

REPUBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO
JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
SENTENCIA No. 110**

Santiago de Cali; nueve (9) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

Clase de Proceso: Ejecutivo
Radicado: 760013103007-2012-00280-00
Demandante: Conjunto Residencial No. 4 De La Urbanización Villa Almendros II
Demandado: Herederos determinados del causante Esteban Jacob Julio Ortigoza, señores Jonathan Julio Barrera y Stephano Julio Hernández y herederos indeterminados.

Objeto a Decidir

Procede el despacho a proferir sentencia anticipada de primera instancia en el proceso ejecutivo promovido por el CONJUNTO RESIDENCIAL No. 4 DE LA URBANIZACIÓN VILLA ALMENDROS II contra los HEREDEROS DETERMINADOS del causante ESTEBAN JACOB JULIO ORTIGOZA, señores JONATHAN JULIO BARRERA y STEPHANO JULIO HERNÁNDEZ, y HEREDEROS INDETERMINADOS de este, tras configurarse el numeral 3° del artículo 278 del C.G.P., de prescripción extintiva de las obligaciones ejecutadas por concepto de cuotas de administración ordinarias, extraordinarias, multas y sanciones causadas durante las anualidades 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, hasta junio de 2007.

1. Parte Descriptiva.

1.1. Pretensiones de la demanda.

El CONJUNTO RESIDENCIAL No. 4 DE LA URBANIZACIÓN VILLA ALMENDROS II ubicado en la Calle 62 A No. 1 A – 69 de la ciudad de Cali, presentó el 1° de agosto de 2012 demanda ejecutiva contra JONATHAN JULIO BARRERA y STEPHANO JULIO HERNÁNDEZ como HEREDEROS DETERMINADOS del causante ESTEBAN JACOB JULIO ORTIGOZA, y HERDEROS INDETERMINADOS de este, con el propósito de recaudar los valores dejados de cancelar por el causante como propietario del apartamento 303 de la torre 1 ubicado en aquella propiedad horizontal, por concepto de cuotas de administración ordinarias, extraordinarias, multas y sanciones, causadas desde enero de 1997 hasta junio de 2012, más los intereses moratorios por cada una de las cuotas a cancelar, más las que se causen en el transcurso del proceso, cuya liquidación por capital se realiza en la pretensión primera del libelo introductorio, que se adiciona con la liquidación de deuda actualizada a julio 2017 presentada en fecha 14 de agosto de 2017, previo al mandamiento de pago.

1.2. Sustento fáctico.

En resumen, se indica que el causante ESTEBAN JACOB JULIO ORTIGOZA figura como propietario inscrito del Apartamento 303 de la Torre 1, identificado con matrícula inmobiliaria No. 370 – 385896, situado en el CONJUNTO RESIDENCIAL No. 4 URBANIZACIÓN VILLA ALMENDROS II de la Calle 62 A No. 1 A – 69 de la ciudad de Cali a quien suceden sus herederos determinados JONATHAN JULIO BARRERA y STEPHANO JULIO HERNANDÉZ e INDETERMINADOS; que las cuotas de administración ordinarias como extraordinarias se causan a los inmuebles que hacen parte de dicha propiedad horizontal y deben cancelarse hasta el último día del mes en que se causen, que cobran exigibilidad el primer día del mes siguiente con los consecuentes intereses moratorios a la tasa del 2% mensual a partir de dicha fecha; que los aquí demandados adeudan a la aquí demandante cuotas de administración ordinarias, extraordinarias, multas y sanciones e intereses moratorios que liquidados en cumplimiento del artículo 79 de la Ley 675 de 2001 reflejan los valores determinados en el certificado de deuda aportado con la demanda y que se transcribe a la pretensión CUARTA del libelo genitor; que los demandados han sido requeridos en varias ocasiones por el pago de las descritas obligaciones y han realizado abonos a las cuotas de administración extraordinarias correspondientes a los meses de junio y diciembre de 1995, junio y diciembre de 1996, junio y diciembre de 1997, y julio de 1998, por valor de 150.000COP, cada una, para un total de 105.000COP. Por cuotas de administración ordinarias, se aplicaron el total abonado de 909.67COP, a los meses de junio de 1995 a diciembre de 1996 y se abonaron 53.672COP, a la cuota del mes de enero de 1997, quedándole un saldo de 1.328COP. De esta manera, deprecia la actora que se siguen adeudando las **siguientes expensas comunes:**

