANTECEDENTES

I. Hechos de la demanda principal

1. La ejecutada adquirió el inmueble en el año 2017, como consta en la escritura pública N° 4136 otorgada en la Notaría 38 del Círculo de Bogotá, registrada en el certificado de tradición del fundo (apartamento 402).

2. A través de la mentada escritura, la demandada se constituyó en deudora solidaria de las obligaciones que el anterior propietario del apartamento no canceló a título de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración.

3. Requirió por escrito a la pasiva el día 6 de agosto de 2021; sin embargo, ésta no efectuó pronunciamiento alguno.

4. La deudora se encuentra en mora de cancelar el monto consignado en el certificado de la deuda expedido por la representante legal de la propiedad horizontal, por lo que solicitó su ejecución.

II. Pretensiones de la demanda

A razón de lo anterior, el ejecutante solicita de la judicatura librar mandamiento de pago por las siguientes sumas de dinero:

1. Por la suma del capital incorporado y no pagado del título base de ejecución, que corresponde a cuotas causadas desde el año 2011.
2. Por los intereses de mora desde el día en que se hizo exigible la obligación.
3. Condenar a la parte ejecutada en agencias y costas procesales.

TRÁMITE PROCESAL

I. Mandamiento de pago

Mediante auto de octubre 7 de 2021 (Pdf. 010), el Despacho libró orden de apremio por las sumas pretendidas en la demanda y por los intereses moratorios respectivos.

Del mandamiento se notificó a la ejecutada conforme a las reglas del Decreto 806 del 2020 (Pdf. 022), quien formuló oportunamente excepciones de mérito (Pdf.019).

Mediante auto adiado octubre 6 de 2022 (Pdf. 030), se convocó a las partes para llevar a cabo la audiencia concentrada regulada por los artículos 372 y 373 del C. G. del P., y se decretaron las pruebas pertinentes.

II. Excepción al mandamiento

La pasiva en su contestación propuso las siguientes excepciones de mérito:

A. “PRESCRIPCIÓN y NO INTERRUPCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN POR INDEBIDA NOTIFICACIÓN DEL REQUERIMIENTO DE QUE HABLA EL ARTICULO 94 DEL C.G.P”:

En primer lugar, indicó la demandada que las cuotas de administración causadas desde el mes de enero del 2011 hasta el mes de enero de 2017, se encuentran prescritas.

En segunda medida, explicó que no se interrumpió la prescripción como lo quiere hacer ver la ejecutante, puesto que el requerimiento presentado junto con la demanda no fue remitido a su domicilio y de la constancia expedida por la empresa de mensajería se puede observar que fue entregado a conjunto residencial, sin que se consignara casa o apartamento.

B. "INEXISTENCIA DEL TÍTULO EJECUTIVO – FALTA DE LOS REQUISITOS MÍNIMOS DE QUE HABLA EL ARTICULO 422 DEL C.G.P./ COBRO DE LO NO DEBIDO":

Arguyó que existen varios yerros en la liquidación adosada, situación que pretendió corroborar con una manifestación del señor Eduardo Gaona, que trajo a colación.

Aseveró que en reiteradas oportunidades la copropiedad no tenía un contador público y que, debido a ello, se generaron las inconsistencias contables que afectan el título báculo del recaudo, lo cual, además, se encuentra probado judicialmente en los juzgados donde han cursado demandas frente al cobro de las cuotas de administración del apartamento 402.

C. "FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA Y EN CONSIDERACIÓN AL CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS":

Consideró que el Edificio Calle 93 bis P.H. no se encuentra legitimado para iniciar el presente cobro, debido a que en el acta de asamblea N° 11 adiada 28 de marzo de 2015 se autorizó la venta de cartera.

D. "ILEGALIDAD DE COBROS POR CUOTAS ORDINARIAS / ILEGALIDAD DE LA DOBLE SANCIÓN PECUNIARIA / USURA":

Narró que el 27 de febrero de 2016 la asamblea de propietarios aprobó un incremento elevado sobre la cuota de administración. De igual manera, comentó que se aplicó una sanción moratoria equivalente a \$319.346, es decir, el 30% adicional al valor de la cuota de los demás apartamentos.

Sugirió que al existir un incremento por encima de la tasa de usura y al cobrar intereses moratorios sobre dicha suma, la demandante va en

contravía de la disposición contenida en el artículo 30 de la ley 675 de 2001.

