

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO**

Sentencia No. 004

Cali, veintinueve (29) de enero de dos mil veintiuno (2021).

Proceso: Ejecutivo
Radicación: 760013103006-2020-00028-00
Demandante: Centro Comercial El Limonar
Demandado: D&M Asociados y Cía. Ltda.

I. PUNTO A TRATAR

Corresponde en turno proferir sentencia anticipada dentro del Proceso Ejecutivo que por intermedio de apoderado judicial formuló el CENTRO COMERCIAL EL LIMONAR, en contra de la sociedad D&M ASOCIADOS Y CÍA. LTDA., proceso con Radicación No. 2020-00028, una vez agotadas las etapas procesales de rigor.

II. ANTECEDENTES

Como fundamento de la acción ejecutiva, se tiene los siguientes hechos:

- La propiedad horizontal CENTRO COMERCIAL EL LIMONAR, actuando a través de apoderado judicial, exige coactivamente a la sociedad D&M ASOCIADOS Y CÍA. LTDA., esta última en calidad de propietaria de la Oficina No. 305 ubicada en el citado centro comercial en la Calle 13 No. 68-26 de Cali, el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias dejadas de pagar, según lo certifica la administradora y representante legal de la propiedad horizontal, de la siguiente forma:
- Por concepto de cuotas y/o expensas causadas desde el 1º de diciembre de 2008 hasta el 30 de noviembre de 2019, que asciende a la suma de \$42.102.921.
- Reclama el pago de los intereses moratorios liquidados sobre cada una de las cuotas causadas desde el 1 de enero de 2009 hasta que se pague la obligación, que a la fecha de la presentación de la demanda asciende junto con el capital, a la suma de \$200.356.946.00.
- Finalmente solicitó la parte ejecutante, orden de pago respecto de las demás cuotas que se generen desde el mes de diciembre del año 2019 en adelante e intereses causados.

- Lo anterior, por cuanto afirma la parte ejecutante que la sociedad demandada adeuda la suma consignada en el referido certificado emitido por la administradora y representante legal del Centro Comercial El Limonar – Propiedad horizontal, no habiéndose realizado ningún abono o pago de intereses.

III. EXCEPCIONES DE MÉRITO

Una vez en firme el mandamiento de pago y notificada la parte pasiva, esta se opuso a las pretensiones formulando la excepción de mérito que denominó:

- Excepción de prescripción de la acción ejecutiva

Explica la parte pasiva, que las cuotas cobradas desde el mes de diciembre de 2008 hasta febrero de 2015 se encuentran prescritas, según lo dispone el artículo 2536 del C.C., por cuanto ha superado el término de cinco años sin reclamación alguna.

Adelantado el traslado de las excepciones perentorias mediante auto de 2 de octubre de 2020, en su oportunidad la parte actora señala que de no proponerse de forma oportuna la excepción de prescripción extintiva de la obligación, esta deberá ser negada, en tanto tampoco es posible declararse de oficio.

IV. SENTENCIA ANTICIPADA

De conformidad con lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 278 del Código General del Proceso, se tiene que:

“En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:

1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.
2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.
3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.”

Verificando que en el presente asunto se adujeron las pruebas concernientes al asunto objeto de estudio y observando que no hay prueba adicional por decretarse y practicarse, siendo suficiente las pruebas documentales adosadas, se cumple con el segundo evento del citado normativo previsto en el artículo 278 del C.G.P., dando paso a proferir sentencia anticipada respecto del asunto de conocimiento.

Así mismo, dando cuenta de la excepción de prescripción alegada y probada, aunado, a que no obra pruebas pendientes por práctica junto con la presunción de certeza sobre los hechos susceptibles de confesión en que se funde la demanda y escrito de

excepciones de mérito, se acude a la facultad otorgada por el ya referido artículo 278 en los ordinales 2º y 3º para proferir la presente Sentencia anticipada.

V. CONSIDERACIONES

No se advierte que en el trámite del proceso se haya incurrido en una causal de nulidad insaneable o una de aquellas que deban ser puestas en conocimiento de las partes, lo anterior según lo previsto en los artículos 132 y 133 del C.G.P.

Así mismo se establece la existencia jurídica y validez formal del proceso, pues la competencia del juzgado que en este caso depende de la cuantía de las pretensiones como también por el objeto del litigio, como lo determina el artículo 25 y siguientes del C.G.P.

Las partes tienen capacidad para ser parte y comparecer al proceso, por tratarse de personas jurídicas, que actúan a través de sus correspondientes representantes legales y ambos que ejercen su derecho de postulación por medio de abogados titulados e inscritos, así mismo, incorporándose los documentos necesarios que recogen inicialmente la obligación perseguida.

La demanda satisface los requisitos establecidos en el artículo 82 de la obra citada, en tanto las pretensiones como los hechos aparecen claramente expuestos y delimitados, y a ella se acompañaron los anexos de rigor.

En cuanto a los presupuestos materiales de la pretensión denominados legitimación en la causa e interés serio para obrar se encuentran satisfechos, en razón de que el título ejecutivo que recoge la prestación ejecutable es claro y expreso en determinar de manera inequívoca la identificación de los extremos obligados y beneficiarios del importe obligacional, pues se trata de un documento regulado en la norma como lo es el actual Art. 422 del C.G.P. y Ley 675 de 2001, donde se alude a una obligación de carácter dinerario a favor de un acreedor y a cargo de un deudor, motivo por el cual se encuentran legitimados por activa y pasiva los sujetos procesales.

5.1. PROBLEMA JURÍDICO

Corresponderá determinar si el documento aportado como título ejecutivo contiene una obligación con las características de clara, expresa, exigible y demás requisitos de ley para adelantar la presente acción ejecutiva, o en su defecto se corrobora la probanza de la excepción perentoria de prescripción extintiva de la obligación formulada por la parte demandada.

5.2. NATURALEZA JURÍDICA DE LA PRETENSIÓN

El proceso de ejecución que se está adelantando, le permite al acreedor perseguir las obligaciones de su contraparte si aquel ha cumplido con las propias o se allana a las mismas, así con antesala de lo dicho se evaluará si el documento presentado presta mérito ejecutivo tal como lo exige el artículo 422 del Código General del Proceso.

Ahora bien, aquellos documentos sobre los cuales se pretenda valer dentro de la acción de ejecución deberán contener los requisitos formales esclarecidos en el artículo 422 del C.G.P., en abstracto y por regla general fundamentándose en la expresión “*documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de...*”, aduciéndose con base en este documento su plena prueba.

Frente a las condiciones relativas de la obligación contenida en el documento base de la ejecución, esta deberá ser expresa, clara y exigible, en el entendido que tal obligación debe constar por escrito de forma inequívoca el crédito a realizarse entre uno o más acreedores y uno o más deudores; como también debe haber claridad en la obligación siendo posible determinarla sólo con los datos consignados en dicho documento y sin ayuda probatoria alguna. La obligación debe ser exigible, es decir, que pueda demandarse su cumplimiento y no esté sometida a algún condicionamiento que suspenda su exigibilidad al momento de iniciar su cobro coactivo.

Con fundamento en lo anterior, atañe distinguir el título ejecutivo con el cual se pretende la obligación dineraria perseguida según el certificado expedido por la representante legal de la propiedad horizontal actora.

Al efecto, el artículo 48 de la ley 675 de 2001 regula lo pertinente respecto de la acción impetrada, de la siguiente forma:

“ARTÍCULO 48. PROCEDIMIENTO EJECUTIVO. 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.”

Según lo anterior, el certificado que emita el administrador de la propiedad horizontal o certificado respectivo, será el título ejecutivo a cobrar mediante la acción coactiva, aunado al cobro de los intereses moratorios que se causen, los cuales se registrarán por la ley comercial, tal como lo dispone el artículo 30 de la citada ley. Anteriores requisitos que no demandan cuestionamiento alguno, toda vez que así lo determina también el art. 430 del C.G.P., en tanto la oportunidad para aludir la falta de requisitos formales ha fenecido, de tal suerte que los mismos no pueden ser objeto de estudio en la sentencia.

5.3. Excepciones de mérito

Contra la pretensión ejecutiva, la parte demandada formuló la excepción de prescripción extintiva de la obligación, señalando que las cuotas causadas desde diciembre de 2008 hasta febrero de 2015 se encuentran prescritas, según lo dispone el artículo 2536 del C.C.

Las obligaciones relativas a las cuotas de administración constituyen un título ejecutivo según documento que las certifica, tal como lo enseña el citado artículo 48 de la ley 675 del 2001; amén de que según el artículo 2536 del código civil la acción ejecutiva prescribe a los 5 años, el cual y de conformidad con artículo 2535 ibídem, se cuenta desde que la obligación se haya hecho exigible, es decir, desde la fecha en que venció el plazo para pagarse cada una de las cuotas.

