



Bogotá D. C., marzo 08 de 2021

Proceso: Ejecutivo Singular **2019-0894**
Demandante: Condominio Poblado Turístico San Marcos
Demandado: Lidia Esperanza Gil López.

ANTECEDENTES

Pretensiones:

El Condominio Poblado Turístico San Marcos, instauró demanda Ejecutiva Singular de menor cuantía contra Lidia Esperanza Gil López., a fin de obtener el pago de las sumas de \$24.774.000,00 respecto del lote No. 46 sector Payande con área de 500 mts cuadrados correspondiente a la sumatoria de ciento cuarenta y cinco (145) cuotas de administración vencidas y no pagadas, exigibles para los meses comprendidos entre octubre de 2007 a septiembre de 2019, más sus respectivos intereses moratorios; así mismo por la suma de \$29.565.800,00 respecto del lote No. 68 sector El Limonar, con área de 660 mts cuadrados correspondiente a la sumatoria de ciento cuarenta y dos (142) cuotas de administración vencidas y no pagadas, exigibles para los meses comprendidos entre enero de 2008 a septiembre de 2019, más sus correspondientes intereses moratorios.- Por el valor de las cuotas de administración debidamente certificadas por la administración de la copropiedad, que se causen y no se cancelen desde que se hagan exigibles y hasta cuando se emita la sentencia de instancia y por las costas del proceso.

Hechos:

Manifestó la apoderada de la parte actora que la parte demandada Lidia Esperanza Gil López es copropietaria del Condominio Poblado Turístico San Marcos y en la actualidad se encuentra en mora de pagar cuotas mensuales de administración, desde el mes de octubre de 2007 hasta el mes de septiembre de 2019 de su inmueble No. 46 sector Payandé, y desde enero de 2008 hasta septiembre de 2019 de su inmueble No. 68 sector Limonar, ubicados en el mentado condominio como lo certifica la Administradora en el título Ejecutivo que da origen a esta acción.

Que el reglamento de copropiedad y la Ley 675 de 2001 artículo 30, establecen y permiten el cobro de intereses de mora computados sobre las anteriores sumas de dinero adeudadas por concepto de cuotas de administración, según las tasas máximas autorizadas por la superintendencia financiera.

Se trata de obligaciones expresas, claras y exigibles de pagar sumas líquidas de dinero, intereses y costas judiciales.

**Trámite Procesal**

Calificación: Como la demanda se encontraba ajustada a derecho, esta instancia judicial mediante providencia del 12 de noviembre de 2019 (fl.32), se libró Mandamiento de pago en la forma y términos solicitados, ordenando seguir el trámite por el procedimiento ejecutivo singular de menor cuantía.

Notificaciones y excepciones:

La parte demandada en el *sub judice* Lidia Esperanza Gil López, se notificó personalmente el día 29 de enero de 2020 conforme se desprende del acta de notificación obrante a folio 34, quien dentro del término de traslado y a través de apoderado contesta la demanda y propone excepciones de mérito que denomino **i) PRESCRIPCION y ii) FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA.**

Pruebas:

Para efectos de proferir el fallo de instancia se tienen en consideración los siguientes medios de prueba:

- ✓ **Documentales:** Las oportunamente allegadas al libelo por ambos extremos de la *Litis*.
- ✓ **Interrogatorio a las partes.**

Traslado y fijación de fecha audiencia:

Prosiguiendo con el trámite respectivo, integrado el contradictorio y vencido el término del traslado de las excepciones de mérito propuestas por la pasiva, el despacho, dando alcance a las disposiciones del artículo 372 del CGP, mediante proveído de calenda 10 de marzo de 2020 (fl.83), fijó fecha y hora para llevar a cabo la diligencia ut supra enunciada en cuyo desarrollo se fijó el litigio, se realizó el saneamiento respectivo y se realizó el interrogatorio a las partes.

Mediante proveído de fecha 14 de septiembre de 2020, se prescindió del período probatorio al considerar este operador judicial que, con el caudal probatorio documental y oportunamente arrimadas al libelo, el interrogatorio y testimonio recibidos obrantes en el expediente existen elementos suficientes para emitir el fallo de instancia.

Alegatos de conclusión:

Una vez finiquitado el recaudo probatorio de este trámite y teniendo en cuenta que es causal de nulidad omitir la oportunidad para alegar de conclusión por mandato expreso del art. 133 núm.6 del C.G. del P., por auto de fecha 14 de septiembre de 2020, se concedió a las partes el



término de ejecutoria de la mentada providencia para que presentaran sus alegatos de conclusión.