III. Traslado de las excepciones:

Dentro del término la copropiedad se manifestó frente a las excepciones planteadas (Pdf. 025), y expuso lo siguiente:

Que la prescripción se interrumpió en atención a la carta remitida por el señor Jorge Contreras (anterior propietario del apartamento 402), con fecha del 19 de agosto del 2015, a través de la cual ratifica la deuda existente por concepto de cuotas de administración del apartamento 402.

Aseguró, además, que el citado ex propietario del bien, a través de los procesos ejecutivos iniciados en su contra, reconocía la obligación que adeudaba con la copropiedad.

Indicó, igualmente, que la hoy titular del derecho real de dominio del bien, al momento de celebrar el negocio jurídico con Jorge Contreras, conocía sobre la existencia de la deuda.

Finalmente, concluyó que el señor Jorge Contreras interrumpió la prescripción con la comunicación fechada noviembre del 2015, mediante la cual formuló una propuesta de pago, lo anterior, en armonía con lo dicho en la asamblea extraordinaria del 12 de septiembre del 2015.

De cara la inexistencia del título ejecutivo, la demandante contestó dicho medio de defensa argumentando para el efecto que, si la deudora tuvo inconformidades con la contabilidad, debió impugnar las respectivas actas de asamblea, mediante las cuales se aprobaron los estados financieros.

En punto a la falta de legitimación en la causa por activa, explicó que, si bien se autorizó la venta de cartera, dicha actuación nunca se materializó.

Finalmente, sobre la exceptiva de ilegalidad de cobros por cuotas ordinarias, solicitó negar la excepción, pues consideró que gira entorno a una decisión adoptada en una asamblea, y por ende, el mecanismo para debatir la misma, era el del proceso declarativo de imaginación de acta.

CONSIDERACIONES

Convéngase en admitir que concurren los requisitos sustanciales para emitir una decisión de fondo válida: pues se acredita la competencia de esta Agencia Judicial para conocer del asunto; la relación procesal se ha constituido en legal forma, pudiéndose predicar capacidad de las partes; además que el libelo de demanda se presentó con el lleno de las formas legales; y no se observa vicio en la actuación, surtiéndose el proceso con las ritualidades del caso. Por tanto, no existe impedimento procesal para fallar de fondo.

Problema jurídico:

El problema jurídico a desatar se circunscribe en establecer: (i) si el documento base de la acción reúne las características para sacar adelante la ejecución, (ii) en caso afirmativo, dirimir si se presenta la denominada prescripción, cuales cuotas de administración se encuentran prescritas o si se interrumpió el término para la materialización de dicho fenómeno jurídico, conforme lo alegado en las exceptivas planteadas.

Bases legales y jurisprudenciales:

1. El artículo 48 de la ley 675 de 2001, determina el procedimiento que debe adelantarse para lograr el cobro de las expensas ordinarias, extraordinarias y las demás sumas de dinero que se deriven de estas, así como enseña cual es el título que debe presentarse ante el respectivo operador judicial:

“En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva 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, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional (...).”

2. En punto a la prescripción recuérdese que puede ser un modo de adquirir cosas ajenas o de extinguir acciones, en atención a lo reglado en el artículo 2512 del Código Civil, además la Corte Constitucional en

sentencia C091 de 2018, decantó que: *“que es un modo de extinguir derechos u obligaciones, como resultado de su no reclamación, alegación o defensa durante el tiempo determinado por la ley, cualquier razón subjetiva que motive la inacción de su titular”*

En el caso objeto de escrutinio por tratarse de obligaciones de carácter civil que se persiguen a través del procedimiento ejecutivo, dicha acción prescribe por el término de 5 años, contados desde la exigibilidad de cada cuota de administración, conforme lo dispone el artículo 8 de la Ley 791 del 2002.

