Proceso: **Ejecutivo No. 68001400302220180013500.00**
Demandante: **CONJUNTO RESIDENCIAL BALCÓN DEL TEJAR**
Demandados: **DARY YANETH HERNANDEZ RIVERA Y RICARDO MARTIN ARIZA RODRÍGUEZ**

JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL MUNICIPAL
Bucaramanga, diecinueve (19) de noviembre de dos mil veintiuno (2021)

I.- ASUNTO

Procede el Despacho a emitir sentencia anticipada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 278 No. 2 del C.G.P., como quiera que no hay pruebas por practicar, limitándose las mismas a las pruebas documentales aducidas y aportadas por las partes. Así mismo, no existe causal alguna que invalide lo actuado, encontrándose acreditados los elementos sustanciales y procesales necesarios para proferir el correspondiente fallo.

En virtud de lo anterior, se procede a tomar la decisión de fondo que en derecho corresponde.

II.- ANTECEDENTES

1.- De la demanda

La parte demandante en su escrito introductorio refirió como fundamentos fácticos de la presente acción, en síntesis que: i) La entidad demandante se encuentra sometida al régimen de propiedad horizontal conforme certificado de existencia y representación legal con revisoría fiscal No.813 del INVISBU; ii) Los demandados DARY YANETH HERNÁNDEZ RIVERA y RICARDO MARTIN ARIZA RODRÍGUEZ son propietarios del apartamento 102 torre 1 del Conjunto Residencial Balcón del Tejar Sector Uno, conforme prueba allegada al plenario; iii) Los demandados en su condición de propietarios del inmueble referido, adeudan a la copropiedad expensas por cuotas ordinarias y extraordinarias de administración junto con sus intereses desde el mes de septiembre de 2016 hasta la fecha de presentación de la demanda y iv) La certificación expedida por el Representante Legal y administrador del Conjunto Residencial Balcón del Tejar sector uno constituye título ejecutivo.

Conforme lo anterior, solicitó se librara mandamiento de pago en contra de los demandados por las cuotas de administración por el periodo comprendido entre el mes de septiembre de 2016 a febrero de 2018, los intereses moratorios sobre cada una de la cuota a partir del día 18 de cada mes, por las cuotas de administración e intereses causados con posterioridad a la presentación de la demanda y las costas y agencias en derecho.

2.- De la Admisión y Notificación

Cumplidas las ritualidades, se libró mandamiento de pago (Pág.28-31 documento No.1 expediente) en contra de los demandados por los valores y conceptos solicitados en la demanda y a favor de la parte ejecutante.

La demandada DARY YANETH HERNANDEZ RIVERA fue notificada mediante aviso el 28 de marzo de 2019 (Pág. 61-63 archivo No.1 expediente) sin que hubiese hecho pronunciamiento alguno. Por su parte, el demandado RICARDO MARTIN ARIZA RODRÍGUEZ fue notificado mediante curador ad litem el 30 de junio de 2021, momento para el cual la curadora designada aportó escrito de contestación (documento No.7 expediente)

3.- De la contestación

La curadora designada mediante providencia del 18 de febrero de 2021 hizo pronunciamiento a los hechos y pretensiones en que se fundó la acción, presentando como medio exceptivo el que denominó “Prescripción de la acción ejecutiva”. El medio exceptivo propuesto se fundó en que las cuotas de administración conforme lo previsto en el artículo 2536 del C.C prescribe en el término de 5 años. Por lo tanto y en consideración a que el auto admisorio fue notificado por fuera del término previsto por el artículo 94 del C.G.P., se encuentran prescritas las cuotas de los meses de septiembre de 2016 hasta enero de 2017.

4.- Traslado excepción de mérito

La demandante mediante apoderado judicial hizo pronunciamiento señalando que desde un principio en la demanda se aclaró desconocerse el lugar de notificación del demandado RICARDO MARÍN ARIZA RODRÍGUEZ, no obstante, el despacho ordenó su pronunciamiento tan solo mediante auto del 19 de octubre de 2018, sin que existiera un pronunciamiento especial por la parte conforme lo previsto en el artículo 293 del Código General del Proceso.

