

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO TREINTA Y TRES CIVIL MUNICIPAL
Santiago de Cali, tres (3) de junio de dos mil veinte (2020)

SENTENCIA ANTICIPADA No. 011

Radicación: 760014003033-2019-00454-00
Proceso: Ejecutivo Singular
Demandante: Conjunto Residencial Alcalá
Demandado: Sandra Mireya Villalobos Mora y otro

Se procede a proferir sentencia anticipada dentro del proceso ejecutivo adelantado por Conjunto Residencial Alcalá contra Sandra Mireya Villalobos Mora y Milton Eduardo Montañez Luna, por encontrarse configurada la causal prevista en el numeral 2º del artículo 278 del C.G.P., toda vez que si bien se fijó fecha para audiencia, las pruebas allegadas resultan suficientes para resolver el litigio.

ANTECEDENTES

1.- Conjunto Residencial Alcalá P.H. presentó demanda ejecutiva en contra Sandra Mireya Villalobos Mora y Milton Eduardo Montañez Luna, con el fin de obtener el pago de las multas y las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, causadas por los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria No. 370-729480 (apto 403C) y 370-729569 (parqueadero No. 44), durante el periodo comprendido entre el mes de enero de 2014 y el mes de mayo de 2019. Igualmente, pidió el pago de los intereses de mora y de los rubros que se causen durante el proceso.

Como fundamento, alegó que los demandados son propietarios de los aludidos bienes inmuebles y que se encuentran en mora de pagar las referidas cuotas y multas, conforme a la certificación anexa a la demanda.

2.- Notificada por aviso, la demandada Sandra Mireya Villalobos Mora guardó silencio frente a la demanda impetrada. Por su cuenta, el demandado Milton Eduardo Montañez Luna contestó la demanda y propuso las excepciones de mérito que denominó “cobro de lo no debido”, “prescripción parcial de la obligación civil” y “tasación de intereses moratorios excediendo los límites de ley”.

En sustento de las mismas, alegó que no es cierto que se encuentre en mora del pago de los rubros aducidos en la demanda, pues la encargada del pago de los mismos es su excónyuge (Sandra Mireya Villalobos), quien desde el momento del divorcio tiene la condición de usufructuaria del bien y es la única beneficiaria de los frutos haciéndose responsable del pago de la administración, al punto que incluso la administración prohibió su ingreso a la copropiedad, impidiéndole ejercer sus derechos y conocer el estado de cuenta.

De otro lado, aseguró que las cuotas causadas entre enero y abril de 2014, por tratarse de una obligación civil se encuentran prescritas, por haber transcurrido el término de cinco años aplicable a las mismas. Añadió que no se le han realizado requerimientos de ningún tipo para ponerle en conocimiento la deuda.

Po último, señaló que por tratarse de una obligación civil (como quiera que la propiedad horizontal no ejerce una explotación comercial) y causada por vivienda de interés social, el interés moratorio debe ser del 6% anual (artículo 1617 del C.C.) Por esa vía, señaló que la deuda por concepto de intereses no asciende a las sumas alegadas en la demanda, en razón a la indebida tasa aplicada, y al descuento que debe hacerse de las cuotas prescritas.

CONSIDERACIONES

1.- Sea lo primero precisar que se advierten reunidos los supuestos de orden procesal necesarios para emitir decisión de fondo y que no se presentan irregularidades que invaliden lo actuado.

2.- Como es sabido corresponde al juez revisar en forma oficiosa el cumplimiento de los requisitos que dotan de mérito ejecutivo al título que se aporta como base de cobro. Al respecto, se ha dicho que *“hoy, por cuenta del alcance que la jurisprudencia y la doctrina le han dado a las normas legales que disciplinan el proceso ejecutivo, en particular, al contenido y a la trascendencia del artículo 488 del Código de Procedimiento Civil, **se impone para el Juez** el deber ineludible de examinar con cautela el real cumplimiento de las exigencias requeridas para admitir y llevar adelante una demanda de carácter compulsivo.”*¹

Adentrado el Despacho en tal estudio, se evidencia que **desde la perspectiva formal** el título aportado como base de cobro (certificado de deuda), cumple con los requisitos de carácter general y especial previstos para ello, pues incorpora obligaciones claras, expresas y exigibles, a cargo de los ejecutados y a favor de la entidad demandante, debiendose añadir que dicho documento ostenta por si solo merito ejecutivo, acorde con lo previsto en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001.