Respecto de la interrupción de la prescripción, existen dos modalidades, natural y civil, sobre la primera el artículo 2539 del Código Civil dispuso: *“Se interrumpe naturalmente por el hecho de reconocer el deudor la obligación, ya expresa, ya tácitamente, y acerca de la segunda explicó que: “Se interrumpe civilmente por la demanda judicial; salvo los casos enumerados en el artículo 2524”, de manera que a ese punto debe tenerse en cuenta lo previsto en el artículo 94 del C. G. del P.*

Valga la pena recordar que la Corte Suprema de Justicia en Sentencia SC130-2018 dictada el 12 de febrero de 2018, con radicado N° 2002-01133. M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo, frente a la interrupción natural, expuso:

*“Esa interrupción natural tiene que ser, como anotó la Corte en esa ocasión, por una conducta inequívoca, de esas que «encajan sin objeción en aquello que la doctrina considera el reconocimiento tácito de obligaciones, para lo cual basta **que un hecho del deudor implique inequívocamente la confesión de la existencia del derecho del acreedor: así, el pago de una cantidad a cuenta o de los intereses de la deuda**, la solicitud de un plazo, la constitución de una garantía, las entrevistas preliminares con el acreedor para tratar del importe de la obligación, un convenio celebrado entre el deudor y un tercero con vista al pago del acreedor’ (Planiol, Marcelo y Ripert, Jorge, Tratado Práctico de Derecho Civil, T. VII, Cultural S.A., 1945, pág. 703)” (Negrilla del Juzgado)*

Sobre la interrupción civil, la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC712-2022 proferida el 25 de mayo del 2022, radicada bajo el N° 2012-00235. M.P. Luis Alonso Rico Puerta, decantó:

“Así las cosas, la prescripción solo se interrumpe civilmente con la presentación oportuna de la demanda, pero a condición de que esta sea admitida a trámite, y el auto admisorio o el mandamiento de pago

correspondiente se notifique apropiadamente y dentro del plazo legal al convocado. Si ese enteramiento se produce dentro del término de un año, contado a partir de la fecha de notificación de dicha providencia a la parte actora⁴, la interrupción tendrá efectos retroactivos, es decir, operará desde la radicación de la demanda. En caso contrario, esos efectos solo se producirán «con la notificación al demandado»”.

De otra parte, memórese que los efectos jurídicos de la interrupción, suspensión y renuncia de la prescripción, deben generarse antes de la materialización del término extintivo, conforme lo aclaró la Corte Suprema de Justicia en Sentencia STC 17213-2017. Rad. 2017-00537. M.P. Luis Armando Tolosa Villabona:

“3. Para dilucidar el presente *sublite* esta Corte debe precisar, frente a la prescripción extintiva, existen tres figuras que afectan su materialización y sus efectos jurídicos, a saber: la interrupción, la suspensión y la renuncia (arts. 2539, 2541 y 2514 del Código Civil)”

“Los primeros dos fenómenos requieren para su concretización que se generen antes de la consumación del término extintivo; mientras, el tercero exige todo lo contrario, sólo podrá presentarse después de operar la prescripción”

Caso concreto.

1. Al proceso de cobro forzado y adjunto a la demanda se allegó certificado de la deuda expedido por el administrador y/o representante legal de la copropiedad demandante Ana Cecilia Riaño Martínez (Pdf. 002), el cual reúne las características previstas en la Ley 675 de 2001.

A esta altura, se impone anotar que la propietaria demandada formuló la excepción denominada **“INEXISTENCIA DEL TÍTULO EJECUTIVO – FALTA DE LOS REQUISITOS MÍNIMOS DE QUE HABLA EL ARTÍCULO 422 DEL C.G.P./ COBRO DE LO NO DEBIDO”**, con la cual pretendió controvertir el mérito ejecutivo del documento base de la acción coercitiva.

Delanteramente esta judicatura señala señalará que la exceptiva planteada está llamada al fracaso. Recuérdese que el artículo 167 del C. G. del P., establece que *“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”*, y si bien es cierto la ejecutada asevera que existen errores en la contabilidad que se reflejan en el certificado de deuda aportado, lo cierto es que sus argumentos no revelan que las obligaciones derivadas de la administración no sean

claras, expresas y exigibles, a lo que debe añadirse que las actas de asamblea en las que se aprobaron algunos conceptos e incrementos, no están llamadas a constituir un título complejo, como se quiere hacer valer, pues así no lo determina la ley. De la valoración de los interrogatorios de parte, se advierte que los valores reclamados en cobro sean carezcan de fundamento o sean superiores a las sumas que otrora se establecieran, de manera que su reclamación luce ajustada a derecho.

2. Sobre la **“PRESCRIPCIÓN y NO INTERRUPCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN POR INDEBIDA NOTIFICACIÓN DEL REQUERIMIENTO DE QUE HABLA EL ARTICULO 94 DEL C.G.P”**, dígase que merecen un análisis conjunto pues se refieren al mismo fenómeno jurídico.