Rituido el procedimiento que a esta clase de acciones corresponde en la forma como se deja expuesta que resulta acorde con la existencia procesal, pertinente es dirimir el asunto litigado de acuerdo con las siguientes,

CONSIDERACIONES

La acción:

Siendo el objeto de los procedimientos la efectividad del derecho sustancial, en nuestro procedimiento civil el legislador ha dispuesto de los diferentes trámites que permitan evacuar las distintas reclamaciones de quienes concurren al órgano jurisdiccional en procura de hacer efectivo el derecho que consideran tener, correspondiéndole a esta clase de reclamación el denominado proceso de ejecución o ejecutivo singular al cual precisamente ha recurrido la parte demandante con la finalidad de hacer efectiva la obligación demandada.

Del título Ejecutivo:

Así entonces resulta pertinente destacar que como emerge del plenario, el extremo demandante es acreedor del convocado a juicio, según consta claramente en el certificado expedido por la administración de la propiedad horizontal demandante (fl. 5 a 8 - C.1) que es base de las pretensiones, por tanto, el título es idóneo para continuar la ejecución, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 422 del CGP en consonancia con el artículo 29 y 48 de la Ley 675 de 2001, salvo, claro está, que las excepciones tuvieran alguna vocación de prosperidad.

Problema Jurídico:

Determinar si existe prosperidad en las excepciones planteadas por la pasiva y si los señalados supuestos fácticos tienen suficiente respaldo normativo y probatorio para enervar el mandamiento de pago emitido en su contra.

De las excepciones:

Constituye una de las formas particulares de ejercitar el derecho de contradicción que corresponde a todo demandado y se dirige a negar la existencia del derecho pretendido por el actor, o a afirmar que se ha extinguido, o que deben aplazarse sus efectos mediante la afirmación y comprobación de los hechos propios y distintos de los expuestos por la parte demandante.

Por ello, corre la parte demandada con la carga procesal de probar los fundamentos fácticos de la excepción y al juzgador fundamentar su decisión sobre lo que apareciere demostrado en virtud de lo previsto por los artículos 164 y 167 del C. G. P., de manera que debe probar plenamente los hechos en que apoya su defensa, pues la excepción constituye un acto de



postulación a través del cual se ejercita aquélla y que el legislador ha previsto de manera expresa para el proceso de ejecución en los términos del art. 442 Ibídem.

Como quedó dicho atrás, el extremo pasivo de la acción atacó la aquí ejercida mediante fórmula exceptiva que denomino: **i) PRESCRIPCION y ii) FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA.**

Respecto a la excepción de PRESCRIPCIÓN, manifiesta el apoderado de la parte demandada que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2536 del código Civil y 442 numeral 2º del CGP, siendo un documento expedido por el representante legal de la Copropiedad demandante, certificación que cobra valor de cuotas ordinarias de administración mensual y sucesivos, más unos intereses mensuales y sucesivos, por la mora desde 31 de octubre de 2007 y hasta el 30 de septiembre de 2019, por el lote N. 46 sector Payande con área de 500 mts y de la misma forma, desde el 31 de enero de 2008 y hasta el 30 de septiembre de 2019 por el lote No. 68 sector El Limonar con área de 660 mts. El representante Legal no realizó lo correspondiente dentro del término legal para iniciar la acción legal para recuperar los supuestos dineros adeudados. Que teniendo en cuenta lo anterior, solicita la prescripción de las cuotas de administración e intereses que se causaron desde el 31 de octubre de 2007, sobre el lote No. 46 sector Payande, hasta el 30 de septiembre de 2014; y desde el 31 de enero de 2008 sobre el lote No. 68 sector El Limonar, hasta el 30 de septiembre de 2014. Que con ello se suman seis años más once meses, y seis años más ocho meses respectivamente y respecto de cada lote.

Replica: Arguye la apoderada actora, que se atiene a lo que el Despacho resuelva al respecto.

Del Juzgado: Establece el artículo 2512 del Código Civil, que la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído

las cosas o no haberse ejercitado dichas acciones y derechos durante cierto tiempo, siempre y cuando concurren los demás requisitos legales.

Entonces, dicha institución es capaz de crear dos efectos jurídicos concomitantes y diferentes, siguiendo un común denominador, esto es, el transcurso del tiempo establecido por la ley, con o sin, el ejercicio de actividad sobre cosa, derecho o acción, que comporta su extinción o adquisición.