Fecha de causación de la expensa común.	Valor Cuota de Administración Ordinaria.	Valor cuota de administración extraordinaria.	Valor multas y sanciones.	FECHA EXIGIBILIDAD DE EXPENSAS COMUNES
ene-97 (Saldo.)	\$ 1.328,00			01/02/1997
feb-97	\$ 55.000,00			01/03/1997
mar-97	\$ 55.000,00			01/04/1997
abr-97	\$ 55.000,00			01/05/1997
may-97	\$ 55.000,00			01/06/1997
jun-97	\$ 55.000,00			01/07/1997
jul-97	\$ 55.000,00			01/08/1997
ago-97	\$ 55.000,00			01/09/1997
sep-97	\$ 55.000,00			01/10/1997
oct-97	\$ 55.000,00			01/11/1997
nov-97	\$ 55.000,00			01/12/1997
dic-97	\$ 55.000,00			01/01/1998
ene-98	\$ 61.000,00			01/02/1998
feb-98	\$ 61.000,00			01/03/1998
mar-98	\$ 61.000,00			01/04/1998
abr-98	\$ 61.000,00			01/05/1998
may-98	\$ 61.000,00			01/06/1998
jun-98	\$ 61.000,00			01/07/1998
jul-98	\$ 61.000,00			01/08/1998
ago-98	\$ 61.000,00			01/09/1998
sep-98	\$ 61.000,00			01/10/1998
oct-98	\$ 61.000,00			01/11/1998
nov-98	\$ 61.000,00			01/12/1998

dic-98	\$ 61.000,00			01/01/1999
ene-99	\$ 75.000,00	\$ 15.000,00		01/02/1999
feb-99	\$ 75.000,00			01/03/1999
mar-99	\$ 75.000,00			01/04/1999
abr-99	\$ 75.000,00			01/05/1999
may-99	\$ 75.000,00			01/06/1999
jun-99	\$ 75.000,00			01/07/1999
jul-99	\$ 75.000,00			01/08/1999
ago-99	\$ 75.000,00	\$ 15.000,00		01/09/1999
sep-99	\$ 75.000,00			01/10/1999
oct-99	\$ 75.000,00			01/11/1999
nov-99	\$ 75.000,00			01/12/1999
dic-99	\$ 75.000,00			01/01/2000
ene-00	\$ 80.000,00			01/02/2000
feb-00	\$ 80.000,00	\$ 15.000,00		01/03/2000
mar-00	\$ 80.000,00			01/04/2000
abr-00	\$ 80.000,00			01/05/2000
may-00	\$ 80.000,00			01/06/2000
jun-00	\$ 80.000,00		\$ 40.000,00	01/07/2000
jul-00	\$ 80.000,00			01/08/2000
ago-00	\$ 80.000,00			01/09/2000
sep-00	\$ 80.000,00	\$ 17.000,00		01/10/2000
oct-00	\$ 80.000,00			01/11/2000
nov-00	\$ 80.000,00			01/12/2000
dic-00	\$ 80.000,00			01/01/2001
ene-01	\$ 87.000,00			01/02/2001
feb-01	\$ 87.000,00			01/03/2001
mar-01	\$ 87.000,00	\$ 17.000,00		01/04/2001
abr-01	\$ 87.000,00			01/05/2001
may-01	\$ 87.000,00			01/06/2001
jun-01	\$ 87.000,00			01/07/2001
jul-01	\$ 87.000,00		\$ 43.500,00	01/08/2001
ago-01	\$ 87.000,00			01/09/2001
sep-01	\$ 87.000,00			01/10/2001
oct-01	\$ 87.000,00	\$ 17.000,00		01/11/2001
nov-01	\$ 87.000,00			01/12/2001
dic-01	\$ 87.000,00			01/01/2002
ene-02	\$ 90.758,00			01/02/2002
feb-02	\$ 90.758,00			01/03/2002
mar-02	\$ 90.758,00			01/04/2002
abr-02	\$ 90.758,00	\$ 17.000,00		01/05/2002
may-02	\$ 90.758,00			01/06/2002
jun-02	\$ 90.758,00			01/07/2002
jul-02	\$ 90.758,00			01/08/2002
ago-02	\$ 90.758,00			01/09/2002
sep-02	\$ 90.758,00		\$ 45.379,00	01/10/2002
oct-02	\$ 90.758,00			01/11/2002
nov-02	\$ 90.758,00	\$ 155.800,00		01/12/2002
dic-02	\$ 90.758,00			01/01/2003
ene-03	\$ 96.607,00			01/02/2003
feb-03	\$ 96.607,00			01/03/2003
mar-03	\$ 96.607,00			01/04/2003
abr-03	\$ 96.607,00			01/05/2003
may-03	\$ 96.607,00			01/06/2003
jun-03	\$ 96.607,00			01/07/2003
jul-03	\$ 96.607,00			01/08/2003
ago-03	\$ 96.607,00			01/09/2003
sep-03	\$ 96.607,00		\$ 48.303,50	01/10/2003
oct-03	\$ 96.607,00			01/11/2003
nov-03	\$ 96.607,00			01/12/2003