Debe agregarse que igualmente se advierte que el título allegado resulta atribuible a los demandados, no solo porque los mismos aparecen relacionados como deudores, sino también por su acreditada calidad de propietarios de los inmuebles causantes de las cuotas reclamadas (Fls. 6-9), en virtud de la cual ostentan la calidad de deudores solidarios frente a las mismas, según lo previsto en el artículo 29 de la Ley 675 de 2001, a cuyo tenor **“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. (...) PARÁGRAFO 1o. Cuando el dominio de un bien privado perteneciere en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda.”**

3.- Sentado lo anterior, se procede a definir lo pertinente sobre las defensas propuestas por el demandado Milton Eduardo Montañez Luna, advirtiendo que aunque en forma innominada, el mismo alegó la improcedencia de la ejecución en su contra, por encontrarse las obligaciones en cobro a cargo de su codemandada, como única beneficiaria de los frutos de los inmuebles y dado que no ha podido acceder a ellos ni ejercer sus derechos por restricción de la misma copropiedad.

Al respecto, emerge claro que no puede accederse al reconocimiento que sugiere el excepcionante, pues como viene de señalarse, por ministerio de la Ley, los propietarios en común y proindiviso, como es el caso de los demandados, resultan obligados al pago en forma solidaria, de donde cada uno de ellos está obligado al

¹ Corte Suprema de Justicia. Sala Civil. Sentencia de tutela de 1° de octubre de 2009. Exp. 11001-22-03-000-2009-01269-01.

pago de las expensas en mora, siendo la titularidad sobre los predios el parámetro que activa dicha responsabilidad. Por tanto, para efectos de la ejecución y de la legitimación por pasiva, resultan irrelevantes situaciones tales como las alegadas por el actor (como los supuestos acuerdos al momento del divorcio en torno a los frutos y el ejercicio de derechos, los cuales ni siquiera aparecen acreditados).

Y precisamente con esa inteligencia, el parágrafo 2° del artículo 29 de la Ley 675 de 2001, especifica que “la obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica **aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común**”, quedando así claro que la mera condición de propietario torna exigibles las expensas reclamadas, independientemente de las características particulares predicables de la relación existente entre los copropietarios.

4.- Ratificada así la legitimación por pasiva, corresponde pronunciarse sobre la excepción de prescripción parcial de las cuotas en ejecución (enero a abril de 2014), frente a lo cual, cabe recordar que la institución de la prescripción, conforme lo ha preceptuado el artículo 2535 del C. C., tiene lugar cuando no se han ejercido las acciones por el interesado dentro del tiempo prescrito por la ley, figura que, como es bien sabido, se acompasa con el principio de seguridad jurídica y la necesidad de que ciertas situaciones no queden indefinidas en el tiempo.

Por ese camino, el legislador reguló la prescripción de las acciones ejecutivas, imponiendo en el artículo 2536 ibídem que “La acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años”; y adicionalmente, previó en el artículo 2539 del C.C., que el lapso dispuesto para que se configure el fenómeno prescriptivo puede interrumpirse de forma natural o civil, generando ello como efecto “la prescindencia de todo el tiempo de inercia corrido hasta entonces, de modo que el cómputo se reinicia, con la posibilidad prácticamente indefinida de que se repitan los fenómenos, hasta que el término respectivo transcurra íntegro nuevamente.”²

En el primer caso, la interrupción deviene del reconocimiento expreso o tácito de la obligación, y en el segundo, acaece con la presentación de “la demanda judicial”, evento en el cual, sólo se mantienen los efectos interruptivos, si se cumple con el plazo previsto para la notificación del mandamiento de pago al demandado en el artículo 94 del C. G. del P., según el cual *“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”*.

5.- Bajo ese contexto, analizada la fecha de exigibilidad de cada una de las cuotas y expensas en cobro (31 de enero de 2014, para la más antigua, y 31 de mayo de 2019, para la más reciente)³, se evidencia que respecto a las cuotas comprendidas entre enero y mayo de 2014, efectivamente transcurrió un lapso de más de cinco años, entre su vencimiento y la fecha de presentación de la demanda (14 de junio de 2019).

