



PROCESO: VERBAL SUMARIO – PRESCRIPCION CUOTAS ADMINISTRACION
RADICADO: 2020-480
DEMANDANTE: DERLY ASTRID OCHOA GONZALEZ
DEMANDADO: CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DE PROVENZA



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE GIRÓN**

San Juan de Girón, Ocho (08) de Marzo de dos mil veintidós (2022)

ANTECEDENTES (fl. 1-4 y 15 -20)

La señora DERLY ASTRID OCHOA GONZALEZ presenta demanda declarativa el pasado mes de septiembre e 2020 en contra de BALCONES DE PROVENZA ubicado en el Municipio de Girón, con el fin de ser declaradas judicialmente la prescripción de las cuotas de administración sobre el apartamento 201 torre 12 ubicado dentro del conjunto referido.

Enuncia que se deberán decretar la prescripción de las cuotas de administración de noviembre y diciembre de 2012, enero a diciembre de 2013, enero a diciembre de 2014 y enero a diciembre de 2015 junto con las demás que se sigan causando hasta que se dicte sentencia al respecto.

Manifiesta que las cuotas referidas en el acápite de pretensiones, fueron producto de deudas que adquirieron sus inquilinos en el inmueble mencionado en el párrafo 1.

Finalmente informa que ha solicitado al administrador de BALCONES DE PROVENZA por medio de derechos de petición que proceda a declarar la prescripción de dichas cuotas, pero las respuestas emitidas son que las mismas deben ser declaradas por una autoridad judicial.

TRÁMITE Y CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Después de haber subsanado los yerros de la demanda, se procede por parte del Despacho a emitir auto admite¹ demanda el día 15 de diciembre de 2020, ordenando a su vez se surtiera la notificación al demandado dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

¹ Folio 26



La demandante, señora DERLY ASTRID OCHOA GONZALEZ informa al Despacho que ya ha surtido la notificación del auto admisorio de la demanda al aquí demandado en varias oportunidades solicitando a su vez se profiera sentencia anticipada (fls 27 al 54)

CONSIDERACIONES

Revisado el plenario, entra el Despacho a resolver el siguiente problema jurídico ¿Es procedente declarar la prescripción de las cuotas de administración bajo el régimen de propiedad horizontal?

Bajo el paradigma jurídico, se tiene que la prescripción está consagrada en el artículo 282 del CGP quien manifiesta que dicha figura jurídica deberá ser siempre declarada a petición de parte y solo el encargado de impartir justicia será en que resolverá de fondo la misma.

“(…)

Artículo 282. Resolución sobre excepciones. *En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda. Cuando no se proponga oportunamente la excepción de prescripción extintiva, se entenderá renunciada. Si el juez encuentra probada una excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, debe abstenerse de examinar las restantes. En este caso si el superior considera infundada aquella excepción resolverá sobre las otras, aunque quien la alegó no haya apelado de la sentencia. Cuando se proponga la excepción de nulidad o la de simulación del acto o contrato del cual se pretende derivar la relación debatida en el proceso, el juez se pronunciará expresamente en la sentencia sobre tales figuras, siempre que en el proceso sean parte quienes lo fueron en dicho acto o contrato; en caso contrario se limitará a declarar si es o no fundada la excepción.*

“(…)”

Ahora bien, la prescripción para el caso que ocupa debe ser señalada a su vez como aquella que surge a partir de los cinco (05) años posteriores a la creación de la obligación para ser cobradas bajo la vía ejecutiva, de lo contrario tendrá que el acreedor tomar otros cinco (05) años para ejercer su derecho de cobrar el mencionado valor.

“(…)”

Código civil; ARTÍCULO 2536. PRESCRIPCION DE LA ACCION EJECUTIVA Y ORDINARIA. *Modificado por el art. 8, Ley 791 de 2002. El nuevo texto es el siguiente: 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.

(...)"

Nicolás coviello² afirma que *“la prescripción extingue el derecho mismo, y no tan solo al acción; mantener con vida el derecho una vez extinguida la acción es una sutileza que no está conforme con los principios de nuestra ley, según los cuales no hay derecho sin acción”; y concluye diciendo que “prescripción de acción y prescripción de derecho son conceptos equivalentes”*

Los hermanos Mazeaud³ manifiestan que ***“El pago de una obligación prescrita es válido porque posee una causa, como el pago de toda la obligación natural”***

Y finalmente Hernán Fabio López Blanco⁴ enuncia que *“lo que realmente prescribe es el derecho a presentar una pretensión concreta, más no el derecho sustancial de acción que autoriza para formular pretensión”*

Citado lo anterior es claro que por regla general la prescripción extintiva de una obligación debe ser alegada por el deudor en el momento de ser demandado dentro de un proceso declarativo o ejecutivo, pero existe una excepción a la regla y es cuando el mismo demandado previo a que se le demanda instaura una acción cuya pretensión principal es que el juez competente declare la prescripción de la obligación a su favor.

Partiendo de lo anterior, la prescripción no solo puede ser alegada por el deudor como excepción de fondo en un proceso determinado, sino por el contrario aquel puede entrar a renunciar a los términos de prescripción con el objetivo de llegar a un acuerdo conciliatorio para con el acreedor o contra parte.

“(…)

CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO; ARTÍCULO 2514. RENUNCIA EXPRESA Y TÁCITA DE LA PRESCRIPCIÓN. *La prescripción puede ser renunciada expresa o tácitamente; pero sólo después de cumplida. Renúnciase tácitamente, cuando el que puede alegarla manifiesta por un hecho suyo que reconoce el derecho del dueño o del acreedor; por ejemplo, cuando cumplidas las condiciones legales de la prescripción, el poseedor de la cosa la toma en arriendo, o el que debe dinero paga intereses o pide*

² COVIELLO Nicolás, *Doctrina general del Derecho civil, México, Unión Tipográfica Hispano-americana, 4 edición, 1938, páginas 492 y 493*

³ HENRI, León y Jean MAZEAUD, *Lecciones de Derecho Civil, parte II, Vol. III, ob. Cit, pág. 431 y 432*

⁴ Código General del proceso, parte especial, segunda edición, capítulo VII, pág. 549.



plazos.

(...)"

Dejando la salvedad que la prescripción cuando sea renunciada es porque transcurrió un tiempo prudencial, puesto que no se puede renunciar a algo que no se ha consolidado en el tiempo aun, en otras palabras, será el deudor el único beneficiario al momento de declarar la misma puesto que extingue la acción que pueda llegar a ejercer el acreedor en su contra.

Y finalmente, se tiene por el profesor Hernán Fabio López Blanco⁵ manifiesta que la prescripción es catalogada como un fenómeno de orden público y por ser catalogada como tal sus términos son irrenunciables e inmodificables.

Ahora bien, para el caso que nos concierne, la prescripción de las cuotas de administración de conformidad con la Ley 675 del 2001 junto con el Código civil artículo 2356 hacen alusión a que la misma se ejercitara posterior a los 5 años después de haberse configurado la obligación con la única observación que la misma deberá ser declarada mediante providencia judicial.

"(...) La Ley 675 de 2001; Artículo 29. Participación en las expensas comunes necesarias. 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. (...)"

En última instancia, la Ley 675 del 2001 en su artículo 51 numeral 8 manifiesta que será deber del administrador realizar el cobro de las cuotas concernientes a su administración hacia los propietarios en tiempo prudencial, *"Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna."*, generando con ello el deber del señor **JOSE CHAVEZ IMBRET** como administrador del conjunto **BALCONES DE PROVENZA** para la época de los hechos en realizar las acciones correspondientes para cobrar las cuotas de administración que adeudaba la señora **DERLY ASTRID OCHOA GONZALEZ** para los meses Noviembre y diciembre de 2012, Enero a diciembre de 2013, Enero a diciembre de 2014 y Enero a septiembre de 2015, hecho que a la fecha de proferir la presente decisión no se tiene conocimiento jurídico de haberse iniciado por parte del demandado y en contra de la demandante, por lo que

⁵ Código General del proceso, parte especial, segunda edición, capítulo VII, pág. 560



para el Despacho es claro que la única intención de la parte activa en vista de no haberse iniciado algún cobro ejecutivo por parte de la administración es únicamente declarar la prescripción de dichas cuotas de administración enunciadas en el acápite de pretensiones, por lo que se encuentra acredita la figura de la prescripción.

Aunado a lo anterior, el señor **JOSE CHAVEZ IMBRET** como administrador del conjunto BALCONES DE PROVENZA fue notificado en debida forma el pasado 13 de septiembre de 2021 al correo electrónico balconesdeprovenzaa@gmail.com, mismo correo por el cual el demandado responde a requerimiento de la demandante el día 16 de diciembre de 2020 para informarle que necesita copia formal del auto que admite la demanda toda vez que lo único que reposa es la citación pero no el auto, generando con ello que desde el 16 de diciembre de 2020 el demandado tenía pleno conocimiento del proceso de la referencia pero que solo hasta el 13 de septiembre de 2021 se notificó en debida forma el mismo, llevando con ello a que no contestara la demanda.

CGP; Artículo 97. Falta de contestación o contestación deficiente de la demanda. La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto.

En mérito y a buen recaudo de lo anotado, el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE SAN JUAN DE GIRÓN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley.

RESUELVE:

PRIMERO: CONCEDER LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA y DECLARAR LA PRESCRIPCION DE LAS CUOTAS DE ADMINSTRACION de los meses de Noviembre y Diciembre de 2012 por un valor de \$80.000, de los meses de Enero a Diciembre de 2013 por un valor de \$480.000, de los meses de Enero a Diciembre de 2014 por un valor de \$780.000, de los meses de Enero a Noviembre de 2015 por un valor \$ 770.000, por lo dicho en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: DECLARAR LA PRESCRIPCION DE LOS INTERES MORATORIOS CORRESPONDIENTES a las cuotas de administración causadas para los meses de Noviembre y Diciembre de 2012 de Enero a Diciembre de 2013, de Enero a Diciembre de 2014 y de Enero a Noviembre de 2015 por lo dicho en la parte motiva de este proveído.



TERCERO: EXHORTAR AL CONJUNTO RESIDENCIAL BALCONES DE PROVENZA que se abstenga de iniciar cualquier cobro ejecutivo en contra de la señora **DERLY ASTRID OCHOA GONZALEZ** sobre las cuotas de administración de Noviembre y Diciembre de 2012 de Enero a Diciembre de 2013, de Enero a Diciembre de 2014 y de Enero a Noviembre de 2015, así como cualquier cobro jurídico extra judicial sobre el asunto en cuestión, lo anterior por las razones expuestas en la parte motiva.

CUARTO: Se Fija como Agencias en Derecho la suma de **1 SMLMV**, valor que deberá ser incluido en la liquidación de costas a elaborar por secretaría.

QUINTO: ARCHIVAR la presente diligencia.

NOTIFÍQUESE

SANDRA MILENA CAMACHO BALLESTEROS
JUEZ

Para **NOTIFICAR** a las partes el contenido del anterior auto, se anota en la Lista de **ESTADOS No. 22** que se ubica en un lugar público de la Secretaría de éste Juzgado durante todas las horas hábiles del día **9 DE MARZO DEL 2022**

JEIMY Y RAMIREZ BONILLA
SECRETARIA

Firmado Por:

Sandra Milena Camacho Ballesteros
Juez
Juzgado Municipal
Civil 002
Giron - 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:

aef8e1e1e08a0b0de0ac2c7bf8cef43aa7b43b24ec7ab5247b33d8689a6f3c42

Documento generado en 08/03/2022 08:21:03 AM

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