Esa doble característica la regulan los artículos 2512 y 2534 de la codificación civil, pues, de su lectura se extrae que por medio de la prescripción no solo se puede adquirir una cosa

ajena por haberse poseído durante un tiempo determinado y sin oposición de su propietario, sino, igualmente, extinguir una acción o un derecho cuando su titular no lo ejercita dentro de un lapso de tiempo predeterminado.



95

Descendiendo al caso en concreto, es importante indicar que el título ejecutivo se constituye en el certificado expedido por la administración del Condómino Poblado Turístico San Marcos (fls. 5 a 8 C.-1); así, se persigue por esta vía el cobro de las cuotas de administración causadas desde el mes de octubre de 2007 respecto del lote No. 46 sector Payande a septiembre de 2019, y enero de 2008 respecto del lote No.68 sector El Limonar a septiembre de 2019, cada una de las cuales se hizo exigible el último día de cada período mensual.

Con miras a solucionar el interrogante, se parte de la premisa que el capital incorporado en la Certificación se hizo exigible el 1 de octubre de 2007 (lote 46) y 1 de enero de 2008 (lote 68) al incurrir en mora la parte demandada, por lo que es dable afirmar que el fenómeno prescriptivo ocurriría el 1 de octubre de 2012 (lote 46) y 1 de enero de 2013 (lote 68) respectivamente según lo establece la legislación civil en el artículo 2536 del Código Civil que a la letra reza: “La acción ejecutiva se prescribe por cinco años. Y la ordinaria por diez”.

Téngase en cuenta que la demanda fue interpuesta oportunamente (5 de noviembre de 2019), librándose mandamiento de pago el 12 de noviembre de 2019 y notificado el 14 de esa misma data (fol. 32 y 33), y la demandada Lidia Esperanza Gil López se notificó el día 29 de enero de 2020, por lo que dicho acto logró el propósito que impone el artículo 94 esjudem.

Por lo anterior, resulta afortunado el argumento que sirvió de base a la exceptiva formulada, pues como se demostró el fenómeno de la prescripción tuvo ocurrencia en el asunto de la referencia respecto de las cuotas de administración cobradas por los periodos de octubre de 2007 respecto del lote No. 46 sector Payande, y enero de 2008 respecto del lote No.68 sector El Limonar, por consiguiente la ejecución deberá seguirse respecto de las cuotas causadas a partir de noviembre de 2012 (lote 46) y febrero de 2013 (lote 68).

Respecto de la exceptiva denominada FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA, este operador judicial no ahondara al respecto, teniendo en cuenta que en audiencia de que trata el artículo 372 del CGP celebrada el día 22 de julio de 2020 en la etapa de fijación del litigio, a minuto 52:30 y s.s. el apoderado de la parte demandada reconoce que ante la imposibilidad de haberse demostrado la enajenación de los bienes inmuebles (lotes 46 y 68), en el presente procedimiento la señora Lidia Esperanza Gil López es la titular que debe ser ejecutada de las obligaciones que aquí se reclaman.

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Veintisiete (27) Civil Municipal**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR PROBADA parcialmente la excepción de “Prescripción” de las cuotas de administración causadas entre octubre de 2007 hasta octubre de 2012 respecto del lote No. 46 sector Payande, y de enero de 2008 hasta enero de 2013 respecto del lote



Rama Judicial del Poder Público

No.68 sector El Limonar, de conformidad con las razones esgrimidas en las consideraciones de esta providencia.

SEGUNDO: DECLARAR NO PROBADA E INFUNDADA la excepción denominada "**FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA**" propuesta por el extremo pasivo de la acción, por lo consignado en la parte motiva de esta providencia.

TERCERO: ORDENAR seguir adelante la ejecución de acuerdo con lo indicado en el mandamiento de pago.

CUARTO: ORDENAR el REMATE y AVALÚO de los bienes muebles o inmuebles que se hubieren embargado y secuestrado y, de los que a futuro lleguen a ser objeto de cautela dentro del presente asunto.

QUINTO: Ordenar a las partes PRACTICAR la liquidación del crédito en la forma y términos del art. 446 del C.G.P.

SEXTO: Condénese en costas a la parte demandada, se señala como agencias en derecho a favor del ejecutante, la suma de \$1.050.000.00, por secretaría tásense.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

JOSE LUIS DE LA HOZ LEAL
JUEZ

FECHADO 27 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA
Firmado el 12 MAR 2021 de 12
La notación en este o el 02 de esta fecha
Alcedo el auto anterior fijado a las
Secretaría