2.1. En cuanto a la prescripción, y atendiendo lo narrado en el acápite de bases legales y jurisprudenciales, por tratarse de obligaciones de carácter civil que se persiguen a través del procedimiento ejecutivo, dicha acción prescribe por el término de 5 años, contados desde la exigibilidad de cada cuota de administración, conforme lo dispone el artículo 8 de la Ley 791 del 2002.

2.2. Ahora, sobre la interrupción, dicho precepto se finca en el artículo 2539 del Código Civil el cual enseñó que existen dos modalidades, natural y civil, en punto a la primera expuso: *“Se interrumpe naturalmente por el hecho de reconocer el deudor la obligación, ya expresa, ya tácitamente, y acerca de la segunda explicó que: “Se interrumpe civilmente por la demanda judicial; salvo los casos enumerados en el artículo 2524”*.

En concordancia con ello, el artículo 94 del C. G. del P. dispone *“La presentación de la demanda interrumpe el término para la prescripción e impide que se produzca la caducidad siempre que el auto admisorio de aquella o el mandamiento ejecutivo se notifique al demandado dentro del término de un (1) año contado a partir del día siguiente a la notificación de tales providencias al demandante. Pasado este término, los mencionados efectos solo se producirán con la notificación al demandado. La notificación del auto admisorio de la demanda o del mandamiento ejecutivo produce el efecto del requerimiento judicial para constituir en mora al deudor, cuando la ley lo exija para tal fin, y la notificación de la cesión del crédito, si no se hubiere efectuado antes. Los efectos de la mora solo se producirán a partir de la notificación. (...) El término de prescripción también se interrumpe por el requerimiento escrito realizado al deudor directamente por el acreedor. Este requerimiento solo podrá hacerse por una vez”*.

2.3. Se abordará, en primera medida, la interrupción civil alegada por la demandante y repudiada por la ejecutada, la cual dígase que se encuentra configurada respecto de la demanda ejecutiva; esto, en atención a que la demanda fue presentada el 2 de septiembre de 2021 (Pdf. 008) y la pasiva fue notificada dentro del año que establece el artículo 94 del C. G. del P., valga la pena recordar que el correo de enteramiento fue recibido el 13 de diciembre de 2021 (pdf. 16), y se da por realizado con sujeción al Decreto 806 de 2020, transcurridos 2 días hábiles siguientes.

Ahora bien, para el cómputo respectivo, se tuvo en cuenta la suspensión de los términos de prescripción y caducidad contemplada en el Decreto 564 del 2020, que operó desde el 16 de marzo de 2020, hasta el 1° de julio del mismo año (acuerdo PCSJA20 – 11567), esto quiere decir que el lapso prescriptivo se prolongó por el periodo de 3 meses y 8 días hábiles más (art. 118 C. G. del P.). Entonces, se verifica que sí se interrumpió la prescripción de cuotas; empero, solo algunas, dado que la acción ejecutiva para el cobro de las numeradas entre la 1 (exigible en enero 2011 y prescrita en enero de 2016) y 64 (exigible en abril 2016 y prescrita en agosto 2021) se extinguió, y solo entonces, por virtud de la temporánea presentación de la demanda, era viable el cobro de las cuotas numeradas desde la 65 (exigible en mayo 2016 y prescrita en septiembre 2021) en adelante.

