

**SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA
RAD. 11001400308520170156501**

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÀ D. C.,
SIETE (7) DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTIUNO (2021)

En atención a lo dispuesto en el artículo 14 del Decreto 806 de 2020, se procede a proferir la siguiente sentencia, teniendo en cuenta los siguientes;

I.- ANTECEDENTES:

1.1.- DEMANDA, PRETENSIONES Y HECHOS:

El **CONJUNTO RESIDENCIAL CAMINO LARGO** presentó demanda ejecutiva singular de menor cuantía en contra de **OSCAR MARÍN RODRÍGUEZ**, con el fin de obtener el pago del capital incorporado en la certificación de administración visible a folios 3 y 4 del plenario escaneado, esto es, cuotas ordinarias de administración de noviembre de 2013 a octubre de 2017, junto con los intereses moratorios, y las cuotas extraordinarias de junio y octubre de 2014, y noviembre de 2016, más sus intereses moratorios, así como las cuotas ordinarias y extraordinarias que en los sucesivo se generen.

1.2.- Como supuestos fácticos en síntesis se expuso que luego de varios requerimientos, no fue posible obtener el pago de las cuotas arriba señaladas.

Se libro mandamiento de pago por auto del **30 de noviembre de 2017** por el Juzgado 85 Civil Municipal, ordenándose la notificación y

traslado al extremo pasivo, en proveído del 19 de febrero de 2019, este Juzgado 32 Civil Municipal avocó conocimiento del presente asunto.

El proveído por medio del cual se libró mandamiento de pago se notificó a la parte demandante por anotación en estado y a la parte demandada mediante curador ad litem, quien **se notificó en forma personal el 11 de diciembre de 2019** quien contestó la demanda oponiéndose a la prosperidad de las pretensiones y formulando las excepciones de mérito que denominó:

1.- PRESCRIPCIÓN POR FALTA DE INTERRUPCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN: Sustentada básicamente en que el demandante no interrumpió el término para la prescripción, toda vez que se libró mandamiento de pago el 30 de noviembre de 2017 y fue notificado el 11 de diciembre de 2019 en representación del demandado.

Por lo anterior concluye que desde la fecha en que se libró mandamiento de pago es decir del 30 de noviembre de 2017 al 11 de diciembre de 2019, transcurrieron 24 meses y 11 días, es decir más de un año, razón para aseverar que la actora no interrumpió el término de prescripción conforme al artículo 94 del C.G.P.

2.- GENERICA.

La parte actora describió el traslado de las excepciones propuestas por el curador y mediante proveído del 7 de febrero de 2020 se fijó fecha para llevar a cabo la diligencia de que trata el artículo 372 y 373 del C.G.P. y se decretaron pruebas.

II.- SENTENCIA IMPUGNADA

Agotado el trámite procesal, luego de evacuadas las pruebas, el **JUZGADO TREINTA Y DOS (32) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÀ DC.**, profirió el respectivo fallo el pasado 01 de diciembre de 2020, en la que se declaró:

"Primero. Declarar probada parcialmente la excepción denominada "prescripción por falta de interrupción de la prescripción", específicamente, por las cuotas ordinarias de administración generadas entre el 30 de noviembre de 2013 y el 30 de noviembre de 2014, así como para las cuotas extraordinarias de junio y octubre de 2014, por lo dicho.

Segundo. Declarar no probada la excepción rotulada "genérica", de acuerdo con lo esgrimido.

Tercero: En consecuencia, de lo dispuesto en el ordinal primero de este acápite, ordenar seguir adelante con la presente ejecución por las cuotas de administración ordinarias causadas por el inmueble del demandado, desde el 31 de diciembre de 2014 y las que en lo sucesivo se hayan causado, más los intereses moratorios; así como por la cuota extraordinaria de administración de noviembre de 2016, junto a sus intereses moratorios.

Cuarto: Ordenar el avalúo y remate de los bienes previamente embargados y secuestrados, y de los que con posterioridad sean objeto de esa cautela.

Quinto: Practicar la liquidación del crédito en los términos del artículo 446 del C.G.P. y conforme a lo aquí ordenado.

Sexto: Condenar en costas del proceso a la parte demandada, reducidas en un 30% ante la prosperidad parcial de una excepción. Para tal efecto téngase en cuenta la suma de \$8.000.000 como agencias en derecho. Líquidense"

III.- FUNDAMENTOS DE LA IMPUGNACIÓN

La parte demandante presenta recurso de apelación contra el fallo proferido en primera instancia, para lo cual señala que existen dos tipos de interrupciones de la prescripción ello con el fin de acreditar que operaron ambas y por lo tanto no hay lugar a decretar la prescripción de las cuotas del 30 de noviembre de 2013 al 30 de noviembre de 2014. Además, expone los reparos concretos.