Sin embargo, igualmente se establece que se presentó por parte del deudor excepcionante un reconocimiento tácito la obligación, en virtud del cual se interrumpió naturalmente el término prescriptivo (artículo 2539), pues obra en el plenario copia del derecho de petición elevado por el mismo el 24 de diciembre de 2017 (Fls. 67-68), escrito que no fue desconocido una vez fue decretada la prueba documental, y por medio del cual solicitó estado de cuenta, aduciendo que *“si bien es cierto la señora Villalobos se ha quedado con el [bien], por medios exógenos he*

² Corte Suprema de Justicia. Sala Civil. Sentencia de 28 de febrero de 1994.

³ Folios 4-5 C. 1.

*sabido que ustedes han intentado ya varios procesos ejecutivos por la mora en el pago de la administración y que han entablado sus demandas no solamente contra ella y su arrendataria, sino **también contra mí**, lo cual implica que ustedes tienen pleno conocimiento del derecho que me asiste, **así como de las obligaciones que tengo como tal (...), razón por la cual estoy haciéndoles este pedimento, para conocer cuál es la deuda que la usufructuaria y/o recaudadora de la renta ha dejado de pagar, para proceder con lo pertinente, entre otros, el proceso liquidatorio de la sociedad conyugal vigente (...)**”.*

Aunado a ello, se evidencia que la administración de la propiedad horizontal dio respuesta remitiendo estado de cuenta detallado, atribuyendo la misma al petente e informando sobre la existencia de un proceso en curso (Fl. 69), la cual tampoco fue desconocida por el aquí demandado, sin que se encuentre acreditado que hubiera efectuado reproche o manifestación alguna al respecto. Igualmente, aflora que la deudora solidaria Sandra Mireya Villalobos Mora, también efectuó petición frente a la copropiedad, el 16 de febrero de 2018 (Fl. 78), oportunidad en la cual adujo tener “plena conciencia que nosotros asumimos una deuda con el conjunto y será cancelada de alguna u otra manera (...)”.

Surge de los apartes expuestos que tanto el demandado como su deudora solidaria⁴, reconocieron la deuda con la copropiedad, la segunda en forma explícita, y el primero en forma tácita al aducir la existencia de derechos y obligaciones en cabeza suya, para justificar la solicitud de estado de cuenta, mostrándose interesado en el saldo de la obligación, aduciendo que adelantaría lo pertinente frente a la misma, la cual una vez le fue enviada y atribuida no mereció pronunciamiento de su parte.

Conforme a lo anterior, se evidencia que pese al tiempo transcurrido, los términos de prescripción que estaban corriendo para las cuotas de enero a mayo de 2014, y todas las que fueran exigibles para ese momento, fueron interrumpidos inicialmente el 2, 4 de diciembre de 2017, y posteriormente el 16 de febrero de 2018, calenda a partir de la cual, se reinició el conteo del término de cinco años correspondiente, pues se itera, la interrupción tiene tal alcance.

Aunado a lo anterior, se reitera que la demanda judicial -que dio lugar a una interrupción civil del término reiniciado- se presentó el 14 de junio de 2019, esto es, dentro de los cinco años siguientes a la última interrupción acontecida en forma natural (16 de febrero de 2018), pues únicamente había transcurrido un año y medio aproximadamente, acto procesal que mantuvo sus efectos interruptivos, en tanto que el mandamiento de pago, notificado por estado a la parte demandante el 20 de junio de 2019⁵, se notificó a los demandados el 17 de septiembre y el 11 de octubre de 2019⁶, esto es, dentro del año siguiente.

6.- Ante dicho panorama emerge que la excepción propuesta no se encuentra llamada a prosperar, debiéndose precisar que aun cuando dentro de este trámite se fijó fecha para audiencia y a solicitud de la parte actora se había decretado el interrogatorio de parte de los demandados, dado el análisis probatorio que viene de hacerse, la recepción de dicha prueba emerge como intrascendente para la definición del presente litigio, habida cuenta que, como viene de verse, se allegaron pruebas documentales que resultan suficientes para soportar lo dicho en la demanda y al descorrer el traslado de las excepciones de mérito, resultando así afectada la prueba solicitada en su utilidad, pues “la prueba [útil] desde el punto de vista procesal, (...) **debe prestar algún servicio, ser necesaria o por lo menos**

⁴ Cuyos actos vinculan al excepcionante conforme a lo dispuesto en el artículo 2540 del C.C., 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 esta renunciado en los términos del artículo 1573 o que la obligación sea indivisible.”

⁵ Fl. 24 C. 1.

