

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CALI

Santiago de Cali, Ocho (08) de agosto de dos mil veintidós (2022).

PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR.
DEMANDANTE: EDIFICIO EDMOND ZACCOUR P.H.
DEMANDADOS: EDUIN GUEVARA, JAIME HERRERA LLANOS y
SOFIA DEL PILAR MONZON BRAVO.
RADICACIÓN: 76001-4003-002-2020-00532-00.

1. OBJETO DEL PRONCUNCIAMIENTO.

Procede el Despacho a proferir sentencia de primera instancia dentro del presente proceso ejecutivo de menor cuantía que adelanta el EDIFICIO EDMOND ZACCOUR P.H. en contra de EDUIN GUEVARA, JAIME HERRERA LLANOS y SOFIA DEL PILAR MONZON BRAVO.

2. HECHOS RELEVANTES.

De acuerdo al escrito inaugural, los demandados EDUIN GUEVARA, JAIME HERRERA LLANOS y SOFIA DEL PILAR MONZÓN BRAVO tienen la calidad de tenedor, ocupante y propietaria, respectivamente, de la Oficina 328/329 del EDIFICIO EDMOND ZACCOUR P.H.

Precisado lo anterior, señala la apoderada del edificio actor que los demandados adeudan cuotas ordinarias de administración desde enero de 2001 a agosto de 2020, cuotas extraordinarias entre octubre y diciembre de 2018, y contribución a EMCALI; conceptos que, sumados, ascienden a la suma de \$28'487.474 M/cte.

Debido a lo anterior, y con base en el certificado de deuda correspondiente, el 04 de febrero de 2021 el Juzgado libró mandamiento de pago por el valor de \$18'693.527 M/cte.

El antedicho valor correspondió a la suma de cuotas ordinarias, cuotas extraordinarias y cuotas de contribución de EMCALI causadas sobre la oficina 328/329 del EDIFICIO EDMOND ZACCOUR PH., y concernientes del mes de enero de 2001 hasta el mes de agosto de 2020 y en la forma en que fueron discriminadas en el mencionado certificado.

Asimismo, se libró mandamiento de pago por el valor de las cuotas que se sigan causando en el transcurso del proceso, por los intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida aplicada sobre cada cuota desde la fecha que se hizo efectiva cada una de ellas y hasta que se efectúe el pago total de la obligación.

Se resalta que, contra el antedicho mandamiento, no se interpuso recurso alguno por la parte demandante.

Notificados los demandados del auto de apremio, y dentro de la debida oportunidad procesal, el demandado EDUIN GUEVARA, en nombre propio, y como apoderado judicial de la también demandada SOFIA DEL PILAR MONZÓN BRAVO, interpuso excepciones de mérito que denominó: “*INEXISTENCIA DE LAS OBLIGACIONES IMPUTABLES AL SUSCRITO Y A MI MANDANTE.*”; “*NO CUMPLIR CON LOS REQUISITOS EL TITULO EJECUTIVO BASE DE RECAUDO*”; “*COBRO DE LO NO DEBIDO*”; “*COBRO EN EXCESO DE LO DEBIDO O PLUS PETITUM*”; “*EXCEPCIÓN POR PRESUNCIÓN DE PAGO Y DEBIDA IMPUTACIÓN DE PAGOS*”; “*FALSEDAD IDEOLÓGICA EN DOCUMENTO PRIVADO*”; “*TEMERIDAD, DOLO, MALA FE Y FRAUDE PROCESAL*”; y “*PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN EJECUTIVA.*”

El 25 de junio de 2022 se llevó a cabo la audiencia que trata el artículo 372 del C. G. del P., en la cual, entre otras actuaciones procesales, se practicaron las pruebas, se alegó de conclusión y se dio el sentido del fallo.

3. CONSIDERACIONES.

3.1. SOBRE EL PROCESO EJECUTIVO.

Incuestionable es que el propósito del proceso ejecutivo es la satisfacción al actor de una obligación que está a su favor y a cargo del demandado, obligación que ha de constar en documento que cumpla con las exigencias que dicta la Ley. Como es sabido, para que proceda la acción ejecutiva es menester que exista un título ejecutivo del cual se derive una obligación clara, expresa y exigible.