-De la interrupción natural de la prescripción:

Aduce que a la luz del artículo 2539 C.C. la prescripción extintiva se interrumpe naturalmente cuando el deudor, en un acto voluntario e inequívoco, reconoce la obligación bien sea expresa o tácitamente. En virtud de esta interrupción comienza a contabilizarse nuevamente la prescripción del artículo 2456 C.C. El artículo 29 de la Ley 675 de 2011 consagra que el tenedor y propietario del inmueble son solidariamente responsables ante la Copropiedad de las expensas comunes ordinarias: "De modo que considera acertado que el legislador haya decidido "establecer una garantía personal de tales obligaciones pecuniarias (...) entre el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado, lo cual contribuye a evitar injusticias en contra del patrimonio del propietario, cuando el tenedor del inmueble incumple con la obligación de solventar tales erogaciones. De esta forma se asegura que la garantía establecida por el legislador se encamina "a proteger el derecho de propiedad, la buena fe y la vigencia de un orden justo".

De esta manera, continúa diciendo que la solidaridad no solamente se debe predicar de manera positiva al momento de cancelar el pago de las expensas sino también para aquellas erogaciones derivadas de ésta, entiéndase incluida la prescripción. Así, las cuotas pagadas por el tenedor impiden que la Copropiedad pueda cobrarlas ejecutivamente al propietario o los abonos realizados por éste se tienen en cuenta para descontar los saldos respectivos. Por lo tanto, la deuda fue reconocida e interrumpida a

través de tres pagos realizados entre el 2013 y 2014 por el señor Nelson Arturo Burbano Martínez como tenedor del inmueble debido a que la solidaridad se predica en todos los aspectos relacionados con las expensas comunes ordinarias. De tal suerte, el Juzgador interpreta mal la solidaridad de la Ley 675 de 2011 porque ésta no solamente debe analizarse de manera positiva para el pago de la deuda sino en todos los aspectos que la incluye debido a que, es un modo de la obligación impuesto por la ley según el cual cada deudor está obligado a todo con la relación jurídica y ésta debe analizarse desde la existencia del inmueble más no con independencia de los diferentes tenedores o propietarios. Por consiguiente, considera que el a-quo ha debido concluir que tal prescripción alegada no existe por haber sido interrumpida con los abonos y con la presentación de la demanda, como pasa a demostrarse en el siguiente apartado.

-De la interrupción civil de la prescripción:

Señala que la interrupción civil de la prescripción es el fenómeno que ocurre cuando se requiere judicialmente al deudor de esta manera, la prescripción en su dimensión extintiva permite castigar el no ejercicio del derecho en el término legal correspondiente, por ello, en la prescripción se tiene en cuenta la razón subjetiva del no ejercicio. Este criterio como bien lo menciona el Juzgador y la Corte Suprema de Justicia indica que el análisis de la prescripción debe hacerse desde una perspectiva subjetiva en la que se analice la negligencia o inactividad del titular del derecho, en este caso del demandante. Este criterio subjetivo fue adoptado y desarrollado por la Corte Constitucional a partir de la sentencia C-229 de 2009 en el cual advirtió que la consecuencia del artículo 94 CGP sólo podía aplicarse en aquellos casos en que la nulidad se produjera por culpa del demandante, pues cuando éste ha acudido con diligencia a la administración de justicia resulta desproporcionado, irrazonable e injusto.

Afirma que en este proceso se tiene que el auto que libró mandamiento de pago fue notificado por estado del 1 de diciembre de 2017 y fue imposible la notificación en el término de un año por circunstancias ajenas no atribuibles al Conjunto, y que demuestran que actuó de manera diligente en cuanto dispuso de todos los medios que estaban a su alcance para notificar: (i) Cese actividades desde 31 de octubre de 2018 que coincidió con la vacancia judicial y reanudó la función hasta el 17 de enero de 2019, (ii) innecesarias reiteraciones de la notificación personal a pesar de que ésta se había realizado el 24 de enero de 2018 como obra en el expediente en fecha 1 de marzo de 2018, 25 de enero de 2019 y 5 de marzo de 2019, (iii) reiteración del emplazamiento por cambio de Juzgado no atribuible al demandante a pesar de que éste ya se había aportado el 29 de agosto de 2018, 25 de enero de 2019 y 5 de marzo de 2019, y (iv) obrar negligente por parte de la primera curadora ad litem por cuanto no se posesionó en el cargo y se nombró curador hasta el 9 de octubre de 2019.