⁶ Folio 28 y 44 C.1.

conveniente para ayudar a obtener la convicción del juez respecto de los hechos principales o accesorios sobre los cuales se basa la pretensión contenciosa (...)”.

Por esta vía, conforme se anticipó, aparece procedente emitir sentencia anticipada, conforme a la causal en el numeral 2º del artículo 278 del C.G.P. Sobre la aplicación de dicho numeral, la Corte Suprema de Justicia tiene por sentado que “[la misma implica] que *los juzgadores tienen la obligación, en el momento en que adviertan que no habrá debate probatorio o que el mismo es inocuo, de proferir sentencia definitiva sin otros trámites, los cuales, por cierto, se tornan innecesarios, al existir claridad fáctica sobre los supuestos aplicables al caso. Por consiguiente, el respeto a las formas propias de cada juicio se ve aminorado en virtud de los principios de celeridad y economía procesal, que reclaman decisiones prontas, adelantadas con el menor número de actuaciones posibles y sin dilaciones injustificadas. Total que las formalidades están al servicio del derecho sustancial, por lo que cuando se advierta su futilidad deberán soslayarse, como cuando en la foliatura se tiene todo el material suasorio requerido para tomar una decisión inmediata. En consecuencia, el proferimiento de una sentencia anticipada, que se hace por escrito, supone que algunas etapas del proceso no se agoten, como una forma de dar prevalencia a la celeridad y economía procesal, lo que es armónico con una administración de justicia eficiente, diligente y comprometida con el derecho sustancial (CSJ SC132-2018).*

7.- Por último, en relación con la excepción atinente a la tasación de intereses, basta con memorar que al tenor del artículo 30 de la Ley 675 de 2001, según el cual “el retardo en el cumplimiento del pago de expensas **causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente**, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior”.

Entonces, surge con claridad que por la especialidad del asunto, los intereses no pueden ser calculados o decretados en la tasa del 6% anual alegada por el excepcionante, habida cuenta que la normativa especial establece una tasa diferente, debiéndose añadir que la modificación a dicha tasa solamente puede provenir de la asamblea general sin que se hubiera acreditado que ello sucedió en este caso.

8.- De esta manera, se evidencia que no hay lugar a acceder a las excepciones propuestas por el ejecutado, incluida aquella denominada “cobro de lo no debido”, pues aquella se edificó sobre los mismos presupuestos que vienen de estudiarse, siendo preciso añadir que tampoco aparece demostrada situación adicional que indique la existencia de un cobro indebido y mucho menos que acredite la mala fe de la parte actora también alegada.

Por ende, corresponde continuar con la presente ejecución en contra del excepcionante y de la demandada Sandra Mireya Villalobos Mora, en aplicación de lo previsto en el artículo 446 del C. G. del P., pues la misma guardó silencio del respectivo término.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO TREINTA Y TRES CIVIL MUNICIPAL DE CALI, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR no probadas las excepciones “cobro de lo no debido”, “prescripción parcial de la obligación civil” y “tasación de intereses moratorios excediendo los límites de ley”, propuestas por el demandado Milton Eduardo Montañez Luna.

SEGUNDO: SEGUIR CON LA EJECUCIÓN conforme a lo previsto en el mandamiento de pago proferido No. 2196 del 18 de junio de 2019 y aclarado mediante proveído No. 2287 de 3 de julio de 2019.

TERCERO: PRACTÍQUESE la liquidación del crédito en la forma y términos señalados por el artículo 446 del C. G. del P.

CUARTO: ORDENAR el avalúo y posterior remate de los bienes embargados y secuestrados dentro de este proceso, al igual que aquellos que en el futuro fueren objeto de dicha medida.

QUINTO: CONDENAR en costas al demandado conforme lo prevé el artículo 365 del Código General del Proceso, para lo cual se fija como agencias en derecho la suma de \$1.000.000. Liquidense por secretaría.

SEXTO: En su oportunidad, remítase el proceso a los Juzgados Civiles Municipales de Ejecución de Sentencias de esta ciudad, previo cumplimiento del protocolo establecido para ello.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.


VIOLETA SALAZAR MONTENEGRO
Juez

JUZGADO TREINTA Y TRES CIVIL MUNICIPAL

SECRETARÍA

En estado N° 036 de hoy, notifico el auto anterior conforme lo dispone el art. 295 del C.G.P.

Santiago de Cali, 04 de junio de 2020



MARILIN PARRA VARGAS
Secretario