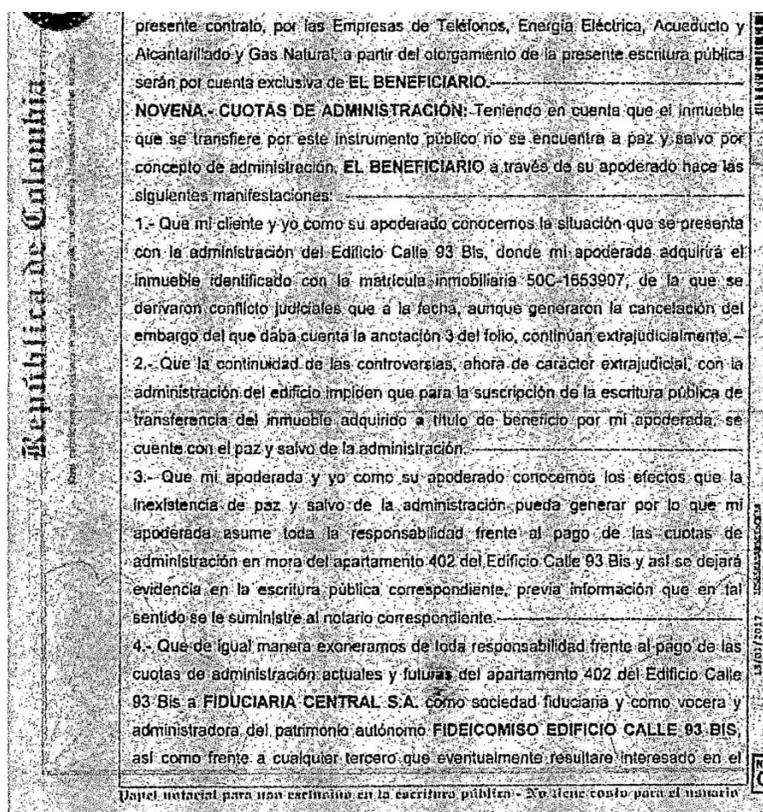
2.4. A esta altura, se estudiarán entonces los actos que se alegan como interruptivos de manera natural la prescripción, análisis que entonces cobijará -a efecto de evidencia la pertinencia de los argumentos en términos de fechas- las cuotas las numeradas entre la 1 (exigible en enero 2011 y prescrita en enero de 2016) y 64 (exigible en abril 2016 y prescrita en agosto 2021).

2.4.1. Emerge preciso evocar la figura jurídica denominada comunicabilidad de los actos interruptivos de la prescripción, contenida en el artículo 2540 del Código Civil Colombiano a cuyo tenor *“La interrupción que obra a favor de uno o varios coacreedores, no aprovecha 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 renunciado en los términos del artículo 1573, o que la obligación sea indivisible”*. (negrilla propia)

Tal disposición es relevante acá, en tanto el artículo 29 de la Ley 765 de 2001, a su vez, contempla *“Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de*

acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal. Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio”.

Puestas de este modo las cosas, de rever la escritura pública 4136 del 31 de mayo de 2017 otorgada en la Notaría 38 del Círculo de Bogotá (subcarpeta 019 Pdf. 001 Pág. 293), a través de la cual se realizó una cesión de derechos de beneficio en fiducia mercantil y transferencia de dominio a título de fiducia mercantil del predio que causó los dineros cobrados, particularmente de la anotación 005 del certificado de tradición del bien (Pdf. 003 Pág. 2), aflora diáfano el dominio previo en cabeza de la señora María Sildana Contreras Osorio acá ejecutada no lo ostentaba Jorge A. Contreras Carillo, sino la Fiduciaria Central S.A. vocera del Patrimonio Autónomo Fideicomiso Edificio Calle 93 Bis, pues aquél apenas fungió como cedente del “ciento por ciento (100%) de los derechos que le corresponde sobre el apartamento 402 del proyecto inmobiliario denominado Edificio Calle 93 Bis”. De ahí que, a juicio del despacho, el mencionado no pueda ser considerado como el anterior propietario, pues realmente se asimila más a la figura de un promitente comprador.



resultado de la controversia que aún persiste entre el actual propietario del inmueble y la administración. La indemnidad que contempla la presente certificación opera plenamente a favor de Bancolombia frente a MARIA SILDANA CONTRERAS OSORIO.

5.- Que exoneramos de toda responsabilidad frente al pago de las cuotas de administración actuales y futuras del apartamento 402 del Edificio Calle 93 Bis -Propiedad Horizontal, a Bancolombia, así como frente a cualquier tercero que eventualmente resultare interesado en el resultado de la controversia que aún persiste entre el actual propietario del inmueble y la administración. La indemnidad que contempla la presente certificación opera plenamente a favor de Bancolombia frente a MARIA SILDANA CONTRERAS OSORIO.

6.- Que de igual manera exoneramos de toda responsabilidad frente al pago de las cuotas de administración presentes y futuras del apartamento 402 del Edificio Calle 93 Bis al señor JORGE ALBERTO CONTRERAS CARRILLO, así como frente a cualquier tercero que eventualmente resultare interesado en el resultado de la controversia que aún persiste entre el actual propietario del inmueble y la administración. La indemnidad que contempla la presente certificación opera plenamente a favor de Bancolombia frente a MARIA SILDANA CONTRERAS OSORIO.

7.- Se encuentra dentro de mis facultades como apoderado el otorgar la presente indemnidad, como quiera que la misma se deriva de las atribuciones contempladas por el numeral 4. Literal a. del poder otorgado.