Por lo tanto, concluye que el emplazamiento solo pudo llevarse a cabo con posterioridad a providencia del 21 de noviembre de 2018 como quiera que el despacho omitió realizarlo en el mandamiento de pago del 24 de abril de 2018, siendo esta la causa principal para que entre esta providencia y la notificación de la curadora hubiese transcurrido un tiempo, sin contar que la curaduría fue rechazada por varios de los abogados designados.

De otra parte, resaltó que la excepción solo cobija al demandado, pues la demandada DARY YANETH HERNÁNDEZ fue notificada por aviso, sin que dentro de la oportunidad legal hubiese controvertido los hechos o propuesto excepciones.

En consideración de lo anterior, solicitó declarar la no prosperidad del medio exceptivo propuesto.

Como quiera que no existen pruebas por practicar y las aportadas por las partes son documentales, se adentra la suscrita Juez a resolver, previas las siguientes:

III. CONSIDERACIONES

DE LA LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA

Según el artículo 50 de la Ley 675 de 2001 la representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderá al administrador designado por la asamblea general de propietarios. Entre las funciones asignadas por el legislador al Administrador se encuentra la de cobrar y recaudar las cuotas ordinarias y extraordinarias como cualquier otra obligación de naturaleza pecuniaria que esté a cargo de los propietarios u ocupantes de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto (art.51, numeral 8 ejusdem)

En el presente caso, el Conjunto Residencial Balcón del Tejar Sector Uno P.H, por intermedio de quién para ese entonces fungía como su administradora, expidió el título ejecutivo que consigna las obligaciones a cargo de los demandados en sus calidades afirmadas de propietarios del apartamento 102 Torre 1, que hace parte de la referida propiedad horizontal.

Por lo tanto, se colige que la legitimación en la causa tanto por activa como pasiva de las partes se encuentra acreditada del título ejecutivo objeto de cobro judicial, como de las disposiciones sustantivas y procesales aplicables al caso en concreto. De una parte, se libró mandamiento de pago a favor del CONJUNTO RESIDENCIAL BALCON DEL TEJAR, SECTOR UNO como acreedor, ostentando plena legitimación para el ejercicio de la acción ejecutiva derivada del no pago de las obligaciones por concepto de expensas comunes (Art.29 ley 675 de 2001) en contra de quienes son los propietarios del apartamento 102 torre 1, quienes conforme lo previsto por el legislador tienen la obligación de contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y por la prestación de los servicios comunes (Art.29 ejusdem)

Por lo anterior, es clara la existencia de identidad entre la parte actora y a quien la ley le otorga un derecho de ejecutar el título ejecutivo e identidad entre la parte demandada a quien se le puede exigir una obligación correlativa, por lo que se encuentra acreditada tanto la legitimación en la causa por activa como por pasiva

CASO CONCRETO

Para el desarrollo de la excepción propuesta, se hará una breve mención a la naturaleza del título base de ejecución, el término previsto por el legislador para que opere la prescripción extintiva y la interrupción de esta con la presentación de la demanda y su ineficacia si no se verifica la notificación del demandado dentro del término de un año. Revisado esos tópicos se resolverá si se encuentran o no prescritas las cuotas de administración causadas por el periodo comprendido del mes de septiembre de 2016 a enero de 2017.

1.- Ejecución con fundamento en cuotas de administración:

De conformidad con lo previsto en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, para los procesos ejecutivos adelantados por el representante legal de un conjunto sometido a propiedad horizontal constituye el título ejecutivo de la obligación el *certificado expedido por el administrador* sin ningún requisito o procedimiento adicional. De otro lado, el artículo 422 del Código General del Proceso dispone que pueden demandarse las obligaciones claras, expresas y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o su causante y que constituyan plena prueba conta él. Así mismo, dispone que también pueden demandarse los demás *documentos que señale la ley.*

En armonía con lo anterior, el artículo 79 de la Ley 675 de 2001 señala que:

> Los Administradores de Unidades Inmobiliarias Cerradas podrán demandar la ejecución de las obligaciones económicas y de las sanciones pecuniarias impuestas a propietarios y moradores.
>
> En tales procesos de liquidación de las obligaciones vencidas a cargo del propietario o morador, realizada por el Administrador, prestará mérito ejecutivo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48 de la presente ley, sin necesidad de protesto ni otro requisito adicional.
>
> PARÁGRAFO. En todo caso el copropietario de cada inmueble responderá solidariamente por todas las obligaciones ordinarias y extraordinarias y por las sanciones pecuniarias impuestas a los moradores de su inmueble. (Subrayado fuera del texto original)

En suma, el Conjunto Residencial Balcón del Tejar Sector Uno está persiguiendo el cobro coercitivo de las obligaciones por concepto de cuotas de administración (ordinarias y/o extraordinarias) causadas sobre el apartamento 102 torre 1 de propiedad de los demandados, por lo que el título ejecutivo por disposición de la ley lo constituye el certificado expedido por el administrador del conjunto, en donde como se desprende de la documental obrante en la pág.6 del documento No. 01 del expediente, describe las cuotas adeudadas, su monto y la fecha en que las mismas debieron cancelarse, cumpliendo en suma, con lo previsto en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 y el artículo 422 del C.G.P., en lo aplicable.

2.- Prescripción como modo de extinción de las obligaciones

Según el artículo 1625 del Código Civil, la prescripción es un modo de extinguir las obligaciones por el mero paso del tiempo e inactividad de la persona en cuya contra corre para ejercer las actividades necesarias para el cumplimiento y satisfacción de la obligación. Al respecto, el artículo 2512 ejusdem dispone que por la prescripción pueden adquirirse las cosas ajenas o extinguirse las acciones o derechos ajenos por no haberse ejercido las acciones y derechos durante determinado lapso del tiempo.

Por regla general, la acción ejecutiva se prescribe en el término de cinco (5) años, tiempo que se contará desde cuando la obligación se haya hecho exigible (art. 2535 y 2536 C.C.)

Como quiera que el legislador no previó un término particular para la prescripción de las obligaciones derivadas de las obligaciones dispuestas para los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto, es aplicable el término señalado para el ejercicio de los derechos y acciones derivadas de la acción ejecutiva, esto es, cinco años contados a partir del vencimiento de la obligación. En consideración, sea que se trate de obligaciones puras o simples, no sometidas a plazo o condición, o que dependiendo del cumplimiento de un plazo o una condición este ya se haya verificado, es en este momento, cuando la obligación se ha hecho exigible, que empieza a correr en contra del acreedor el término dispuesto para la persecución de su derecho.

3.- Interrupción de la prescripción

La prescripción extintiva puede interrumpirse de forma natural o civil. Según se ha reconocido por la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, la interrupción se predica cuando el deudor reconoce bien sea de forma tácita o expresa el crédito, o instaurando la demanda judicial sin que haya operado el fenómeno prescriptivo:

> ""Lo primero acaece, en el caso de la interrupción natural, cuando el deudor, en un acto voluntario e inequívoco, reconoce tácita o expresamente la obligación, o, si se trata de la civil, en virtud de demanda judicial (artículo 2539 del Código Civil), siempre que se reúnan los requisitos establecidos en las normas procesales para ese efecto. (…)" (CSJ, sentencia de 3 de mayo de 2002, exp. 6153, citada en providencia STC17213-2017)

En desarrollo de la interrupción civil, el artículo 94 del Código General del Proceso consagra que la presentación de la demanda interrumpe el término para la prescripción siempre que el auto admisorio de aquella, o el auto que libra mandamiento de pago, 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. El incumplimiento de tal carga procesal impone que los efectos de la interrupción de la prescripción se produzcan cuando se verifique la notificación al demandado.

Caso concreto

Conforme se expuso líneas atrás, la curadora ad litem del demandado Ricardo Martín Ariza Rodríguez alegó que se encuentran prescritas las cuotas de administración de los meses de **septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2016**, así como la causada en el mes de **enero de 2017**. Lo anterior, al haber transcurrido el término de prescripción previsto por el legislador y en consideración a que la interrupción de dicho fenómeno jurídico tan solo ocurrió con su notificación.