dic-03	\$ 96.607,00	\$ 20.000,00		01/01/2004
ene-04	\$ 96.607,00			01/02/2004
feb-04	\$ 96.607,00			01/03/2004
mar-04	\$ 96.607,00			01/04/2004
abr-04	\$ 96.607,00			01/05/2004
may-04	\$ 96.607,00			01/06/2004
jun-04	\$ 96.607,00	\$ 20.000,00		01/07/2004
jul-04	\$ 96.607,00			01/08/2004
ago-04	\$ 96.607,00			01/09/2004
sep-04	\$ 96.607,00			01/10/2004
oct-04	\$ 96.607,00			01/11/2004
nov-04	\$ 96.607,00		\$ 48.303,50	01/12/2004
dic-04	\$ 96.607,00			01/01/2005
ene-05	\$ 108.345,00	\$ 20.000,00		01/02/2005
feb-05	\$ 108.345,00			01/03/2005
mar-05	\$ 108.345,00			01/04/2005
abr-05	\$ 108.345,00			01/05/2005
may-05	\$ 108.345,00			01/06/2005
jun-05	\$ 108.345,00			01/07/2005
jul-05	\$ 108.345,00	\$ 20.000,00		01/08/2005
ago-05	\$ 108.345,00			01/09/2005
sep-05	\$ 108.345,00			01/10/2005
oct-05	\$ 108.345,00			01/11/2005
nov-05	\$ 108.345,00		\$ 54.172,50	01/12/2005
dic-05	\$ 108.345,00			01/01/2006
ene-06	\$ 115.246,00			01/02/2006
feb-06	\$ 115.246,00	\$ 20.000,00		01/03/2006
mar-06	\$ 115.246,00			01/04/2006
abr-06	\$ 115.246,00			01/05/2006
may-06	\$ 115.246,00			01/06/2006
jun-06	\$ 115.246,00			01/07/2006
jul-06	\$ 117.316,00			01/08/2006
ago-06	\$ 117.316,00	\$ 20.000,00		01/09/2006
sep-06	\$ 117.316,00			01/10/2006
oct-06	\$ 117.316,00			01/11/2006
nov-06	\$ 117.316,00			01/12/2006
dic-06	\$ 117.316,00			01/01/2007
ene-07	\$ 121.692,00		\$ 57.623,00	01/02/2007
feb-07	\$ 121.692,00			01/03/2007
mar-07	\$ 121.692,00	\$ 20.000,00		01/04/2007

abr-07	\$ 121.692,00			01/05/2007
may-07	\$ 121.692,00			01/06/2007
jun-07	\$ 121.692,00			01/07/2007
jul-07	\$ 121.692,00			01/08/2007
ago-07	\$ 121.692,00			01/09/2007
sep-07	\$ 121.692,00	\$ 20.000,00		01/10/2007
oct-07	\$ 121.692,00			01/11/2007
nov-07	\$ 121.692,00			01/12/2007
dic-07	\$ 121.692,00			01/01/2008
ene-08	\$ 129.493,00		\$ 60.846,00	01/02/2008
feb-08	\$ 129.493,00			01/03/2008
mar-08	\$ 129.493,00			01/04/2008
abr-08	\$ 129.493,00	\$ 25.000,00		01/05/2008
may-08	\$ 129.493,00			01/06/2008
jun-08	\$ 129.493,00			01/07/2008
jul-08	\$ 129.493,00			01/08/2008
ago-08	\$ 129.493,00			01/09/2008
sep-08	\$ 129.493,00			01/10/2008
oct-08	\$ 129.493,00	\$ 25.000,00		01/11/2008
nov-08	\$ 129.493,00			01/12/2008
dic-08	\$ 129.493,00			01/01/2009
ene-09	\$ 147.707,00			01/02/2009
feb-09	\$ 147.707,00			01/03/2009
mar-09	\$ 147.707,00			01/04/2009
abr-09	\$ 147.707,00			01/05/2009
may-09	\$ 147.707,00	\$ 25.000,00		01/06/2009
jun-09	\$ 147.707,00			01/07/2009
jul-09	\$ 147.707,00			01/08/2009
ago-09	\$ 147.707,00			01/09/2009
sep-09	\$ 147.707,00			01/10/2009
oct-09	\$ 147.707,00			01/11/2009
nov-09	\$ 147.707,00	\$ 25.000,00		01/12/2009
dic-09	\$ 147.707,00			01/01/2010
ene-10	\$ 148.000,00			01/02/2010
feb-10	\$ 148.000,00			01/03/2010
mar-10	\$ 148.000,00			01/04/2010
abr-10	\$ 148.000,00		\$ 73.853,50	01/05/2010
may-10	\$ 148.000,00			01/06/2010
jun-10	\$ 148.000,00	\$ 24.000,00		01/07/2010
jul-10	\$ 148.000,00			01/08/2010
ago-10	\$ 148.000,00			01/09/2010
sep-10	\$ 148.000,00			01/10/2010
oct-10	\$ 148.000,00	\$ 34.000,00		01/11/2010
nov-10	\$ 148.000,00			01/12/2010
dic-10	\$ 148.000,00	\$ 24.000,00		01/01/2011
ene-11	\$ 150.000,00			01/02/2011
feb-11	\$ 150.000,00			01/03/2011
mar-11	\$ 150.000,00			01/04/2011
abr-11	\$ 150.000,00	\$ 50.000,00	\$ 75.000,00	01/05/2011
may-11	\$ 150.000,00			01/06/2011
jun-11	\$ 150.000,00			01/07/2011
jul-11	\$ 150.000,00	\$ 24.000,00		01/08/2011
ago-11	\$ 150.000,00			01/09/2011
sep-11	\$ 150.000,00			01/10/2011
oct-11	\$ 150.000,00			01/11/2011
nov-11	\$ 150.000,00	\$ 20.000,00		01/12/2011
dic-11	\$ 150.000,00	\$ 24.000,00		01/01/2012
ene-12	\$ 150.000,00			01/02/2012
feb-12	\$ 150.000,00			01/03/2012
mar-12	\$ 150.000,00		\$ 75.000,00	01/04/2012
abr-12	\$ 150.000,00	\$ 15.000,00		01/05/2012
may-12	\$ 150.000,00			01/06/2012
jun-12	\$ 150.000,00	\$ 24.000,00		01/07/2012