NOTA: EL SUSCRITO NOTARIO EN CUMPLIMIENTO DE LO DISPUESTO EN EL INCISO 5 DEL ART. 29 DE LA LEY 675 DEL 3 DE AGOSTO DE 2001 DEJA CONSTANCIA QUE EL VENDEDOR NO PRESENTA EL PAZ Y SALVO DE LAS CONTRIBUCIONES A LAS EXPENSAS COMUNES A QUE ESTAN OBLIGADOS POR EL INMUEBLE QUE TRANSFIERE Y QUE EL NUEVO PROPIETARIO SE CONSTITUYE EN DEUDOR SOLIDARIO CON EL VENDEDOR POR LAS DEUDAS QUE EXISTAN EN LA COPROPIEDAD. NO OBSTANTE LO ANTERIOR LA VENDEDORA MANIFIESTA QUE ENTREGA A PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE ADMINISTRACION EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO.

Sin perjuicio de lo anterior, aun de considerar a tal como dueño previo, o como tenedor del bien dado que, insístase, en todo caso, era el beneficiario de los derechos, y predicar la solidaridad que regula la norma transcrita, se llega a la misma conclusión en punto de que, a la postre, en el marco de la comunicabilidad de la interrupción entre deudores solidarios, no se interrumpió la prescripción de las cuotas ya relacionadas como extintas.

2.4.2. Son 4 los eventos por los cuales el extremo demandante considera que se presentan interrupciones naturales.

El primero de ellos, una carta fechada 19 de agosto de 2015 (Pdf. 027), mediante la cual Jorge A. Contreras Carillo, reconoció la “totalidad de la deuda” para agosto 19 de 2015 y propuso una fórmula de pago, reconocimiento de las obligaciones que tendría, en principio, entidad para interrumpir la prescripción de las cuotas exigibles desde la 1 hasta la 55, por acaecer, repítase, el 19 de agosto de 2015. Si ello fuera así, debe afirmarse que la prescripción nuevamente empezó a correr desde ese punto de partida y se consolidaría el 8 de diciembre de 2020 (atendiendo

también los términos adicionales que surgen por razón de la suspensión ordenada en el Decreto emitido durante la pandemia por COVID). Entonces, como la demanda se presentó el 2 de septiembre de 2021 (Pdf. 008), no logró operar una nueva interrupción, por la prescripción operó inexorablemente.

El segundo evento que trae a colación la copropiedad ejecutante, es una contestación presentada el 2 de noviembre de 2017 por Jorge A. Contreras Carrillo, ante el Juzgado 35 Civil del Circuito de Bogotá (Pdf. 025 Pág. 6); no obstante, tal no es pertinente para efecto de interrumpir el fenómeno extintivo si en cuenta se tiene que para dicha fecha aquél ya no era propietario del inmueble (ver anotación 005 del certificado de tradición del apartamento Pdf.003 que acredita la transferencia de dominio a la ejecutada en mayo 31 de 2017), pues recordemos que la solidaridad legal surge *respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio*. Si ello es así, la solidaridad cobijaba las cuotas entre la 1 y la 17 (exigible el 31 de mayo de 2012 y cuya prescripción se consolidaba el 31 de mayo de 2017); luego, vuélvase a decir, no podía el mencionado interrumpir la prescripción de cuotas posteriores, que no tenía por deber legal solventar.

El tercero, lo justifica con base en una manifestación que el Jorge A. Contreras Carrillo efectuó en una asamblea llevada a cabo el 12 de septiembre de 2015 (Pdf.25 Pág. 9), pero que tampoco es de recibo, en el entendido de que, al menos en el acta, aquél solo se refirió a la unidad 501 y no al apartamento 402, que es el inmueble relacionado con este litigio. Véase:

5. PRESENTACION Y APROBACION DE PROPUESTAS PARA EL PAGO DE LAS DEUDAS DE 402-502 y 501

Intervención del señor Jorge Contreras: *"yo quiero hacer una aclaración que se presentó con el proceso del apartamento 501 abre varias puertas no sé hasta donde se abren las puertas, desde el 2012 yo he venido haciendo ofrecimiento para negociar desde varios años atrás y hasta la fecha no ha sido posible,*

El cuarto y último acto de interrupción según la propiedad horizontal ejecutante, es un requerimiento dirigido a la ejecutada el 11 de agosto de 2021 (Pdf. 005-006), el cual, más allá de la discusión de si fue recibido o no por la ejecutada, evidentemente carecería de efectos, pues para dicha data las cuotas que podría interrumpir eran las causadas a partir de la 65 en adelante, y la prescripción de cobro de tales, como se anotó, ya se había interrumpido civilmente con la radicación de la demanda.