Agrega que en virtud de lo anterior, no es dado el razonamiento expuesto por el a quo debido a que no tuvo en consideración: (i) las reiteradas veces que se informó al Juzgado correspondiente que la notificación personal ya se había realizado correctamente y no era necesaria volver a realizarla como solicitó el despacho, (ii) el cambio de Juzgado que obligó el nuevo emplazamiento a pesar de que estese había realizado con anterioridad, y (iii) el incumplimiento de la curadora ad litem por su negligencia al no posesionarse del cargo y la demora hasta la notificación del siguiente curador.

En conclusión, indica que evidencia que el Juzgador debió haber tenido como interrumpida la prescripción a partir de la presentación de la demanda, momento en el cual las pretensiones No 1 a la 33 se encontraban vigentes y eran plenamente exigibles.

Por lo anterior solicita se revoque la sentencia proferida en primera instancia.

La parte demandada representada por el curador ad litem describió el traslado ordenado en auto del 19 de julio de 2021, tal como se verifica en el ítem 11 del cuaderno de apelación.

Para desatar el presente asunto ha de tenerse en cuenta las siguientes;

IV.- CONSIDERACIONES

1.- Este Despacho es competente para conocer de los recursos de apelación en contra de las sentencias proferidas en primera instancia por los Jueces Civiles Municipales como en el presente caso.

En primer lugar, se encuentran reunidos en el presente asunto los denominados presupuestos procesales de demanda en forma, competencia, las partes cuentan con capacidad para ser parte, y además no se observa causal de nulidad que impida pronunciamiento de fondo por parte de este despacho judicial.

El proceso ejecutivo está instituido para que el acreedor, con base en un documento que provenga del deudor y que contenga una obligación clara, expresa, actual y exigible pida la intervención del Estado para que obligue a este a honrar una obligación insatisfecha -422 del C.G del P.

En el presente asunto, el curador ad litem en representación del demandado formuló la excepción de fondo "PRESCRIPCIÓN POR FALTA DE INTERRUPCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN", la que básicamente está encaminada a demostrar que existe extinción por ese fenómeno frente a la

pretensión 1º cuota ordinaria de noviembre 2013, a la pretensión 33 cuota ordinaria de administración de noviembre de 2014.

La Ley 671 de 2001 es el estatuto actual que regula la creación, modificación, vida, mantenimiento y convivencia de las llamadas propiedades horizontales. En dicha norma, de igual manera, se regula la manera como han de contribuir los propietarios al mantenimiento de dichas propiedades y en caso de no hacerlo voluntariamente la posibilidad y viabilidad del proceso ejecutivo.

En tal virtud en aplicación del artículo. 48 de la precitada ley establece el proceso ejecutivo como la vía legal para que la copropiedad o propiedad horizontal a través de su representante legal, quien es el administrador, cobre a los morosos las multas y demás obligaciones pecuniarias derivadas de las expensas comunes de carácter ordinario y extraordinario, junto con sus intereses. Así mismo dicho artículo indica que basta para constituir el título ejecutivo el "(...) *certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional (...)*", lo que se reitera en los artículos 78 y 79 de la citada norma.

Por ende, solo basta con la certificación firmada por el administrador que dé cuenta del estado o liquidación de la deuda para constituir con ella el título ejecutivo que sirva de soporte de la ejecución, reuniendo así los supuestos del Art. 422 del C.G.P., requisitos todos ellos reunidos a cabalidad en el informativo, con lo que se reitera se cumple la existencia de título ejecutivo idóneo, y que se estructura efectivamente en el *sub lite*.

El *Curador ad litem* en representación del demandado, como se vio, propuso una excepción tendiente a enervar las pretensiones de la demanda, como que éstas son el medio de defensa por antonomasia que se radica en cabeza de quienes fungen como sujetos pasivos de una acción.

La prescripción, dispone el artículo 2512 de Código Civil, "**es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haber poseído las cosas y no haber ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales**" (subrayando el juzgado).

Para la operancia de la prescripción extintiva, la Ley exige solo cierto lapso de tiempo dentro del cual no se hubieran ejercido las acciones (artículo 2535 del Código Civil).

Entonces, la norma general, incorporada en el artículo 2536 inciso segundo Ídem, enseñaba hasta antes de la entrada en vigencia de la Ley 791 del 27 de diciembre de 2002, -que lo reformó- que la acción ejecutiva prescribía en 10 años, los cuales, se cuentan desde la exigibilidad de la obligación (artículos 2535 Ibidem).

No obstante, por virtud del artículo 8º de Ley 791 de 2002, que la reformó se **redujo** el término de prescripción de la acción ejecutiva **a cinco (5) años**.

En el *sub examine*, la norma aplicable respecto del término prescriptivo es la norma general del Código Civil dado que no existe norma especial que regle lo referente a la prescripción de las cuotas de administración.

