

**RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA**



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE NARIÑO -CUNDINAMARCA-

SENTENCIA ANTICIPADA No. 003

Radicado: 254834089001201900044-00 (C19-00044)
Proceso: Ejecutivo Singular
Demandante: Condominio El Oasis
Demandado: Carlos Eduardo Aguirre Piñeros

Dieciocho (18) de abril de dos mil veinticuatro (2024)

ASUNTO A TRATAR

Procede el despacho, en virtud a los dispuesto en el numeral 2º del artículo 278 del Código General del Proceso a proferir sentencia anticipada, habida cuenta que no existen pruebas por practicar, amén que las meramente documentales son suficientes para decidir de fondo.

PRETENSIONES

El Condominio Oasis, por medio del apoderado constituido para el efecto, solicitó se librara mandamiento de pago por concepto de cuotas de administración adeudadas por el extremo demandado, las cuales al momento de radicación de la demanda ascendía a la suma de SEIS MILLONES CUARENTA Y SEIS MIL PESOS m/l (\$6.046.000.00) correspondientes a las expensas de administración ordinarias, extraordinarias, retroactivos y sanciones comprendidas entre el 31 de diciembre de 2015 al 31 de mayo de 2019, ello conforme a la certificación expedida por el administrador de la propiedad horizontal, más los intereses moratorios conforme a lo autorizado por la Superintendencia Financiera, liquidados desde el día 1º del mes siguiente del vencimiento de cada cuota, así por las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, multas y demás emolumentos que se generen con posterioridad a la presentación de la demanda, junto con sus respectivos intereses de mora.

FUNDAMENTOS FÁCTICOS

Se indicó que el señor CARLOS EDUARDO AGUIRRE PIÑEROS identificado con cédula de ciudadanía No 79.333.733 ostenta la calidad de propietario del lote No 12 de la Manzana J ubicado en el Condominio El Oasis de Nariño, Cundinamarca identificado con Nit No 900417994-1 adquirido mediante escritura pública No 3438 de 28-12-2015 de la Notaría Tercera del Círculo de Santa Marta, Magdalena identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 307-38678.

En virtud de lo anterior el demandado en su calidad de propietario del precitado inmueble adeuda a la copropiedad las cuotas por pago del servicio de administración, expensas ordinarias y extraordinarias, sanciones, multas, desde el año 2016 hasta la fecha de presentación de la demanda, conforme a la certificación expedida por el administrador.

TRÁMITE PROCESAL

Mediante auto de fecha 22 de noviembre de 2019 este estrado judicial libró el mandamiento de pago solicitado, conforme al título ejecutivo aportado, y en vista de la imposibilidad de notificar personalmente a los demandados, se procedió a su emplazamiento; conforme a lo anterior, la presente demanda se notificó de manera personal al Curador *Ad litem* RUBEN DARIO MERCADO VILLACOB designado para el efecto vía correo electrónico el pasado 02 de octubre de 2023, quien dentro del término contestó la demanda proponiendo como excepción de mérito la prescripción parcial de la obligación.

Posteriormente, mediante auto de fecha 12 de febrero de la corriente anualidad se ordenó correr traslado de la excepción propuesta, traslado que venció en silencio.

CONSIDERACIONES

i. Presupuestos Procesales

Se encuentran satisfechos a plenitud en tanto a que este Despacho es Competente para conocer del presente asunto, la demanda fue presentada en debida forma, las partes gozan de capacidad para ser parte y para comparecer el proceso y se encuentran debidamente representadas.

ii. Legitimación en la causa

Se encuentra acreditada tanto por activa como por pasiva. Por activa por cuanto la Propiedad horizontal Condominio El Oasis, se afirma acreedora de las sumas de dinero representadas en la certificación expedida por la administración, misma situación que lleva a concluir que el señor CARLOS EDUARDO AGUIRRE PIÑEROS está legitimado en la causa por pasiva, al ser, en principio, el deudor de las obligaciones dinerarias contenidas en el título adosado con la demanda.

iii. 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 operó con respecto a la totalidad de las obligaciones demandadas o, de prosperar parcialmente, debe preguntarse el Despacho si la ejecución debe o no seguirse en la forma dispuesta en el mandamiento de pago por lo menos de forma parcial.

De los procesos ejecutivos y de la ejecución con fundamento en las cuotas de administración

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 pero insatisfecho, esto es, de deudas insolutas que constan en un título ejecutivo, que a términos del artículo 422 del Código General del Proceso es un documento que cuenta de 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 un 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 la 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 y 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 de lo anterior, el artículo 79 de la referida Ley 675 de 2001, relativo a la ejecución de las obligaciones, establece que los Administradores de las 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."

De la prescripción como modo de extinguir las obligaciones

Establece el artículo 1625 del Código Civil los diferentes modos de extinguir las obligaciones, entre los cuales se enlista la prescripción. Concordante con lo anterior, el artículo 2512 ibidem, señala que la prescripción es tanto un modo para adquirir las cosas ajenas, como una forma de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído aquellas y no haberse ejercido tales acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo.

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."

A su vez el artículo 2536 del Código Civil dispone que:

"La acción ejecutiva se 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."

De allí que deberá tenerse en cuenta el día de vencimiento, como quiera que esta no es cosa distinta a aquel en que la obligación se ha hecho exigible.

De suerte que el hito a partir del cual corre el término de prescripción extintiva de una acción es, simple y llanamente, la fecha de exigibilidad de la obligación, precisamente porque es a partir de allí que se puede ejercer la acción para su cobro compulsivo, pues no puede accionarse antes de que la obligación se haya hecho exigible (bien porque no estaba sometida a plazo o condición, ora por el cumplimiento de estos, ya por aplicación de la cláusula aceleratoria de la exigibilidad).

En conclusión, para el despacho no existe entonces la menor duda de que el momento a partir del cual corre el término de prescripción extintiva de una acción o derecho, no es otro que el de la exigibilidad de este, exigibilidad que estará determinada bien porque se trate de obligación pura y simple, esto es, no sometida a plazo o condición, ya porque estándolo se agotó el primero o se cumplió la segunda, ora porque a pesar de no haberse agotado aquel, el acreedor decida hacer uso de la cláusula aceleratoria.

iv. Caso Concreto

De acuerdo con las previsiones normativas que irradian del presente asunto, para el Despacho no cabe duda de que el documento base de ejecución es un verdadero título ejecutivo, pues de él se desprenden 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 un demandado se opone, como en este caso lo hizo el curador *ad litem* por vía de las excepciones, deberá ser él quien demuestre los presupuestos axiológicos que le permitan sacar avante su defensa conforme a lo dispuesto en el artículo 167 del Código General del Proceso.

Ahora bien, en el caso que ocupa la atención de esta judicatura, se arrima como título ejecutivo la certificación de cuotas de administración adeudadas por el demandado CARLOS EDUARDO AGUIRRE PIÑEROS,

emitida por el señor JASON ALFONSO FAJARDO GOMEZ, representante legal del Condominio El Oasis, representación que a su vez fue certificada por el Alcalde Municipal de Nariño Cundinamarca; se afirma que el demandado no ha cumplido con la obligación de pagar las cuotas de administración correspondientes a los meses diciembre de 2015 a mayo de 2019, junto con sus respectivos intereses moratorios.

El extremo demandado fue notificado del auto que libró mandamiento de pago por intermedio del curador *ad litem* que se nombró en defensa de sus intereses posterior a su respectivo emplazamiento, y quien dentro del término contestó la demanda formulando la excepción de prescripción parcial de la obligación, solicitando que se declaren prescritas las cuotas de administración respecto de la cuales, por el transcurso del tiempo haya operado el término prescriptivo.

Para emprender el análisis de tal medio exceptivo, se hace necesario analizar el mandamiento de pago emitido y determinar en qué momento se materializó la interrupción de la prescripción, para ello, de debe tener en cuenta lo normado en el artículo 94 del Estatuto Procesal el cual indica:

"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 ese término, los mencionados efectos solo se producirán con la notificación al demandado."

En ese orden de ideas, se debe resaltar que la notificación al extremo demandante del auto que libra mandamiento ejecutivo se produjo el día 25 de noviembre de 2019, mediante estado No. 60; es decir que conforme a la norma trascrita para lograr materializar al interrupción del término prescriptivo se tenía que notificar al extremo demandado a más tardar el día 24 de noviembre de 2020, situación que en el presente caso no se presentó, ya que la notificación al extremo demandado -curador *ad litem*- se materializó hasta el día 02 de octubre de 2023, siendo así que sólo hasta esa fecha se interrumpió el término prescriptivo.

En consecuencia, el medio exceptivo propuesto está llamado a prosperar parcialmente frente a las cuotas ordinarias y extraordinarias, así como las multas causadas y no pagadas comprendidas entre el mes de diciembre de 2015 al mes de septiembre de 2018, junto con sus intereses moratorios, frente al restante de las demás emolumentos deberá seguirse la ejecución incluso con las causadas con posterioridad a la presentación de la demanda ello atendiendo a que se trata de una obligación de tracto sucesivo.

Por lo anterior, este despacho tendrá por probada la excepción propuesta y en consecuencia ordenará seguir adelante con la ejecución.

Por lo expuesto, **EL JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE NARIÑO, CUNDINAMARCA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO.- DECLARAR PROBADA PARCIALMENTE la excepción de prescripción extintiva propuesta por el doctor RUBEN DARIO MERCADO VILLACOB en su calidad de curador *ad litem* del demandado CARLOS EDUARDO AGUIRRE PIÑEROS, de conformidad con las consideraciones antes expuestas

SEGUNDO.- ORDENAR cesar la ejecución ordenada a favor de la parte demandante y en contra del demandado CARLOS EDUARDO AGUIRRE PIÑEROS, conforme a la motivación precedente, por las cuotas de administración comprendidas entre los meses de diciembre de 2015 a septiembre de 2018.

TERCERO.- ORDENAR SEGUIR ADELANTE CON LA EJECUCIÓN frente a las cuotas de administración y demás expensas comunes generadas a partir del mes de octubre de 2018 a mayo de 2019 y las que se hayan generado con posterioridad a la presentación de la demanda,

CUARTO.- MANTENER incólumes las medidas cautelares decretadas dentro de este proceso.

QUINTO.- ORDENAR el avalúo y remate de los bienes embargados y secuestrados y los que se llegaren a embargar para que con el producto de su venta se pague el monto total del obligación.

SEXTO.- PRATÍQUESE la liquidación del crédito en la forma y términos del artículo 446 del Código General del Proceso.

SEPTIMO.- CONDÉNESE en costas a la parte demandada. Tásense.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:
Johana Elizabeth Moreno Naranjo
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Nariño - Cundinamarca

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: **9758d69831cf22c4ac23f164b99fea918cf5459521c224267a5b7b8f2bc64296**

Documento generado en 24/04/2024 05:52:31 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>