Finalmente, sobre el pantallazo de un correo y un mensaje por whatsapp (pdf. 25), dígase que no es posible valorarlos como mensaje de datos pues no reúnen las características reguladas por la Ley 527 de 1999, y como documentales, no revelan la data de emisión del mensaje -el primero-, ni que el destino hubiere sido la ejecutada -el segundo-.

2.5. Lo expresado, se puede observar con mayor claridad en el siguiente cuadro, donde:

Verde: guarda relación con la carta de agosto 19 de 2015, emitida por Jorge Contreras (pdf. 27).

Salmón: atinente a la manifestación de Jorge Contreras en Asamblea de septiembre 12 de 2015 (pdf. 25).

Azul: corresponde a las cuotas cuya acción de cobro, fue interrumpida civilmente con la radicación de la demanda. Tales y las causadas con posterioridad.

<u>Nº</u> <u>Cuota</u>	<u>Fecha</u> <u>exigibilidad</u>	<u>Cumplimiento de la</u> <u>prescripción</u>	<u>Fecha Prescripción luego</u> <u>de la suspensión</u>	<u>Prescribe</u> <u>si/no</u>
1	31/01/2011	31/01/2016		si
2	28/02/2011	28/02/2016		si
3	31/03/2011	31/03/2016		si
4	30/04/2011	30/04/2016		si
5	31/05/2011	31/05/2016		si
6	30/06/2011	30/06/2016		si
7	31/07/2011	31/07/2016		si
8	31/08/2011	31/08/2016		si
9	30/09/2011	30/09/2016		si
10	31/10/2011	31/10/2016		si
11	30/11/2011	30/11/2016		si
12	31/12/2011	31/12/2016		si
13	31/01/2012	31/01/2017		si
14	29/02/2012	29/02/2017		si
15	31/03/2012	31/03/2017		si
16	30/04/2012	30/04/2017		si
17	31/05/2012	31/05/2017		si
18	30/06/2012	30/06/2017		si
19	31/07/2012	31/07/2017		si
20	31/08/2012	31/08/2017		si
21	30/09/2012	30/09/2017		si
22	31/10/2012	31/10/2017		si
23	30/11/2012	30/11/2017		si
24	31/12/2012	31/12/2017		si
25	31/01/2013	31/01/2018		si
26	28/02/2013	28/02/2018		si

27	31/03/2013	31/03/2018		si
28	30/04/2013	30/04/2018		si
29	31/05/2013	31/05/2018		si
30	30/06/2013	30/06/2018		si
31	31/07/2013	31/07/2018		si
32	31/08/2013	31/08/2018		si
33	30/09/2013	30/09/2018		si
34	31/10/2013	31/10/2018		si
35	30/11/2013	30/11/2018		si
36	31/12/2013	31/12/2018		si
37	31/01/2014	31/01/2019		si
38	28/02/2014	28/02/2019		si
39	31/03/2014	31/03/2019		si
40	30/04/2014	30/04/2019		si
41	31/05/2014	31/05/2019		si
42	30/06/2014	30/06/2019		si
43	31/07/2014	31/07/2019		si
44	31/08/2014	31/08/2019		si
45	30/09/2014	30/09/2019		si
46	31/10/2014	31/10/2019		si
47	30/11/2014	30/11/2019		si
48	31/12/2014	31/12/2019		si
49	31/01/2015	31/01/2020		si
50	28/02/2015	28/02/2020		si
51	31/03/2015	31/03/2020	Vigencia Decreto 564 de 2020 8/07/2020	si
52	30/04/2015	30/04/2020	8/08/2020	si
53	31/05/2015	31/05/2020	8/09/2020	si
54	30/06/2015	30/06/2020	8/10/2020	si
55	31/07/2015	31/07/2020	8/11/2020	si
56	31/08/2015	31/08/2020	8/12/2020	si
57	30/09/2015	30/09/2020	8/01/2021	si
58	31/10/2015	31/10/2020	8/02/2021	si
59	30/11/2015	30/11/2020	8/03/2021	si
60	31/12/2015	31/12/2020	8/04/2021	si
61	31/01/2016	31/01/2016	8/05/2021	si
62	29/02/2016	29/02/2021	8/06/2021	si
63	31/03/2016	31/03/2021	8/07/2021	si
64	30/04/2016	30/04/2021	8/08/2021	si
65	31/05/2016	31/05/2021	Demanda presentada en septiembre 2 de 2021 8/09/2021	no
66	30/06/2016	30/06/2021	8/10/2021	no
67	31/07/2016	31/07/2021	8/11/2021	no
68	31/08/2016	31/08/2021	8/12/2021	no
69	30/09/2016	30/09/2021	8/01/2022	no