Por su parte, el apoderado de la parte demandante se opone a la prosperidad de la excepción al considerar que la actuación del despacho incidió en que la notificación al auxiliar de la justicia se verificara de forma tardía, al no haberse ordenado el emplazamiento del demandado con el auto que libró mandamiento de pago, sino en providencia posterior.

Para determinar si el término de prescripción se configuró con anterioridad a la fecha en que se interrumpió en virtud de la notificación de la curadora ad litem, se realizará un cuadro explicativo frente al tiempo transcurrido desde cuando la obligación se hizo exigible hasta cuando se verificó la notificación de la curadora.

Cuota	Vencimiento	Notificación Curadora	Tiempo Transcurrido
Septiembre/2016	18/09/2016	30/06/2021	4 años, 9 meses y 13 días
Octubre/2016	18/10/2016	30/06/2021	4 años, 8 meses y 13 días
Noviembre/2016	18/11/2016	30/06/2021	4 años, 7 meses y 13 días
Diciembre/2016	18/12/2016	30/06/2021	4 años, 6 meses y 13 días
Enero/2017	17/01/2017	30/06/2021	4 años, 5 meses y 13 días

Como quiera que para cuando se configuró la interrupción civil de la prescripción el tiempo dispuesto por el legislador (art. 2536 C.C) no se había consumado, impone concluir que las cuotas de administración causadas por los meses referidos no están prescritas y por ende, no se encuentra extinto el derecho del Conjunto Residencial Balcón del Tejar Sector Uno para exigir por el presente proceso judicial su pago coercitivo.

Por lo expuesto y al no estar acreditado el presupuesto fáctico en que se fundó normativamente la excepción propuesta, impone acoger la solicitud elevada por el apoderado de la parte demandante consistente en no declarar probada la excepción de prescripción propuesta por la curadora ad litem del demandado RICARDO MARTIN ARIZA RODRÍGUEZ.

En vista de que la excepción alegada no se encuentra acreditada y que no se encuentra acreditado ningún otro hecho que constituya una excepción de fondo (art.282 C.G.P.) se procederá en la forma indicada en el artículo 443 numeral 4 del C.G.P., esto es, seguir adelante con la ejecución en la forma dispuesta en providencia 24 de abril de 2018, por medio de la cual se libró mandamiento de pago.

IV.- FALLO

Por lo expuesto, la suscrita **JUEZ VEINTIDÓS CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA - SANTANDER,** administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADA la excepción de mérito propuesta por la curadora ad litem del demandado RICARDO MARTIN ARIZA RODRÍGUEZ, por las razones previamente expuestas.

SEGUNDO: Ordenar seguir adelante con la ejecución en la forma dispuesta en auto del 24 de abril de 2018.

TERCERO: DECRETAR el remate de los bienes embargados y secuestrados de propiedad de los demandados, previo avalúo pericial al tenor del Art. 444 y 468 del C.G.P., si a ello hubiere lugar y de los que posteriormente se llegaren a embargar o secuestrar.

CUARTO: REQUERIR a las partes para que practiquen la liquidación del crédito, de conformidad a lo establecido en el artículo 446 del Código General del Proceso.

QUINTO: Condenar en costas a la parte demandada, incluyendo como agencias en derecho la suma de setecientos cuarenta y dos mil pesos (742.000) m/cte ,conforme al Acuerdo PSAA-16- 10554 del Consejo Superior de la Judicatura. Una vez en firme la presente decisión. Liquídense por secretaría.

SEXTO: En firme el auto de liquidación de costas, por secretaría remítase el proceso a la Oficina de Reparto, para que sea asignado entre los Juzgados Civiles Municipales de Ejecución de Sentencias de Bucaramanga. Ofíciese y déjense las constancias del caso en los libros respectivos.

NOTIFIQUESE,

La Juez,

MAYRA LILIANA PASTRÁN CAÑÓN

Firmado Por:

Mayra Liliana Pastran Cañon
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 022
Bucaramanga - Santander

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **8b325c0cf8931153754d728e443b4e57142632b1c43cb8ef542ba26f36793de0**
Documento generado en 19/11/2021 03:29:41 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica