

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**RAMA JUDICIAL  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI**

**SENTENCIA No. 5**

**Santiago de Cali, Agosto Veinticuatro (24) del año Dos Mil  
Veinte (2020)**

**PROCESO: EJECUTIVO SINGULA MINIMA CUANTÍA  
DEMANDANTE: LOS TULIPANES PROPIEDAD HORIZONTAL  
DEMANDADA: YANETH SOCORRO CUELLAR  
RADICACIÓN: 760014003002201900261-00**

**I. ASUNTO**

Proferir sentencia de única instancia dentro del proceso ejecutivo singular que adelanta el Edificio Los Tulipanes PH en contra de la señora Yaneth Socorro Cuellar.

**II. SITESIS DEL LITIGIO**

2.1. Pretende El Edificio Los Tulipanes, el recaudo de las cuotas de administración causadas y no pagadas por la señora Yaneth Socorro Cuellar García, como propietaria del apartamento 203 ubicado en esa copropiedad.

2.1.1. Funda tales pretensiones en que la referida demandada no ha pagado los cuotas mensuales de administración desde el año 2009 a abril del año 2019; que el valor de la cuota de administración era de \$95.410 desde enero del año 2009 a diciembre de 2015; y desde enero de 2016 a la fecha es de \$99.703; que en total debe por concepto de cuotas de administración, según certificación adjunta, la suma de \$12.077.312.

2.2. La demandada, Yaneth Socorro Cuellar, propuso como excepciones de mérito la prescripción de todas las sumas cobradas por haber transcurrido más de 5 años desde su exigibilidad. Apoyada en la anterior defensa, propuso como excepción de mérito la de inexistencia de la obligación y cobro de lo no debido; asimismo alegó la de falta de administrador de la copropiedad y engaño sobre la deudora.

2.3. Llevada a cabo la audiencia de que trata el artículo 392 del Código General del Proceso, el día 18 de agosto de 2020, se dio sentido del fallo ante las dificultades técnicas, de allí que estando dentro de la debida oportunidad procesal se acomete la labor de adoptar la presente decisión, previas las siguientes:

### III. CONSIDERACIONES

3.1. 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<sup>1</sup>, 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 raciocinios 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. En el presente asunto se trae como título ejecutivo, visible a folio 2, certificación de deuda proveniente de quien fungía como administradora de la Propiedad Horizontal Edificio Los Tulipanes, según certificado visible a folio 45 proveniente de la Secretaria y Seguridad y Justicia de la Alcaldía de Santiago de Cali.

Revisada la referida certificación se observa que la misma cumple con las exigencias tanto del artículo 422 del CGP como los articulo 79 y 48 de la Ley 675 de 2001. Asimismo, se pudo constatar con el certificado de tradición que el referido, del cual se genera las cuotas de administración, es de propiedad de la demandada.

---

<sup>1</sup> En Sentencia del 27 de enero de 2005, Sección Tercera del Consejo de Estado se expresó en relación con la obligación: "Si es clara debe ser evidente que en el título consta una obligación sin necesidad de acudir a otros medios para comprobarlo. Que sea expresa se refiere a su materialización en un documento en el que se declara su existencia. Y exigible cuando no esté sujeta a término o condición ni existan actuaciones pendientes por realizar y por ende pedirse su cumplimiento en ese instante."

En este orden de ideas, se trae una obligación clara, expresa y actualmente exigible a cargo de la demandada y a favor de la demandante.

3.3. Determinado el mérito ejecutivo del título base de la ejecución, conviene dirigir la mirada a las excepciones de mérito propuestas empezando por la de prescripción.

3.3.1. En punto a la prescripción de la acción que nace del título ejecutivo, la misma es de 5 años según las voces del artículo 2536 del Código Civil, y dicho término se empieza a computar, enseña el artículo 2535 *ejusdem*, desde que la obligación se haya hecho exigible.

3.3.2. Las obligaciones dinerarias que aquí se cobran, basta el análisis de título base de la ejecución, así como la relación jurídica que subyace para su causación, es de tipo periódica, pues se tratan de cuotas de administración que se causan mensualmente, siendo su fuente la Ley 675 de 2001, y la copropiedad formada bajo la figura de la propiedad horizontal.

3.3.3. Tratándose de obligaciones periódicas o por instalamentos, cada cuota se hace exigible de manera independiente, asimismo su vencimiento es uno a uno, o mejor mes a mes. De suerte que, el cómputo de la prescripción, que aquí es de 5 años, es independiente para cada cuota de administración causada y exigible debido a su vencimiento pues no se trata de una sola obligación fraccionada.

3.3.4. Volviendo la mirada sobre las cuotas de administración pretendidas, pronto aflora la prescripción de alguna de ellas y la interrupción del fenómeno extintivo en otras, lo cual pasaremos a analizar.

3.3.4.1. Las cuotas de administración que aquí han prescrito son las comprendidas entre Enero a Diciembre del año 2009, esto es de 12 cuotas; Enero a Diciembre del año 2010, esto es, 12 cuotas; Enero a Diciembre del año 2011, esto es, 12 cuotas; Enero a Diciembre de 2012, esto es, 12 cuotas.

La razón por la cual prescribe estas cuotas son las siguientes:

1. Has pasado 5 años desde la exigibilidad de cada una de esas cuotas; al paso que la demanda no tuvo la virtud de interrumpir la prescripción;

2. Aun teniendo cuenta como interrupción de la prescripción el abono visible a folio 15 por valor de \$162.750 — y los otros supuestos abonos hechos ese año—, hecho el 10 de agosto del año 2010, desde esa fecha a la presentación de la demanda, e inclusive valorando la cuenta de cobro visible a folio 66, habrían transcurrido más de los 5 años.