En adelante, no prescribieron.

	Fecha exigibilidad	Cumplimiento de la prescripción	Fecha Prescripción luego de la suspensión
CUOTAS DESDE 1 A LA 55	19/08/2015	19/08/2020	8/12/2020

3. **“FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA Y EN CONSIDERACIÓN AL CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS”**. Para no declarar probada esta excepción, basta con revisar el acta de asamblea realizada el 28 de marzo de 2015 (Carpeta 019 documentosContestaDemanda Pdf. 11), en ella, se aprecia que efectivamente fue aprobada la venta de cartera; no obstante, no se acreditó la materialización de ese negocio, siendo tal carga de la ejecutada, conforme prevé el artículo 167 del C. G. del P.

4. **“ILEGALIDAD DE COBROS POR CUOTAS ORDINARIAS / ILEGALIDAD DE LA DOBLE SANCIÓN PECUNIARIA / USURA”**. Revisados los razonamientos planteados por la deudora, debe decirse de manera primigenia que del certificado de deuda base de la ejecución, no se desprende que la copropiedad esté cobrando sanción alguna dentro de los periodos discriminados, el único cobro adicional que se aprecia es el de los intereses moratorios sobre el valor de la cuota de administración, situación que se ajusta a lo normado en el artículo 30 de la Ley 675 de 2001.

Por otra parte, como bien lo afirma la ejecutante, de no haber estado de acuerdo con los incrementos de las cuotas de administración, debió haber controvertido las decisiones adoptadas en asamblea de copropietarios, no siendo éste el escenario idóneo para lo propio.

5. Así las cosas, se declarará probada parcialmente la excepción de prescripción, y el fracaso de las demás defensas; y se impondrá condena en costas parcial a cargo de la parte ejecutada, atendiendo la disminución de la suma cobrada (Núm. 5° Art. 365 C. G. del P.).

III. DECISIÓN

En armonía con lo expuesto, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, el Juzgado Veintidós Civil del Circuito de Bogotá D.C., RESUELVE:

PRIMERO. DECLARAR PROBADA parcialmente la excepción de mérito propuesta dentro de este asunto, denominada “*prescripción*”, únicamente respecto de la acción ejecutiva para el cobro de las cuotas

numeradas entre la 1 (exigible en enero 2011 y prescrita en enero de 2016) y 64 (exigible en abril 2016 y prescrita en agosto 2021), por las razones expuestas en la parte motiva de este fallo.

SEGUNDO. DECLARAR NO PROBADOS los demás medios defensivos planteados por la deudora.

TERCERO. ORDENAR seguir adelante la ejecución únicamente respecto de las cuotas número 65 (exigible en mayo 2016) en adelante, conforme lo dispuesto en la presente providencia.

CUARTO. PRACTICAR la liquidación del crédito en la forma indicada por el artículo 446 del C. G. del P.

QUINTO. Ordenar el avalúo y posterior remate de los bienes embargados y secuestrados y de los que posteriormente llegaren a ser objeto de tal medida.

SEXTO. CONDENAR en costas a la parte ejecutada en el 84%, para tal efecto se señala \$9.800.000, por concepto de Agencias en Derecho conforme a lo establecido en el Acuerdo No. PSAA16-105544 del 2016.

SÉPTIMO. Cumplido lo anterior, se ordena la remisión del expediente a los Juzgados de Ejecución Civil del Circuito de la ciudad, conforme a lo dispuesto en el Acuerdo PCSJA17-10678 de 26 de mayo de 2017.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

SR.

Firmado Por:
Diana Carolina Ariza Tamayo
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 022
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: **ea86c0b086407f972353e19f9ae97701240cf4aef6dcae3728562576c7e7d2c5**

Documento generado en 05/06/2023 07:12:10 PM

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