Por otra parte, el artículo 94 del C.G.P. dispone sobre la interrupción de los efectos prescriptivos, lo siguiente:

“ARTÍCULO 94. INTERRUPCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN, INOPERANCIA DE LA CADUCIDAD Y CONSTITUCIÓN EN MORA. 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. Pasado este término, los mencionados efectos solo se producirán con la notificación al demandado.

(...)

El término de prescripción también se interrumpe por el requerimiento escrito realizado al deudor directamente por el acreedor. Este requerimiento solo podrá hacerse por una vez.”

En ese orden, considerando que en el asunto que nos ocupa, la fecha de presentación de la demanda fue el 29 de noviembre de 2019, el mandamiento ejecutivo lo fue el 24 de febrero de 2020 y la notificación mediante aviso aconteció el 18 de agosto de 2020, es indicativo de que se interrumpió adecuadamente el término prescriptivo de la

acción ejecutiva con la presentación de la misma en el mes de **noviembre del año 2019**.

En lo relacionado con la interrupción del término prescriptivo se indica que aquél no operó para el cobro de las primeras 71 cuotas ordinarias y extraordinarias causadas desde el mes de diciembre de 2008 hasta octubre de 2014, las cuales se entienden como prescritas, quedando entonces vigentes 61 cuotas adeudadas, causadas desde el mes de noviembre de 2014 hasta 30 de noviembre de 2019 y las que en adelante se sigan generando, por lo que se procederá con la adecuación del mandamiento de pago proferido en auto de 24 de febrero de 2020, toda vez que al prosperar de forma parcial la excepción perentoria de prescripción de la acción ejecutiva, se pasa a proferir sentencia con carácter de anticipada, prosiguiendo la ejecución de las cuotas no prescritas dentro del proceso de la referencia.

Finalmente, en la fijación de agencias en derecho se tendrá en cuenta la tarifa prevista en el ACUERDO No. PSAA16-10554 expedido por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, por así preverlo el Núm. 4º del artículo 366 del C.G.P.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Cali (Valle), Administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

Primero.- Declarar PROBADA PARCIALMENTE la excepción de mérito denominada “*Excepción de prescripción de la acción ejecutiva*” formulada por la parte demandada, en virtud de lo expuesto en la presente providencia.

Segundo.- Seguir adelante la ejecución en los términos del mandamiento de pago proferido, únicamente respecto de las cuotas mensuales ordinarias y extraordinarias de administración, causadas desde el día 1º de noviembre de 2014 en adelante, hasta que se verifique el pago total de la obligación.

Más los respectivos intereses sobre cada una de ellas, que se aplicarán al momento de liquidación de crédito, según lo dispone el artículo 884 del C. Co. contabilizados desde su exigibilidad a partir del día primero (1º) de cada mes, empezando desde diciembre de 2014 y así sucesivamente por las demás cuotas adeudadas, hasta cuando se verifique el pago total de la obligación.

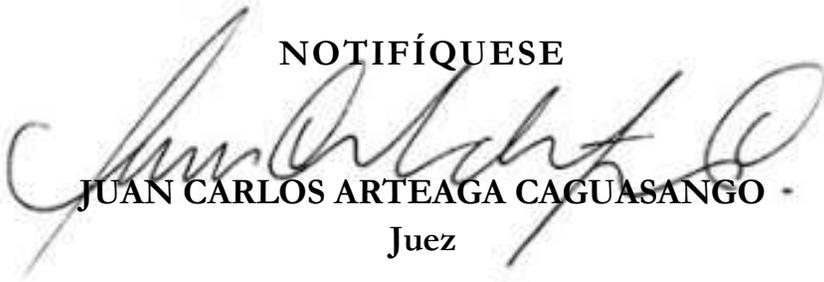
Tercero.- Condenar en costas de esta instancia a la parte demandada. Fijar como agencias en derecho la suma de \$6.000.000.00

Cuarto.- Ordenar que se practique la liquidación del crédito de conformidad con el artículo 446 del Código General del Proceso.

Quinto.- ORDENAR el avalúo y remate de los bienes embargados y secuestrados y de los que posteriormente se embarguen en el presente proceso (Art. 444 del Código General del Proceso).

Sexto.- Una Vez Ejecutoriada la presente providencia, remítase el expediente a los Juzgados de Ejecución Civil, dando cumplimiento a lo establecido en el Acuerdo No. PSAA13-9984 expedido por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFÍQUESE



JUAN CARLOS ARTEAGA CAGUASANGO
Juez