RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE CALI

PROCESO: EJECUTIVO DE MÍNIMA CUANTÍA
DEMANDANTE: CENTRO COMERCIAL EL DIAMANTE I – P.H.
DEMANDADO: MARCO ANTONIO BERMÚDEZ LEYTON
RADICACIÓN: 76001400300720180017l-00

SENTENCIA No. 5

Santiago de Cali, cuatro de junio de dos mil veinte

Procede el Despacho a proferir Sentencia anticipada dentro del proceso de la referencia, por ajustarse el presente caso a lo dispuesto en el numeral 2° del artículo 278 del Código General del Proceso.

ANTECEDENTES

El Centro Comercial El Diamante I – P.H., a través de apoderado judicial presenta demanda ejecutiva contra Marco Antonio Bermúdez Leyton, por el pago de cuotas de administración y "otros conceptos" originadas desde el mes de mayo de 2005 hasta el mes de enero de 2018 y las que sucesivamente se causen.

Fundamenta la demanda en los siguientes hechos que se sintetizan así:

1.- El señor Marco Antonio Bermúdez Leyton como propietario del local No. 8 del Centro Comercial El Diamante I – Propiedad Horizontal, adeuda el capital de $28.328.120, por concepto de cuotas de administración ordinarias y otros conceptos, junto con los intereses moratorios respectivos.

1.2.- Como título ejecutivo, la parte demandante aportó el certificado expedido por el administrador del centro comercial, del que se desprende una obligación clara, expresa y exigible, atribuible presuntamente a la parte demandada.

2.- Como consecuencia de la notificación infructuosa del demandado, se ordenó su emplazamiento y posteriormente se le nombró curador ad litem para su representación, quien propuso excepción de mérito de prescripción de la acción ejecutiva, respecto a las cuotas de administración ordinarias y otros conceptos de los meses de mayo a diciembre de 2005, enero a diciembre de 2006, enero a diciembre de 2007, enero a diciembre de 2008, enero a diciembre de 2009, enero a diciembre de 2010, enero a diciembre de 2011, enero a diciembre de 2012 y enero a marzo de 2013, junto con sus intereses moratorios, prescritos desde el año 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018 respectivamente.

2.1.- Culminado el término de traslado de las excepciones de mérito propuestas por la curadora *ad litem*, la parte demandante no se opuso a la excepción de prescripción, solicitó reconocerse el pago de las cuotas de administración a partir del mes de abril de 2013 hasta el pago total de la obligación.

CONSIDERACIONES

1.- Como quiera que en el presente asunto no hay pruebas pendientes de práctica, procede dictar sentencia anticipada, de conformidad con el numeral 2º del artículo 278 del Código General del Proceso.

2.- El Juzgado observa cumplidos los presupuestos procesales. No avista irregularidad capaz de configurar vicio insubsanable que afecte la actuación. Legitimación en causa por activa y pasiva de conformidad.

3.- Problema jurídico y estructura de la decisión. La cuestión que debe resolver el Juzgado consiste en determinar si prescribieron las cuotas de administración correspondientes a los meses de mayo de 2005 a septiembre de 2013. Para resolver, el Juzgado hará una breve referencia a los fundamentos normativos del título ejecutivo, la prescripción extintiva y la interrupción civil de esta última. Finalmente, abordará el estudio del caso concreto.

4.- El artículo 422 del C.G.P. dispone: *"Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184."*

La pretensión de cumplimiento forzado de una obligación clara, expresa y exigible a cargo del deudor requiere, pues, de la existencia de un título que la contenga. En tal documento debe constar cada uno de los elementos, con la determinación del acreedor y el deudor, así como el objeto. La exigibilidad implica que la obligación no esté sometida a plazo o condición.

Ahora bien, tratándose de certificados expedidos por administradores de propiedades horizontales, para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de las expensas ordinarias y extraordinarias, es la ley la que otorga a estos el carácter de títulos ejecutivos. En efecto, el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 dispone que: *"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 y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior.*

La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley.

En el caso que nos ocupa, la parte ejecutante aportó el certificado de deuda expedido por el represente legal y administrador de la propiedad horizontal (Fls. 3 a 13.), que es suficiente como título ejecutivo, conforme a las disposiciones legales. En éste se cobran las cuotas de administración desde mayo de 2005 hasta la actualidad. Los requisitos formales y sustanciales del título ejecutivo no fueron objeto de reparos por la parte demandada.

5.- El artículo 1625 del Código Civil la prescripción es una de las formas de extinguir las obligaciones. El artículo 2535 *ib*. dispone que ocurre la prescripción si no se ha ejercido la acción durante el término establecido por la ley y la parte interesada la excepciona. El tiempo se cuenta desde que la obligación se haya hecho exigible.

Tratándose de la acción ejecutiva, el artículo 2536 del Código Civil prevé que "*prescribe por cinco (5) años".*

La acción ejecutiva para el cobro de expensas comunes derivadas de un régimen de propiedad horizontal no cuenta con un término especial de prescripción, por lo que es aplicable a esta el plazo prescriptivo general regulado en el citado artículo 2536.

Ahora bien, la prescripción puede interrumpirse civil o naturalmente, de conformidad con el artículo 2539 del Código Civil. Sobre esta institución, la jurisprudencia ha explicado:

"*Puede darse el caso de que sucedan ciertos hechos que impidan que la prescripción siga su curso natural y se consolide. En efecto, cuando se sale del silencio, se produce entonces el fenómeno jurídico de la interrupción de la prescripción. Este puede tener lugar, bien por causa del deudor, en cuyo caso la interrupción es natural, ora por causa del acreedor, en cuyo evento la interrupción es civil. Así lo pone de manifiesto la ley cuando expresa que la interrupción en la prescripción extintiva puede ser natural o civil, y que se está en presencia de la primera "por el hecho de reconocer el deudor la obligación, ya expresa, ya tácitamente", y que ocurre la segunda, "por la demanda judicial" del acreedor (art. 2539 C.C.). Por consiguiente, si el deudor reconoce la obligación, si efectúa abonos a la deuda, si pide plazos, si ofrece garantías como la fianza o la hipoteca, etc., se produce la interrupción natural, por causa del deudor; en cambio si el acreedor rompe su inactividad y silencio entablando una demanda de cobro contra el deudor, se produce la interrupción civil, por causa del acreedor*" (C.S.J., Sent. 25 de agosto de 1975, M.P. Alberto Ospina Botero).

La interrupción civil de la prescripción está regulada por el artículo 94 del C.G.P. Según la norma, la interrupción civil ocurre con la presentación de la demanda, siempre y cuando el mandamiento ejecutivo se notifique al demandado dentro del término de un (1) año, este último contado a partir del día siguiente al de la notificación del mandamiento de pago al demandante. De no lograrse la notificación del demandado en ese término, la interrupción civil ocurre el día en que se logre la notificación de éste.

6.- La única excepción presentada por la ejecutada fue la prescripción de las cuotas de administración y otros conceptos, junto con sus intereses moratorios, causadas desde mayo de 2005 hasta marzo de 2013. Excepción a la que no se opuso la parte ejecutante.

Como quedó visto, el Centro Comercial El Diamante I – P.H., presenta demanda ejecutiva contra Marco Antonio Bermúdez Leyton, por el pago de cuotas de administración y otros conceptos originadas desde el mes de mayo de 2005 hasta el mes de enero de 2018 y las que sucesivamente se causen, junto con sus intereses moratorios. Para el cobro de la ejecución, fue aportado el certificado expedido por el administrador del centro comercial, del que se desprende una obligación clara, expresa y exigible, atribuible presuntamente a la parte demandada. Por lo que el título ejecutivo aportado cumple con el lleno de los requisitos establecidos en el artículo 422 del C.G.P.

Pues bien, cada una de las cuotas de administración ejecutadas es exigible desde el día siguiente de su vencimiento, tal como consta en el certificado de deuda expedido por el administrador y representante legal de la propiedad horizontal (Fls. 3 a 13). Es decir la cuota de mayo de 2005 es exigible desde el 2 de junio de 2005, la de junio de 2005 desde el 2 de julio de 2005, la de julio de 2005 desde el 2 de agosto del mismo año, y así sucesivamente las demás.

La interrupción civil de la prescripción ocurrió el 4 de octubre de 2019, fecha en la que fue notificada la curadora ad litem del demandado. La interrupción civil de la prescripción no ocurrió con la presentación de la demanda, porque la parte demandante no logró notificar al demandado del mandamiento de pago dentro del año siguiente a cuando la fue notificada a ella la misma providencia, por estado, que lo fue el 2 de abril de 2018, conforme al artículo 94 del C.G.P.

Por consiguiente, se encuentran prescritas las cuotas de administración generadas a partir del mes de mayo de 2005 hasta el mes de septiembre de 2013, por cuanto transcurrieron más de 5 años desde su exigibilidad, sin interrupción, de conformidad con el artículo 2536 del C.C. Las cuotas posteriores no prescribieron, puesto que el término prescriptivo fue interrumpido el 4 de octubre de 2019, como antes se vio. No obstante, dado que la prescripción no es dable

declararla de oficio (art. 282 C.G.P.) y visto que la curadora *ad litem* pidió la prescripción de las cuotas de administración causadas hasta marzo de 2013, la excepción prospera con esos alcances.

De ese modo, la ejecución deberá continuar respecto de las restante cuotas, es decir, desde la cuota del mes de abril de 2013 en adelante, incluyendo las cuotas de administración que en lo sucesivo se causen, por tratarse de una prestación periódica.

Suficientes consideraciones para que el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Cali, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar probada la excepción de prescripción, respecto de las cuotas de administración ordinarias y otros conceptos de los meses de mayo a diciembre de 2005, enero a diciembre de 2006, enero a diciembre de 2007, enero a diciembre de 2008, enero a diciembre de 2009, enero a diciembre de 2010, enero a diciembre de 2011, enero a diciembre de 2012 y enero a marzo de 2013, junto con sus intereses moratorios.

SEGUNDO: Seguir adelante la ejecución para el cumplimiento de las obligaciones determinadas en el mandamiento ejecutivo, salvo las cuotas enunciadas en el numeral anterior.

TERCERO: Ordenar el remate y avalúo de los bienes embargados y de los que posteriormente se embarguen, si fuere el caso, de conformidad con el artículo 444 del C.G.P.

CUARTO: Practicar la liquidación del crédito, conforme al artículo 446 del C.G.P.

QUINTO: Condenar en costas procesales a la parte ejecutada. Inclúyase como agencias en derecho, en la liquidación a practicar a que fue condenada la parte demandada, la suma de $800.000 m/cte.

SEXTO: Una vez ejecutoriada esta providencia y en firme las costas, envíese a la secretaría común de los Juzgados Civiles Municipales de Ejecución de Cali, para la continuación del trámite.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

CARLOS DAVID LUCERO MONTENEGRO
JUEZ

JUZGADO SÉPTIMO CIVIL
MUNICIPAL
DE CALI

ESTADO No. ___39_

FECHA: 5 DE JUNIO DE 2020

LUIS CARLOS DAZA LÓPEZ
SECRETARIO