3. No existe prueba de otros abonos por parte de la deudora ni de reconocimiento expreso o tácito de la obligación, puesto que el documento visible a folio 77, no tiene valor demostrativo alguno toda vez que no está firmado, por lo tanto, no es auténtico en los términos del artículo 244 del CGP, al paso que fue desconocido por la parte demandante.

3.3.4.2. De las cuotas de administración causadas entre enero a Diciembre del año 2013, están prescritas las cuotas de Enero a Febrero de ese año, es decir, 2 cuotas.

La razón por la cual están prescritas sólo 2 cuotas y las otras no, es la siguiente:

1. La parte demandada aportó a folio 66, cuenta de cobro proveniente de la Propiedad Horizontal, con la que se le cobraba lo adeudado hasta el 15 de febrero de 2018 por concepto de cuotas de administración desde el año 2009. Tal cuenta de cobro constituye una interrupción civil de la prescripción a la luz del inciso final del artículo 94 del CGP, a partir del 15 de febrero de 2018, año este que admitió en su interrogatorio de parte la demandada.

Si bien es cierto, tal cuenta de cobro no fue signada por la administradora inscrita, ello no es un requisito formal de una cuenta de cobro ni menos para su validez, lo que interesa es que se hizo a nombre de la copropiedad. Y es que en relación con lo anterior, es claro que la administración del edificio a estado acéfala en punto a la gestión, hecho este conocido por la demandada, quien pretende sacar ventaja de tal situación, alegando no hacer pagos so pretexto de que su dinero se pierda y ahora alegando la prescripción.

2. Al interrumpirse la prescripción el 15 de febrero de 2018, solo las cuotas de enero y febrero de 2013, han prescrito porque han pasado

más de 5 años; el resto de cuotas de marzo a diciembre, esto es, 10 cuotas, se han beneficiado con la interrupción desde esa fecha.

3. Como la interrupción de la prescripción acaeció desde el 15 de febrero de 2018, el fenómeno extintivo por el de 5 años se consumaría nuevamente al 15 de febrero de 2023, pues recuérdese que una vez interrumpida o renunciada una prescripción, comenzará a contarse nuevamente el respectivo término (Art 2536 CC).

4. Dado que la demanda se presentó el 09 de abril de 2019; que el mandamiento de pago se le notificó a la parte actora por estados el 22 de Mayo de 2019; y la demandada se notificó de manera personal el 21 de junio de 2019, la conclusión no puede ser otra que la demanda sí tuvo la virtud de interrumpir la prescripción de las 10 cuotas atrás referidas del año 2013.

5. En la misma dirección del argumento anterior, ya que la demanda se presentó el 09 de abril de 2019; que el mandamiento de pago se le notificó a la parte actora por estados el 22 de Mayo de 2019; y la demandada se notificó de manera personal el 21 de junio de 2019, la conclusión no puede ser otra que la demanda sí tuvo la virtud de interrumpir la prescripción de todas las cuotas desde el año 2014 al año 2019.

3.4. Dado que las excepciones de cobro de lo no debido y de inexistencia de la obligación están fincadas en la prescripción alegada, hay que decir, que las mismas prosperan parcialmente solamente sobre las cuotas prescritas en las demás no.

3.5. Abarcando las excepciones de falta de administración y engaño a la deudora, las mismas no constituyen un contraderecho que infirmen las pretensiones ejecutiva de la parte actora, eso por un lado, por otro, no ve el Despacho engaño alguno si se está cobrado las cuotas que se deben por la administración de la copropiedad, y tampoco lo ve si so pretexto de ese engaño no se ha pagado la mayoría de lo que se debe; y no puede haberlo si como copropietaria es concedora de la precaria administración y gestión de la propiedad, tan es así que gracias a ello no ha pagado las cuotas de administración por casi 10 años.

3.6. En este orden de ideas la ejecución deberá de proseguir pero excluyendo las cuotas prescritas junto con sus intereses, en lo demás se debe seguir adelante con la ejecución.

En mérito de lo expuesto el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CALI (V)**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley

#### **IV. RESUELVE**

**PRIMERO: DECLARAR** probada la excepción de prescripción de las cuotas de administración, y su intereses, comprendidas entre Enero a Diciembre del año 2009; Enero a Diciembre del año 2010; Enero a Diciembre del año 2011; Enero a Diciembre de 2012; las cuotas de Enero y Febrero del año 2013, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia. Asimismo y sobre las mismas cuotas se declaran probadas las excepciones de cobro de lo no debido y de inexistencia, en todo los demás se niegan las defensas.

**SEGUNDO:** Si perjuicio de lo consignado en el numeral anterior, **ORDÉNASE** seguir adelante con la en la forma dispuesta en el mandamiento de pago.

**TERCERO: ORDÉNASE** el remate y avaluó de los bienes embargados y secuestrados, para que con su producto se cancele a la parte demandante el capital e intereses de mora y las costas procesales.

**CUARTO: ORDENASE** practicar la liquidación del crédito conforme lo establece el artículo 446 del C.G.P. y atendiendo a lo dicho en esta providencia.

**SEXTO: CONDENAR** en costas la demandada, por concepto agencias en derecho se fija la cantidad de SEISCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$600.000,00) m/cte., suma que es a favor de la parte actora.

**QUINTO: EJECUTORIADA** la presente providencia, se ordena enviar el proceso a los JUZGADOS DE EJECUCIÓN CIVIL – REPARTO- de Cali, tal como lo dispone el artículo 8º del Acuerdo No. PSAA13-9984 del 25 de septiembre de 2013. Déjese anotada su salida y cancelada la radicación

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE  
El Juez,  
  
DONALD HERNAN GIRALDO SEPÚLVEDA