En relación con los mentados requisitos, tenemos que respecto a la claridad de la obligación, jurisprudencia y doctrina concuerdan en que ella hace alusión a la lectura fácil de la misma, motivo por el cual no se pueden tener en cuenta las obligaciones ininteligibles o confusas, y las que no contienen en forma incuestionable su alcance y contenido. La obligación es expresa cuando está formulada a través de palabras, sin que para deducirla sea indispensable acudir a racionios o elucubraciones que conlleven un esfuerzo mental. Por ello, no son de tener en cuenta las obligaciones implícitas o presuntas. La obligación es exigible cuando puede demandarse inmediatamente en virtud de no estar sometida a plazo o condición, o el plazo se ha cumplido o ha acaecido la condición.

3.2. ANÁLISIS DEL TÍTULO EJECUTIVO BASE DE LA EJECUCIÓN.

Como título ejecutivo se aportó la certificación que trata el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 emanado de la representante legal del EDIFICIO EDMOND ZACCOUR P.H., y en la que se establece que los demandados adeudan cuotas de administración ordinarias y extraordinarias, entre otros, por un valor de \$41'194.629, incluyendo intereses y descontando abonos por valor de \$9'793.947.

Revisada con detenimiento la aludida certificación, se observa que la misma reúne los requisitos del artículo 422 del Código General del Proceso, por consiguiente, presta mérito ejecutivo en contra de los deudores aquí demandados.

3.3. DE LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO.

3.3.1. INEXISTENCIA DE LAS OBLIGACIONES IMPUTABLES AL SUSCRITO Y A MI MANDANTE.

La antedicha excepción tiene como sustento fáctico el que se hacía necesario verificar la existencia del negocio jurídico subyacente que da origen a la obligación que aquí se ejecuta y que, como se puede deducir con diáfana claridad, en ningún momento la administración del EDIFICIO EDMOND ZACCOUR P.H., cuando otorga el poder a su respectiva apoderada, se puso en la molestia de constatar si los demandados EDUIN GUEVARA y SOFIA DEL PILAR MONZÓN BRAVO eran deudores por las supuestas cuotas de administración y de contribución expresadas en la certificación expedida por la administradora, si habían efectuado diversidad de pagos ante las administraciones anteriores, lo cual si se tiene un debido orden administrativo y contable que deriva la certeza de la realidad económica en relación a que si los demandados tienen a su cargo la gran cantidad de obligaciones certificadas, porque una simple manifestación de un funcionario administrativo, como lo es el administrador plasmada en un certificado, puede llevarnos a que las obligaciones detalladas nazcan a la vía del derecho, puesto que no se puede aceptar que la desorganización y falta de controles administrativos de la copropiedad genere un nexo de causalidad entre una obligación inexistente y la realidad, las cuales han sido canceladas oportunamente. Por lo tanto, al no crearse una relación jurídica derivada de una deuda que obligue a los antedichos demandados por cuanto se ha cumplido con su compromiso económico de cancelar oportunamente lo correspondiente a las expensas de la copropiedad, no se podría hablar de deuda a su cargo y tampoco ninguna obligación nos debe corresponder pagar.

Revisados y analizados los argumentos de la excepción en estudio, se extrae que la misma tiene que ver con los supuestos abonos hechos por los deudores, los cuales, tal como consta en la certificación, sí fueron tenidos en cuenta por valor \$9'793.947.

Ahora bien, si lo que pretenden sostener los deudores es que están al día en los pagos, o que los abonos fueron mayores a los reportados, ha debido aportarse prueba de ello, y no simplemente especular sobre el desorden administrativo y contable de la copropiedad.

Y es que mírese que ni un solo recibo se acompañó como prueba de los abonos, o pagos diferentes a los reportados por la propiedad horizontal, siendo ello su carga probatoria. Es por lo anterior, que la excepción en estudio es desestimada.

3.3.2. NO CUMPLIR CON LOS REQUISITOS EL TITULO EJECUTIVO BASE DE RECAUDO.

Esta excepción se sustentó esencialmente en que *“(...) No se puede atribuir que porque la ley le ha otorgado la facultad a los administradores de edificios sometidos a la propiedad horizontal la expedición de certificados de deuda por cuotas de administración para hacer su cobro, que de dicho funcionario con una libertad absoluta de ir señalando cifras o valores que no están debidamente soportadas en documentos que emanen de unos registros serios y esto es lo que se deriva del documento*

aportado como base de recaudo y de la demanda misma mérito de este proceso. (...)

Asimismo, señaló que “(...) se puede observar la falta de claridad del título base de recaudo ejecutivo en la presente demanda, contradictorio en sí mismo que crea confusión, por consiguiente, no cumple con los requisitos que exige el artículo 422 del C. G. del P. (...)”

Debido a lo anterior, y teniendo en cuenta otros argumentos, el demandado concluyó que “(...) el título presentado como título ejecutivo no cumple con los requisitos del artículo 422 del C. G. del P, pues no se relacionan con certeza las cifras que prueben las obligaciones pretendidas y no se cumple con los requisitos exigidos por la normatividad para que adquiera la calidad de un título ejecutivo que refleje unas obligaciones expresas, claras y exigibles a cargo del suscrito y de mi representada. (...)”

Revisados y analizados los argumentos de esta excepción, es claro que los demandados pretenden quitarle mérito ejecutivo al certificado del administrador con mera retórica y sin prueba alguna.

Contrario a lo manifestado por la defensa, se observa que, tal y como atrás se analizó, la certificación allegada sí presta mérito ejecutivo; adicionalmente, la Ley 675 de 2001, en su artículo 48, enuncia que no se requiere otro documento adicional, por lo que ella basta como título ejecutivo.

Ahora bien, que los certificados del administrador puedan o no corresponder a lo que efectivamente se adeuda, ello constituye, de probarse, una excepción de pago parcial o total, pero no le resta mérito ejecutivo, eso, por un lado, por otro, quien excepciona el pago debe probarlo, y tal carga no la cumplieron los demandados respecto de abonos o pagos diferentes a los informados por la propiedad horizontal.

Es por lo anterior, que la excepción en estudio es desestimada, sin perjuicio de lo que más adelante se dirá respecto de la imputación de pago al estudiarse la prescripción extintiva.

3.3.3. COBRO DE LO NO DEBIDO.

Sostienen los demandados principalmente que la administración de la copropiedad está cobrando lo que no se le debe por concepto de expensas y contribuciones, pues han pagado las cuotas de administración y de contribución pretendidas, por lo que no adeudan suma de dinero alguna a la copropiedad EDIFICIO EDMOND ZACCOUR P.H. por los conceptos descritos en los hechos de la demanda y en las pretensiones.

Referente a esta excepción, debe ser enfático el Despacho en señalar que con meras enunciaciones no se gana un proceso, sino con pruebas, por lo que el pago de las obligaciones debe probarse, lo cual aquí no ha ocurrido por parte de la defensa. En efecto, como ya se dijo, si lo que pretenden sostener los deudores es que están al día en los pagos o que los abonos fueron mayores a los reportados por la propiedad horizontal, ha debido aportarse prueba de ello, y no simplemente especular sobre el desorden administrativo y/o contable de la copropiedad, pues, insístase, no se aportó

ni un solo recibo como prueba de los abonos o pagos, siendo ello su carga probatoria.

Es por lo anterior, que la excepción en estudio es desestimada, sin perjuicio de lo que se dirá, más adelante, respecto de la imputación de pago al estudiarse la prescripción extintiva.

3.3.4. COBRO EN EXCESO DE LO DEBIDO O PLUS PETITUM.

Se funda la presente excepción en que la administración del EDIFICIO EDMOND ZACCOUR P.H. pretende recaudar el pago de unas cuotas de administración y de contribución desde el mes de enero de 2001, es decir, está pretendiendo un pago doble de dichas cuotas de administración y de contribución, lo cual es un cobro en exceso.

Como ya se expresó en las anteriores excepciones, si lo que pretenden sostener los deudores es que están al día en los pagos, o que los abonos fueron mayores a los reportados por la propiedad horizontal, ha debido aportarse prueba de ello y no simplemente especular sobre el desorden administrativo y contable de la copropiedad.

Es por lo anterior, que la excepción en estudio es desestimada, sin perjuicio de lo que se dirá, más adelante, respecto de la imputación de pago al estudiarse la prescripción extintiva.

3.3.5. ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA.

Se señala en esta excepción que la administración del EDIFICIO EDMOND ZACCOUR P.H. está cobrando “(...) *unas cuotas de administración y de contribución ya canceladas dentro de las oportunidades y además debidamente prescritas, constituye un enriquecimiento sin causa. (...)*”.

Como ya se argumentó, en las anteriores excepciones, si lo que pretende sostener los deudores es que están al día en los pagos o que los abonos fueron mayores a los reportados, ha debido aportarse prueba de ello y no con simplemente especular sobre el desorden administrativo y contable de la copropiedad. Y es que mírese que ni un solo recibo se acompañó como prueba de los abonos o pagos, siendo ello su carga probatoria.

Es por lo anterior, que la excepción en estudio es desestimada, sin perjuicio de lo que se dirá respecto de la imputación de pago más adelante al estudiarse la prescripción.

3.3.6. EXCEPCIÓN POR PRESUNCIÓN DE PAGO Y DEBIDA IMPUTACIÓN DE PAGOS.

Se funda la presente excepción en lo siguiente:

“(...) *Reza el artículo 1.628 del Código Civil, lo siguiente “Presunción de pago. -En los pagos periódicos **la carta de pago de tres periodos determinados** y consecutivos hará presumir los pagos de los anteriores periodos, siempre que hayan debido efectuarse entre los mismos acreedor y deudor. “.*

De acuerdo a la certificación de deuda expedido por la señora administradora de la entidad demandante que origina el presunto título ejecutivo, se detallan varias sumas de dinero enlistadas bajo la columna denominada abonos de manera indiscriminada no tomando un orden en relación a la imputabilidad de dichos pagos tal como lo señala nuestro Código Civil en sus artículo 1653 a 1655, porque es tal el desorden que se vislumbra en dicho documento que deviene fácilmente deducir que igualmente es el desbarajuste existente en sus registros contables que creo sirvieron de referencia para elaborar el comentado certificado de deuda.

Si nos atemperamos a las cifras certificadas fácilmente se deduce con diafanidad que el suscrito y mi representada han cumplido cabalmente y en forma anual y mensual con los pagos de las cuotas de administración y contribución correspondientes a las oficinas 328 y 329 (...)”

Frente a lo anterior, debe decirse que la presunción que se establece en el artículo 1628 del Código Civil no se prueba con la certificación y la imputación que allí se hizo de los abonos, dicho en otras palabras, aquí no se acompañaron recibos de naturaleza alguna provenientes del acreedor, o en palabras del referido enunciado normativo, carta de pago por 3 periodos determinados y consecutivos, esa prueba, como en las demás excepciones, brillan por su ausencia.

De otra parte, ya que no dice el enunciado normativo que se trate de una presunción de derecho, se trata entonces de una presunción legal que admite prueba en contrario, tal como lo sostiene Fernando Vélez (Estudio Sobre el Derecho Civil Colombiano: Tomo VI, pág. 260). Y aquí dicha prueba en contrario la constituye el certificado de la administradora de la propiedad horizontal, en el que se da cuenta que las obligaciones debidas son por concepto de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, que son de cobro periódico mensual; y que lo pagado fue imputado y quedaron saldos de la obligación, por consiguiente, no se ha dado el pago total.

Es por todo lo anterior, que la excepción en estudio es desestimada, claro está sin perjuicio de lo que se dirá, respecto de la imputación de pago, más adelante al estudiarse la prescripción extintiva.

3.3.7. FALSEDAD IDEOLÓGICA EN DOCUMENTO PRIVADO.

Esta excepción se funda en que como “(...) la parte demandante ha procedido abusivamente aprovechando la ocasión de que la ley no exige mayores requisitos para una certificación que expida el administrador de una copropiedad y esta sirva de base de recaudo en una demanda ejecutiva, (...) se ha incurrido en falsedad ideológica en un documento privado, la cual se presenta cuando en un original o escrito genuino se insertan declaraciones contrarias a la verdad, es decir, cuando siendo el documento verdadero en su forma y origen, o sea autentico, contiene afirmaciones falsas sobre la existencia histórica de un acto o un hecho, o su modalidad, bien porque se lo hace parecer como verdadero no habiendo ocurrido, o cuando habiendo acontecido de determinada manera, son presentados de una manera diferente. (...)”

La falsedad ideológica, ha entendido la doctrina y la jurisprudencia, se refiere a la falacia o mentira o simulación del contenido del documento. La primera, se ha sostenido, corresponde a una declaración de ciencia que no corresponde a la verdad; la segunda, cuando es una declaración de voluntad o dispositiva que no corresponde a la realidad.

Siendo así, y en el contexto de las excepciones propuestas, los demandados han tratado de convencer a este Juzgador, sin prueba alguna, que han pagado o al menos que han hecho abonos superiores a los imputados por la parte actora, pero no han negado, de paso está probado, que tenga relación con el inmueble que generó el cobro que por esta vía procesal se hace, luego es legítimo y legal que la administradora emita la certificación base de esta ejecución, tal como lo dispone el artículo 48 de la Ley 675 de 2001.

Ahora, en el evento hipotético de que hubiere imprecisiones o abonos no imputados o cobros no debidos, ello no puede ser constitutivo de falsedad ideológica alguna, más aún cuando los demandados han acudido a la excepción de prescripción porque saben que deben, pero pretender extinguir lo que se les cobra. Luego entonces, se pregunta el Despacho, ¿En dónde está la falsedad ideológica? Solo en la imaginación de la defensa que, sin rubor alguno, trata de negar lo que debe.

Es por todo lo anterior, que la excepción en estudio es desestimada.

3.3.8. TEMERIDAD, DOLO, MALA FE Y FRAUDE PROCESAL.

Esta excepción se basó en que "(...) Desde el punto de vista del principio procesal vinculado a la probidad y a la correspondencia moral que deben rodear las actuaciones judiciales, se aspira que el ejercicio del derecho de acción se realice sobre bases relativamente ciertas y posibles cuya probabilidad ofrezca grados de incertidumbre para que sea un JUEZ quien haga cesar esa situación que afecta el derecho de las personas. Pero, si como en este caso, la evidencia, representada en prueba documental, aportada por la misma demandante, indica situación de la cual perfectamente puede derivarse la clarísima e indubitable inexistencia de las obligaciones materia de esta litis, la demanda en relación al suscrito y a mi mandante deviene en temeraria, es decir, en imprudente, realizada sin fundamento serio y sin un meditado examen no solo de las consecuencias que genera, sino de los elementos que la puedan sustentar.

Areverse a estimular la actividad jurisdiccional del Estado sin temor a las consecuencias, de toda índole producidas por un acto presuntamente irresponsable, no indica sino cualidad de la índole enunciada en la causal exceptiva.

La realidad de lo que ha sucedido con la presente litis es que la administradora del Edificio Edmond Zaccour P.H. al utilizar el aparato judicial pretendiendo hacer efectiva unas obligaciones irreales, como anteriormente lo he sustentado con esta actuación incurre presuntamente en la conducta punible determinado en nuestro Estatuto Penal de Fraude Procesal y que por tanto deberán ser compulsadas las respectivas copias para que se investigue por la jurisdicción penal.

El fraude es una maquinación engañosa para causar perjuicios a terceros, y tiende a frustrar la ley o los derechos que de ella se derivan. Está formado por un elemento antecedente, que es el engaño como medio de llegar al fraude, que es el fin u objeto a que da base el engaño. Engaño y fraude no son sinónimos puesto que el primero es sólo la falta de verdad en lo que se dice, se cree o se piensa. Lo que sucede es que en el fraude el concepto de engaño va unido, como atributo que le pertenece por esencia.

Pues al manifestar la parte demandante a través de su apoderada judicial que las obligaciones materia de esta litis y que se le cobra al suscrito y a mi mandante es el producto de su incumplimiento en el pago de unas cuotas de administración y de contribución correspondientes a las oficinas 328 y 329 de su propiedad, está incurriendo en un engaño a la administración de Justicia, que a través de la presente acción está moviendo el aparato jurisdiccional con hechos que no tienen nada que ver con la realidad. (...)

Una vez más creen los demandados que, con mera retórica, con palabras vacías sin apoyo probatorio, pueden convencer a este Juez que el obrar de su contraparte ha sido desleal y fraudulento, sin embargo, no aportan prueba de lo que dicen que pagaron, como por ejemplo, recibo de pago de las cuotas de administración, giro bancario u otro, para probar que han pagado y que, de mala fe, se les está cobrando lo ya sufragado.

No ve pues este Juzgador mala fe alguna o fraude procesal, lo que ve es que se le está cobrado a los deudores propietarios y tenedores de la oficina ubicada dentro de la propiedad horizontal lo que deben, y a una parte demandada que niega lo que debe, y acude a la cualquier figura jurídica para apoyar su estrategia jurídica, como es normal.

Lo anterior, sin perjuicio de lo que se dirá, respecto de la imputación de pago, más adelante al estudiarse la prescripción extintiva.

3.3.9. PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN EJECUTIVA.

Esta excepción se funda en lo siguiente:

“(...) La presente acción ejecutiva tendiente al cobro de cuotas de administración y de contribución prescribe en cinco (5) años, lo que significa que dichas cuotas pueden ser cobradas ejecutivamente por el acreedor dentro de dicho termino, o sea, cinco (5) años siguientes al momento en que se hacen exigibles.

En el presente asunto, las cuotas de administración y de contribución que se pretenden cobrar vienen desde Enero del año 2.001, obligaciones de tracto sucesivo que en la medida en que son causadas, se empieza a contar el término para su prescripción.

El tiempo establecido anteriormente y durante el cual la entidad acreedora ha debido gestionar el cobro de dichas cuotas a fin de recuperar la obligación en mora, puede interrumpirse de conformidad con lo establecido por el artículo 94 del C. G. del. que dice “Interrupción de la Prescripción, inoperancia de la caducidad y constitución en mora. La presentación de la demanda interrumpe el termino 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”.

“Ahora veamos, lo actuado dentro del proceso hasta la fecha. La parte actora radica la presente demanda ejecutiva ante el juzgado civil de reparto el día 26 de Octubre de 2.020. El despacho profiere el auto interlocutorio No 10 contentivo del mandamiento de pago con fecha del 4 de Febrero de 2.021, el cual notifica a la parte demandante mediante el estado 017 del 9 de Febrero de 2.021, queriendo esto decir y conforme al artículo 94 del C. de P. C. se tendrá como fecha para determinar el término de los cinco (5) años con que contaba la parte actora para efectuar el cobro de las supuestas obligaciones de tracto sucesivo de acuerdo a su exigibilidad a los demandados la fecha de presentación de la demanda esto es, Octubre 26 de 2.020 y contando retroactivamente dicho plazo nos daría que cada una de las obligaciones causadas y exigibles según la certificación de deuda base de recaudo desde Enero 1 de 2.001 hasta las comprendidas a fecha Octubre 26 de Octubre del año 2.016 (cinco años atrás de la fecha de presentación de la demanda), o sea, las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias y de contribución detalladas en la certificación de deuda desde Enero a Diciembre de 2.001; Enero a Diciembre de 2.002; Enero a Diciembre de 2.003; Enero a Diciembre de 2.004; Enero a Diciembre de 2.005; Enero a Diciembre de 2.006; Enero a Diciembre de 2.007; Enero a Diciembre de 2.008; Enero a Diciembre de 2.009; Enero a Diciembre de 2.010; Enero a Diciembre de 2.011; Enero a Diciembre de 2.012; Enero a Diciembre de 2.013; Enero a Diciembre de 2.014; Enero a Diciembre de 2.015 y de Enero a Octubre de 2.016, obligatoriamente se les debe señalar como sanción y de esta manera, asumir la parte inoperante Edificio Edmond Zaccour P.H. las consecuencias procesales que genera, es decir, dichas supuestas cuotas de administración y de contribución están sometidas a la PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA O LIBERATORIA DE SUS DERECHOS por la acción del tiempo por tener a la fecha de presentación de la demanda más de cinco (5) años, en lo que se relaciona con la exigibilidad de cada una de las mencionadas y supuestas cuotas de administración ordinarias y extraordinarias que como lo exprese, son obligaciones de tracto sucesivo desde Enero del año 2.001 hasta Octubre del año 2.016, las que certeramente no pueden ser objeto de cobro en la presente demanda por carecer del derecho consignado y de ser así, el juzgado debe declarar extinguidas las obligaciones de dichas cuotas.”.

Como se sabe, la prescripción del cobro ejecutivo de cuotas de administración, ya sean ordinarias o extraordinarias, así como cualquier otra obligación dineraria contenida en la certificación, es de cinco (5) años, según lo dispone el artículo 2536 del Código Civil, pero también se sabe que ella se interrumpe civilmente cuando se notifica la demanda o el mandamiento de pago dentro de las oportunidades señaladas en el artículo 94 del C. G. del P. o, naturalmente, cuando el deudor reconoce ya sea tácitamente o expresamente la obligación, lo uno o lo otro según la voces del art. 2539 del Código Civil.

En el hecho número 3 de la demanda, la parte actora dijo que había recibido unos abonos por parte de los demandados, a lo cual estos replicaron que “No es cierto por cuanto los abonos señalados en la certificación de deuda expedido por la administradora del Edificio Edmond

Zaccour P.H. no corresponden a la realidad en razón a que se han omitido muchos valores pagados desde la fecha en que se señala como inicio de las obligaciones a cargo del suscrito y mi representada y además con la aplicabilidad de dichos abonos no se cumple con lo determinado en la ley en relación a la imputación de cada pago que realice el copropietario y supuestos deudores señalados en esta litis.

De la lectura de la respuesta al hecho 3, se entiende sin dificultad que no niegan los abonos, por el contrario, los aceptan, su inconformidad radicó en que consideran que no se tuvieron en cuenta todos los abonos hechos, al paso que no están de acuerdo con la imputación que de los mismos se hizo.

Ahora veamos si esos pagos admitidos por los deudores logran interrumpir la prescripción de las cuotas cuya extinción alega los demandados.

Según el certificado de lo adeudado por concepto de cuotas ordinarias entre enero de 2001 al 31 de diciembre de 2006, era por concepto de capital de \$5.253.272., habiéndose realizado un abono por valor \$1.976.097. Según se observa, la imputación que se hizo del abono lo fue a capital, por tanto, dicha imputación se ajusta al artículo 1653 del Código Civil.

Dado que no hay claridad de a cuáles cuotas se imputó el abono, y siendo claro que se trata de una obligación periódica, es claro que debe darse aplicación al artículo 1655 del Código Civil el que enuncia que, si ninguna de las partes ha imputado el pago, se preferirá la deuda que al tiempo del pago estaba devengada a la que no lo estaba; y no habiendo diferencia bajo este respecto, la deuda que el deudor eligiere.

Conforme a la anterior norma, el abono de \$1.976.097, se imputa a las cuotas de que van entre el 01 de enero de 2001 al 30 de noviembre de 2003; los abonos realizados mes a mes entre el 01 de febrero de 2007 al 31 de julio de 2012, a capital por valor de \$4.222.955, se imputan a las devengadas entre el 01 de diciembre de 2003 al 30 de junio de 2007; los abonos hechos de manera discontinua entre el 01 de febrero de 2013 al 01 de marzo de 2017, a capital por valor \$3.594.855, se imputan a las cuotas devengadas entre el 01 de julio de 2007 al 31 de marzo de 2010, quedando un saldo de la cuota de ese mes a cargo de los deudores por valor de \$25.145.