Por lo que las obligaciones que iniciaron su término de prescripción se rigen por esta (5 años) esto es por la Ley 791 de 2002.

Así en forma expresa, el artículo 94 del CGP., enseña que

"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...”.

En el asunto puesto a consideración de este despacho se desprende que la demanda ejecutiva se presentó en un primer reparto el **04 DE NOVIEMBRE DE 2016**, (correspondiéndole al Juzgado 62 Civil Municipal), luego de ser rechazada, nuevamente se asignó por reparto al mismo despacho el **20 DE OCTUBRE DE 2017**, quien envió a la Oficina de reparto para que el mismo se hiciera de forma aleatoria y le correspondió al Juzgado 82 Civil Municipal el **1º DE NOVIEMBRE DE 2017**; el día **30 DE NOVIEMBRE DE 2017**, se libró mandamiento de pago notificándosele al demandante por estado **del 1 de diciembre de 2017**, lo que implica que el término del año para notificar al demandado y predicar que la demanda tuvo la virtud de interrumpir el término de prescripción comenzó a correr a partir del día hábil siguiente, es decir el **día 04 de diciembre de 2017**; en tanto se comprueba que el curador ad litem en representación del demandado se notificó **el 11 DE DICIEMBRE DE 2019**, según acta que obra en el expediente remitido.

De lo anterior se puede colegir que:

1).- En primer lugar, que el demandado no fue notificado dentro del año de que trata el art. 94 Ibidem, lo que implica que no habiéndose notificado al curador en dicho término los efectos de la interrupción de la prescripción solo se producen a partir de la notificación del curador (11 de diciembre de 2019),

2.-) Y en segundo lugar que el término de prescripción corrió sin interrupción hasta el 11 de diciembre de 2019,

3.-) Siendo que se cobran cuotas de administración causadas desde noviembre de 2013 hasta octubre de 2017, así como las causadas durante el curso del proceso palmar es que se encuentran prescritas las que se pretenden que se causaron con más de 5 años de anterioridad a la notificación de la demanda a la parte ejecutada a través de curador ad litem -

Siendo así, y haciendo los cálculos respectivos las cuotas de administración causadas y cobradas desde noviembre de 2013 hasta el mes de noviembre de 2014 se encuentran afectadas del fenómeno extintivo alegado, cuotas discriminadas en los numerales 1 a 34 de las pretensiones de la demanda.

En suma, para la fecha en que se notifica la parte demandada a través de curador ad litem se cumple el término de prescripción de las cuotas anteriores causadas al **1 de diciembre de 2019** toda vez que el término de prescripción de 5 años se cuenta a partir de la exigibilidad de la obligación cuota por cuota, y hasta la fecha de notificación del pasivo, en tal razón las cuotas indicadas han sido afectadas del fenómeno extintivo de la prescripción.

Finalmente, en lo que aduce el apoderado apelante que el A quo ha debido tener en cuenta las fechas en que no se corrieron términos por paros y demás, se le indica que ello no impedía para que realiza las gestiones para lograr notificar a la parte demandada, sumado a que el apoderado como profesional del derecho tiene pleno conocimiento de la "sanción", que el legislador atribuye a la parte actora cuando no realiza la notificación en el término de un año, - art. 94 CGP ;así mismo, los abonos realizados por quien no es parte, no pueden ser tenidos en cuenta pues ya ni siquiera habita el inmueble y si bien existe solidaridad en la obligación, lo cierto es que según expresaron los testigos uno de los abonos fue realizado en el

mes de agosto año 2013, es decir antes de la acusación de las cuotas que aquí se persiguen.

Por lo anteriormente expuesto no encuentra el despacho mérito alguno para revocar la sentencia de primera instancia y si por el contrario para confirmarla, como a continuación se dispone.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.**, administrando justicia y en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

V.- RESUELVE:

1.- CONFIRMAR la sentencia proferida por el **JUZGADO TREINTA Y DOS (32) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÀ DC.** proferida el 1 de diciembre de 2020 por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

2.- CONDENASE en costas de esta instancia a la parte demandante, fijando como agencias en derecho la suma de \$300.000 M/cte. practíquese la liquidación de costas por la primera instancia.

3.- Devuélvase el expediente a su despacho de origen, dejándose las constancias del caso.

Notifíquese

El juez,



GERMÀN PEÑA BELTRÀN

YRP. -

**JUZGADO 4º CIVIL DEL CIRCUITO
DE BOGOTÁ D.C.**

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La anterior providencia se notifica por

Estado No. **137**

Hoy, 9 de diciembre de 2021



RUTH MARGARITA MERANDA PAENCIA
Secretaria