La anterior liquidación fue actualizada por las cuotas de administración ordinarias que se continuaron causando a partir de julio de 2012 hasta diciembre de esa calenda por valor de 150.000 COP, cada una. De las mensualidades de enero a febrero de 2013 por ese mismo valor, y de marzo a diciembre de 2013 por valor de 158.700 COP cada una, el cual se sostuvo para las cuotas de enero a febrero de 2014, mientras que las de marzo a diciembre de 2014 se cobraron por valor de 164.500,00 cada una, que permaneció por las cuotas de enero a abril de 2015, variando a 172.000 COP las cuotas de los meses de mayo a diciembre de 2015 y enero de 2016; por valor de 184.000 COP las cuotas causadas desde febrero a diciembre de 2016; y por valor de 196.900 COP las cuotas generadas a partir de enero a agosto de 2017, con sus respectivos intereses de mora a partir de la fecha en que se hicieron exigibles. Por las cuotas de administración extraordinarias generadas por valor de 25.000 COP por cada uno de los siguientes meses: enero, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2013; enero y julio de 2014; enero y junio a diciembre de 2015; enero de 2016; y por valor de 50.000 COP por cada uno de los meses de junio a julio de 2017, más los intereses moratorios que se causaron por cada mensualidad a partir de la fecha en que se hicieron exigibles. Por retroactivo cuotas de administración ordinarias el valor de 17.400 COP a cancelar en abril de 2013; 11.600 COP a cancelarse en abril de 2014; 22.500 COP a cancelarse en mayo de 2015; y 92.000 COP a cancelarse en abril de 2016, más los intereses moratorios desde el día en que se hicieron exigibles; Por multas y sanciones el valor de 75.000 COP impuestas en marzo de 2013; 82.250 COP impuestas en abril de 2014; y 86.000 COP impuestas en mayo de 2015.

2. Actuación procesal.

2.1. Por auto interlocutorio No. 112 de fecha 29 de enero 2013 se ordenó la notificación previa de la existencia de los títulos contra el causante y los herederos que ordenaba el artículo 1434 del Código Civil vigente para ese momento.

2.2. Por auto interlocutorio No. 1240 de fecha 28 de septiembre de 2017 se libró mandamiento ejecutivo contra los herederos determinados del causante Esteban Jacob Julio Ortigoza, señores Jonathan Julio Barrera y Stephano Julio Hernández y herederos indeterminados, a favor del aquí demandante Conjunto Residencial No. 4 de la Urbanización los Almendros II, por los rubros ejecutados por concepto de cuotas de administración ordinarias, extraordinarias, por retroactivo de cuotas ordinarias, multas y sanciones, más los intereses moratorios que se causaron con la exigibilidad de cada de las mensualidades objeto del cobro coercitivo, negándose la ejecución del cobro por retroactivo de cuotas de administración ordinarias.

2.3. El 3 de octubre de 2017 se notificaron personalmente mediante apoderado los demandados Jonathan Julio Barrera y Stephano Julio Hernández como herederos determinados del causante Esteban Jacob Julio Ortigoza del mandamiento ejecutivo (fol. 222 expediente híbrido), mientras que los herederos indeterminados fueron notificados a través de curador ad-litem en fecha 5 de febrero de 2021, conforme constancia obrante al numeral 6 del expediente digital.

2.4. Los demandados Jonathan Julio Barrera y Stephano Julio Hernández a través de su representante judicial se opusieron parcialmente a las

pretensiones de la demanda con la excepción de mérito que se denominó **“prescripción extintiva de la acción”**, que se sustenta en el artículo 2535 del Código Civil y demás normas concordantes, considerando que las cuotas de administración ordinarias, extraordinarias, multas, sanciones e intereses de mora reclamadas a partir del primero de enero de 1997 hasta el mes de junio de 2012, estarían prescritas por no haberse solicitado su cobro en el término legal para que ocurriera de forma positiva el derecho aquí perseguido, solicitando así que sea declarado el fenómeno jurídico de la prescripción extintiva de las obligaciones pretendidas con la demanda.

2.5. El curador ad-litem de los herederos indeterminados no se opuso a las pretensiones de la demanda.

2.6. La parte demandante indica que con la presentación de la demanda se interrumpió el término de prescripción de cuotas de administración ordinarias, extraordinarias, y demás expensas comunes que hasta ese momento tenían cinco (5) años de haberse hecho exigibles, o menos, como quiera que los demandados fueron notificados del mandamiento ejecutivo en un lapso inferior a un (1) año.

3. Pruebas.

Como pruebas diferentes a la documental presentada por la parte demandante, pidió la parte pasiva testimonios, declaración de parte y como documentales solicitó soporte contables y actas de asamblea para que las aportara la propiedad horizontal demandante, prescindiendo el Despacho de decretarlas con fundamento en lo dispuesto por el artículo 168 del CGP, en tanto que resulta conducente para resolver la controversia el título ejecutivo que soporta las obligaciones reclamadas – estado de cuenta expedido por la administración de la propiedad horizontal demandante -, por cuanto la oposición se ciñe a la prescripción extintiva de las obligaciones pretendidas, aceptándose como un hecho cierto la aprobación de las cuotas de administración señaladas en el estado de cuenta como base del recaudo.

4. Alegatos de las partes.

Se omitirá esta etapa procesal, pues el carácter anticipado de la sentencia supone la pretermisión de fases procesales previas que de ordinario deberían cumplirse, como la etapa de alegatos, lo que encuentra justificación en la realización de los principios de celeridad y economía procesal, tal y como lo ha determinado la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, entre otros, en sentencia SC2776 de 2018.

Adviértase en relación con lo expuesto que la citada corporación en sentencia del 27 de abril de 2020¹, señaló que cuando el fallo anticipado se emite de forma escrita -por proferirse antes de la audiencia inicial- *“no es forzoso garantizar la oportunidad para las alegaciones finales dada la ausencia de práctica probatoria”*.

5. Control de legalidad.

¹ Radicación No. 47001 22 13 000 2020 00006 01 MP Octavio Augusto Tejeiro Duque

Advierte el despacho que los denominados presupuestos procesales se encuentran reunidos a cabalidad, amén de no observarse causal de nulidad que pueda invalidar la actuación, por lo cual se impone decidir de fondo el asunto mediante sentencia anticipada, al tenor de la prerrogativa enunciada en el numeral 3° del artículo 278 del Estatuto Procedimental Civil, como quiera que con las pruebas soportadas en este proceso son suficientes para definir la litis.

6. Problema jurídico:

El problema jurídico consiste en determinar si en el presente caso operó el fenómeno jurídico de la prescripción extintiva. En caso positivo si el mismo prosperó con respecto a la totalidad de las obligaciones demandadas o, de prosperar parcialmente, debe determinarse la cuantía por la que ha de proseguirse la ejecución.

7. Tesis del Despacho.

La tesis a exponer consiste en que hay lugar a declarar parcialmente prospera la excepción de **“prescripción extintiva de la acción”**, por encontrarse probado el transcurso del término prescriptivo de los cinco (5) años que dispone el artículo 2536 del Código Civil para ejercer la acción ejecutiva de las obligaciones periódicas correspondiente a: **(i)** Las cuotas de administración ordinarias que transcurrieron desde el de enero de 1997 hasta junio de 2007, las cuales se hicieron exigibles el primer día del mes siguiente en que se causaron; **(ii)** Las cuotas de administración extraordinarias causadas entre enero y agosto de 1999, febrero y septiembre de 2000, marzo y octubre de 2001, abril y noviembre de 2002, diciembre de 2003, junio de 2004, enero y julio de 2005, febrero y agosto de 2006, y marzo de 2007 **(iii)** Las multas y sanciones de junio de 2000, julio de 2001, septiembre de 2002, septiembre de 2003, noviembre de 2004, noviembre de 2005 y enero de 2007, sin que hubiese operado la interrupción natural de las obligaciones objeto del pretense recaudo con el reconocimiento tácito por abonos que se afirman en la demanda, puesto que los mismos se imputaron a cuotas de administración extraordinarias y ordinarias anteriores a las aquí ejecutadas y al pago de cuotas extraordinarias no ejecutadas de los meses de junio y diciembre de 1997 y julio de 1998. Mientras que sí hubo un abono parcial a la cuota ordinaria de enero de 1997 desde donde parte la liquidación de deuda objeto del pretense recaudo, siendo esa fecha en la que inicia el cómputo del término prescriptivo, habiéndose desbordado ampliamente el término de prescripción de la acción ejecutiva a la fecha de presentación de la demanda ejecutiva el 1° de agosto de 2012. No obstante, con la presentación de la demanda sí se interrumpió civilmente el término de prescripción respecto a las cuotas posteriores a junio de 2007 con la presentación de esta demanda que se hizo el 1° de agosto de 2012, sobre las cuales se continuará su ejecución en la forma ordenada en el mandamiento de pago.

8. Hechos relevantes probados.

Primero. Está probado que el CONJUNTO RESIDENCIAL No. 4 DE LA URBANIZACIÓN VILLA ALMENDROS II, ubicado en la calle 62 A No. 1 A- 69 de la ciudad de Cali, se registró como propiedad horizontal mediante

Resolución No. 20 del 1° de septiembre 1993, cuya administración y representación legal la asume el GRUPO EMPRESARIAL SERVICIOS INTEGRADOS S.A.S. identificado con Nit. 8050280177, tal como se indica en la certificación expedida por la Secretaria de Gobierno, Convivencia y Seguridad del Municipio de Santiago de Cali, aportada con la demanda a folio 9 del expediente híbrido.

Segundo. Que el señor JACOB ESTEBAN JULIO ORTIGOZA como propietario del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-385896 perteneciente al Apartamento 303, Bloque 1, Piso 3 integrado a la citada propiedad horizontal falleció el día 12 de noviembre de 1998, conforme certificado de defunción portado con la demanda a folio 81 del expediente híbrido, y cuya propiedad se demostró con el respectivo certificado de tradición y libertad que también se acompañó con la demanda a folio 7 y 8 de expediente.

Tercero. Que los señores JONATHAN JULIO BARRERA y STEPHANO JULIO HERNÁNDEZ son herederos determinados en calidad de hijos del mencionado causante, conforme se prueba con los registros civiles de nacimiento aportados con la demanda a folios 58 a 59 del expediente híbrido, al cual suceden en sus derechos y obligaciones junto con los herederos indeterminados que también son demandados en este proceso.

Cuarto. Que se aporta como título ejecutivo para el cobro coercitivo el certificado de liquidación de deuda expedida por la administración de la referida propiedad horizontal por el capital debido por el propietario del mencionado inmueble por concepto de cuotas de administración ordinarias, extraordinarias, multas y sanciones, correspondiente a los años 1997 a junio de 2012, adicionado con el certificado de deuda generados por dichos conceptos desde julio de 2012 a julio de 2017, junto con los intereses causados desde que las obligaciones periódicas se hicieron exigibles, prueba documental que se aportó con la demanda a folios 2 a 6 y 198 a 211 del expediente híbrido.

Quinto. Que en la liquidación inicial de deuda se reconocen abonos por obligaciones con periodos anteriores a los aquí ejecutados con cubrimiento parcial a la cuota ordinaria de enero de 1997, de donde parte las obligaciones impagas aquí ejecutadas.

Sexto. La demanda ejecutiva fue presentada el 1° de agosto del año 2012 interrumpiéndose la prescripción de las cuotas de administración causadas dentro de los cinco (5) años anteriores a la misma.

Séptimo. El auto de mandamiento ejecutivo fue proferido el 28 de septiembre del año 2017.

Octavo. Los herederos determinados fueron notificados del auto de mandamiento ejecutivo el 3 de octubre de 2017.

9. Sustento normativo, jurisprudencial y doctrinario aplicable al caso

1. De los procesos ejecutivos y de la ejecución con fundamento en cuotas de administración a propiedades horizontales.

El proceso ejecutivo, a diferencia del de conocimiento, comienza con una orden al demandado para que cumpla la prestación reclamada por el ejecutante, porque precisamente se parte de la existencia de un derecho cierto per insatisfecho, esto es, de deudas insolutas que consta en un título ejecutivo, que a términos del artículo 422 del Código General del Proceso es un documento que da cuenta de 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 el juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial “, entre otros eventos.

Por su parte, el artículo 48 de la ley 675 de 2001, establece lo relativo al procedimiento ejecutivo para el cobro de las cuotas de administración tanto ordinarias, como extraordinarias, indicando 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. (Subrayado del Despacho).

En consonancia con lo anterior, el artículo 79 ibidem, relativo a la ejecución de las obligaciones, establece 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 casos, la liquidación que se realice prestará mérito ejecutivo de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 48 de la presente ley, sin necesidad de protesto ni otro requisito adicional.

2. De la prescripción como modo de extinguir las obligaciones.

Cumple recordar que la prescripción en su modalidad extintiva es una de las formas de extinguir la obligación de conformidad con los artículos 1625 y 2512 del Código Civil.

Por su parte, el artículo 2535 de ese mismo Código, establece que la prescripción que extingue las acciones y derechos ajenos exige solamente el paso de cierto tiempo durante el cual no se hayan ejercido las respectivas acciones. Asimismo, también dispone esta norma que *“Se cuenta el tiempo desde que la obligación se haya hecho exigible”*.

Asu vez, el artículo 2536 de la misma norma, establece que:

“La acción ejecutiva de prescribe por cinco (5) años. Y la ordinaria por diez (10).

La acción ejecutiva se convierte en ordinaria por el lapso de cinco (5) años, y convertida en ordinaria durará solamente otros cinco (5).

Una vez interrumpida o renunciada una prescripción, comenzará a contarse nuevamente el respectivo término”.

Su consolidación, según la Jurisprudencia de la H. Corte Suprema de Justicia, se encuentra supeditada *“...a que la acción sea prescriptible, que es la regla general; a que transcurra el tiempo legalmente establecido teniendo en consideración la interrupción y suspensión de que puede ser objeto; y a que el titular del derecho de la acción se abstenga en ese tiempo de ejercer el derecho en la forma legalmente prevenida. “Se cuenta este tiempo – establece el último inciso del artículo 2535 del Código Civil – desde que la obligación se haya echo exigible”*.³

El aludido fenómeno, puede verse afectado por la suspensión o la interrupción. La primera, aplaza la iniciación del cómputo de la prescripción o paraliza la cuenta del término ya iniciado, en razón de una circunstancia que afecta personalmente al titular de la pretensión en el sentido de impedirle el ejercicio del derecho en cuestión (artículo 2541 de C.C.) o bien con ocasión de haberse intentado la conciliación extrajudicial en derecho (artículo 21 L.640/01). La segunda, es la que conlleva a que se reinicie el conteo del término prescriptivo ya por causa **natural**, ya **civilmente** (art. 2539 ib.).

Tiene ocurrencia la interrupción natural cuando el deudor reconoce la obligación, ya expresa o tácitamente. En cambio, acontece la civil con la presentación de la demanda conforme lo indicaba el artículo 90 del derogado Código de Procedimiento Civil.

10. Análisis del caso concreto.

De acuerdo con las previsiones normativas que irradian el presente asunto, para el Despacho no cabe duda que el documento base de la acción – certificados de deuda de las obligaciones vencidas a cargo del propietario del inmueble sometido a propiedad horizontal - es un verdadero título ejecutivo, pues contienen obligaciones claras, expresas y exigibles, de conformidad con lo establecido en el artículo 422 del Código general del Proceso, en concordancia con la Ley 675 de 2001.

Lo dicho permite concluir que cuando el ejecutado se opone, como en este caso se hizo por vía de excepción, deberá ser esta parte quien demuestre

los presupuestos axiológicos que le permitan sacar adelante su defensa conforme lo dispuesto en el artículo 167 del Estatuto Procesal Civil.

Descendiendo al caso que ocupa la atención de este Despacho, se arrima como título ejecutivo el certificado de deuda de las cuotas de administración ordinarias, extraordinarias y de multas y sanciones adeudadas por herederos determinados e indeterminados del causante Jacob Esteban Julio Ortigoza que aquí se demandan, emitida por la sociedad Grupo Empresarial de Servicios Integrados S.A.S., administradora y representante legal del Conjunto Residencial No. 4 de La Urbanización Villa Almendros II, representación que, a su vez, fue certificada por la Secretaría de Gobierno, Convivencia y Seguridad del Santiago de Cali, que ciertamente no fue controvertida por la parte ejecutada, puesto que los argumentos de defensa se enfocaron a aniquilar las obligaciones allí contenidas manifestando que estas están extintas por haberse prescrito el termino legal para reclamar su pago.

Se afirma que los herederos determinados e indeterminados del mencionado causante aquí demandados no han cumplido con la obligación de pagar las cuotas **ordinarias de administración** que se vieron causadas mes a mes trascurridas desde enero de 1997 hasta junio de 2012. **Las cuotas extraordinarias** de enero y agosto de 1999, febrero y septiembre de 2000, marzo y octubre de 2001, abril y noviembre de 2002, diciembre de 2003, junio de 2004, enero y julio de 2005, febrero y agosto de 2006, marzo y septiembre de 2007, abril y octubre de 2008, mayo y noviembre de 2009, junio, octubre y diciembre de 2010, abril, julio, noviembre y diciembre de 2011, abril y junio de 2012. Y **las multas y sanciones** de junio de 2000, julio de 2001, septiembre de 2002, septiembre de 2003, noviembre de 2004, noviembre de 2005, enero de 2007, enero de 2008, abril de 2010, abril de 2011 y marzo de 2012, y los respectivos intereses moratorios de cada una de ellas desde que se hicieron exigibles.

La demanda fue presentada para el pretensio recaudo ejecutivo de las descritas obligaciones el **1º de agosto de 2012**, adicionado la actora la liquidación en el transcurso de la notificación de la existencia el título ejecutivo a los herederos por las expensas ordinarias que se continuaron causando desde julio de 2012 a julio de 2017, entre otras cuotas extraordinarias causadas en los años 2013 a julio de 2017 y por multas y sanciones que se impusieron en marzo de 2013, abril 2014 y mayo de 2015, y los respectivos intereses moratorios expedida el 31 de julio de 2017, es decir por las expensas que se continuaron generando después de presentada la demanda.

Frente a las descritas obligaciones objeto de cobro, solicitaron los herederos determinados aquí demandados que se declaren prescritas por haber operado el fenómeno prescriptivo por no ejecutarse en el término legal señalado por la ley, mientras que la parte demandante sostuvo a esta réplica que con la presentación de la demanda se interrumpió el término de prescripción de cuotas de administración ordinarias, extraordinarias, y demás expensas comunes que hasta ese momento tenían cinco (5) años de haberse hecho exigibles, o menos, como quiera que los demandados fueron notificados del mandamiento ejecutivo en un lapso inferior a un (1) año.

En atención a esa defensa, es imperioso resaltar que al proceso no se arrimó prueba alguna de que las obligaciones aquí reclamadas hubieran sido

interrumpidas civilmente previo a la presentación de la demanda, pues si bien se indicó el pago de unos abonos que se tendrían como una aceptación tácita de la deuda y por ende una interrupción natural del fenómeno prescriptivo, tales pagos se imputaron a cuotas de administración anteriores a las que aquí se ejecutan, con un abono parcial a la cuota ordinaria de enero de 1997, con lo que en principio resulta palmario que partir de allí no operó interrupción referente a las cuotas de administración que se causaron correlativamente desde enero de 1997 hasta junio de 2007, cuya exigibilidad opera a partir del primer día del mes siguiente, siendo esta última exigible a partir del 1° de julio de 2007. De allí que el fenómeno prescriptivo se configura respecto a las cuotas de administración, multas e intereses causadas y hechas exigibles cinco (5) años antes de la presentación de la demanda, fecha a partir de la cual se interrumpió la prescripción conforme lo ordenaba el artículo 90 del derogado Código de Procedimiento Civil.

Situación idéntica ocurre para las cuotas de administración extraordinarias que se reclamaron de periodos de causación en los años 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006 y marzo de 2007, cuya exigibilidad de esta última se hizo el 1° de abril de 2007, notablemente fuera del lapso de tiempo de los cinco (5) años establecidos por el artículo 2536 del Código Civil para presentar la acción ejecutiva que se itera ocurrió el 1° de agosto de 2012, a las que se suman las multas y sanciones reclamadas de junio de 2000, julio de 2001, septiembre de 2002, septiembre de 2003, noviembre de 2004, noviembre de 2005 y enero de 2007, conforme al vencimiento del término enunciado.

Por lo expuesto, sin más consideraciones y teniendo en cuenta que no existe interrupción o suspensión alguna del término prescriptivo de las mencionadas obligaciones que deba considerarse al respecto fuera de lo inicialmente, se declarará parcialmente próspera la excepción de prescripción respecto de las cuotas de administración ordinarias, extraordinarias, multas y sanciones que se ejecutaron **hasta junio de 2012** que anteriormente se delimitaron, de las cuales se ordenará cesar la ejecución. Asimismo, se ordenará seguir adelante la ejecución por las demás cuotas de administración reclamadas a través del presente proceso **desde julio de 2012**, por no controvertirse su pago total o parcial.

Finalmente, se condenará en costas a la parte ejecutada a favor de la parte demandante, las cuales se reducirán en un 50% atendiendo la prosperidad parcial de la excepción de prescripción extintiva de las obligaciones reclamadas. Por concepto de agencias en derecho se tendrá en cuenta la suma de 1.221.077 COP.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Oralidad de Cali, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR probada parcialmente la excepción de prescripción extintiva de la acción ejecutiva propuesta por los demandados JONATHAN JULIO BARRERA Y STEPHANO JULIO HERNÁNDEZ, herederos determinados del causante ESTEBAN JACOB JULIO ORTIGOZA, de conformidad con las consideraciones antes expuestas.

SEGUNDO: En consecuencia, ORDENAR cesar la ejecución ordenada a favor del CONJUNTO RESIDENCIAL NO. 4 DE LA URBANIZACIÓN VILLA ALMENDROS II y en contra de los señores JONATHAN JULIO BARRERA Y STEPHANO JULIO HERNÁNDEZ, como herederos determinados del causante Jacob Esteban Julio Ortigoza y herederos determinados de este, por las cuotas de administración ordinarias, extraordinarias y multas y sanciones correspondientes a enero de 1997 hasta junio de 2007.

TERCERO: ORDENAR seguir adelante la ejecución a favor a favor del CONJUNTO RESIDENCIAL NO. 4 DE LA URBANIZACIÓN VILLA ALMENDROS II y en contra de los señores JONATHAN JULIO BARRERA Y STEPHANO JULIO HERNÁNDEZ, como herederos determinados del causante JACOB ESTEBAN JULIO ORTIGOZA y herederos determinados de este, por las cuotas de administración ordinarias, extraordinarias y multas y sanciones y sus intereses de mora correspondientes a julio de 2007 en adelante, hasta que se verifique su pago, conforme de ordenó en el mandamiento ejecutivo librado por auto interlocutorio No. 1240 de fecha 28 de septiembre de 2017.

CUARTO: Condenar en costas a la parte ejecutada a favor de la parte demandante, las cuales se reducirán en un 50% atendiendo la prosperidad parcial de la excepción de prescripción extintiva de las obligaciones reclamadas. Por concepto de agencias en derecho se tendrá en cuenta la suma de 1.221.077 COP.

QUINTO. Publíquese esta providencia.

SEXTO. Una vez ejecutoriada la providencia proceder a la liquidación de costas procesales y agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

LIBARDO ANTONIO BLANCO SILVA
Juez Séptimo Civil Circuito de Cali

[47]

Firmado Por:

Libardo Antonio Blanco Silva
Juez Circuito
Civil 007
Juzgado De Circuito
Valle Del Cauca - Cali

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:

0541701ed5874d9158a1fc37495b39e1eeeb46cec491d2b2f24a6fead543c1f

Documento generado en 09/09/2021 04:18:26 p. m.

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