De la anterior imputación de pago hechas por ministerios de la ley a las deudas devengadas e imputado a capital los abonos por decisión del acreedor, pues así lo hizo en la certificación base de esta ejecución, resta, entre el 01 de enero de 2001 al 31 de marzo de 2010, se ha pagado tanto las cuotas ordinarias como extraordinarias a esa fecha, restado un saldo de capital por \$25.145.

Como ya se ha dicho, y como la imputación se hizo a capital por el acreedor, y no así a los intereses, ellos por los atrás referidos periodos todavía se deberían, pues en la certificación se hizo mención expresa de ellos como deuda, sin embargo, con ocasión a la excepción de prescripción en estudio los mismos entre el 01 de enero de 2001 al 31 de marzo 2010 junto con los \$25.145 de saldo de capital, se han extinguido

por haber transcurrido, a la fecha de presentación de la demanda, más de cinco (5) años.

Igual suerte correrían las cuotas ordinarias y extraordinarias, así como sus intereses y demás cobros contenidos en la certificación, entre el 01 de abril de 2010 al 01 de octubre de 2015, ya que la demanda se presentó el 26 de octubre de 2020, y se notificó al deudor solidario EDUIN GUEVARA el 09 de febrero de 2021, es decir, dentro de año de que trata el artículo 94 del C. G. del P. y, por tanto, se interrumpió la prescripción respecto de las cuotas cuyo término de 5 años venía cursando.

Ahora bien, la anterior prescripción solo fue alegada por dos de los tres deudores solidarios (demandados), por lo que la misma no beneficia a quien no la alego, es decir al Sr. JAIME HERRERA LLANOS, de ahí que se entiende renunciada al ser obligatorio alegarla según dispone el inciso 2° del artículo 282 de nuestra codificación procesal.

En conclusión, de las excepciones propuestas únicamente sale avante la de prescripción extintiva de algunas cuotas ordinarias y extraordinarias, así como los intereses y contribuciones, excepción que no opera en favor del demandado JAIME HERRERA LLANOS.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Segundo Civil Municipal de Oralidad de Cali, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

IV.- RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR probada la excepción de prescripción extintiva de los intereses comprendidos entre el 01 de enero de 2001 al 31 de marzo 2010 junto con los \$25.145 de saldo de capital de ese mes; las cuotas ordinarias y extraordinarias, así como sus intereses y demás cobros contenidos en la certificación, entre el 01 de abril de 2010 al 01 de octubre de 2015, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: PRECISAR que la antedicha prescripción solo opera en favor de los demandados EDUIN GUEVARA y SOFIA DEL PILAR MONZON BRAVO.

TERCERO: SEGUIR ADELANTE LA EJECUCIÓN teniendo en cuenta lo dispuesto en los antedichos numerales en contra de los demandados EDUIN GUEVARA y SOFIA DEL PILAR MONZON BRAVO y, respecto del demandado JAIME HERRERA LLANOS, se ordena seguir adelante la ejecución en la forma dispuesta en el mandamiento de pago de fecha 04 de febrero de 2021.

CUARTO: De conformidad con el art. 446 del C. G. del P. **ORDÉNESE** la liquidación del crédito.

QUINTO: De conformidad con el art. 444 ibidem, **ORDÉNESE** el avalúo de los bienes que fueron embargados, secuestrados, los que se llegaren a embargar y secuestrar y posterior remate de los mismos.

SEXTO: CONDÉNESE a la parte demandada al pago de las costas procesales. Para efectos de ser incluidas en la respectiva liquidación se FIJA como agencias en derecho la suma de \$950.000.

SEPTIMO: Una vez en firme el presente auto y liquidadas las costas procesales, **REMÍTASE** el expediente a los JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI en cumplimiento al acuerdo PSAA13-9984 de 2013 expedido por el C. S. de la J.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE
El Juez,



DONALD HERNAN GIRALDO SEPÚLVEDA

(76001-4003-002-2020-00532-00.)