

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CINCUENTA CIVIL MUNICIPAL  
Bogotá D.C., veintitrés (23) de noviembre de dos mil veintiuno (2021)

REFERENCIA: EXP. No. 110014003050201800905 00  
DEMANDANTE: EDIFICIO ANA MARÍA II – P.H.  
DEMANDADOS: OLMES VARELA GÓNZALEZ y CLAUDIA ISABEL MARTÍN FONSECA  
NATURALEZA DEL PROCESO: EJECUTIVO DE MÍNIMA CUANTÍA

**SENTENCIA No. 013.**

Procede el Despacho a proferir sentencia de única instancia; ya que concurren los presupuestos procesales de rigor y no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado.

**ANTECEDENTES**

*1.- De la demanda:*

1.1.- El Edificio Ana María II – P.H., por intermedio de apoderado judicial debidamente constituido, presentó demanda ejecutiva y solicitó se librara mandamiento de pago a su favor y en contra de Olmes Varela González y Claudia Isabel Martín Fonseca, por las sumas indicadas en las pretensiones de la demanda visibles a folios 11 a 18.

1.2.- Como título de recaudo ejecutivo se presentó la certificación proveniente de la representante legal de la copropiedad, en la cual certifica las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración desde el 1 de septiembre de 2012 y que para la fecha de presentación de la demanda adeudaban los copropietarios del Apto 204 que hace parte de dicha copropiedad.

*2.- De la contestación de la demanda:*

2.1.- Los demandados, dentro del término legal y por intermedio de apoderado, dieron contestación a la demanda, formulando las excepciones de mérito denominadas "prescripción de la acción" "cobro (sic) excesivo de intereses"; "pérdida de los intereses" y la genérica.

2.2.- Funda sus excepciones en los siguientes hechos que en síntesis son los siguientes:

2.1.- Conforme a la certificación aportada, existen cuotas de administración que ya se encuentran prescritas.

2.2.- Conforme con el reglamento de propiedad horizontal del Edificio Ana María II – P.H., no tiene como sanción el cobro de intereses a la tasa máxima, sino que se ha acordado por la asamblea general, que el interés moratorio sería del 2% mensual y no como lo regula la Superintendencia Financiera, por lo que, si la administración está cobrando sumas superiores por concepto de intereses, debe ser sancionada dicha solicitud con la pérdida de intereses.

3.- *Del traslado de las excepciones de mérito:*

3.1.- Dicha etapa transcurrió en silencio.

4. *Del trámite procesal:*

4.1. Por auto de fecha treinta (30) de octubre de dos mil dieciocho (2018) (fl. 22 y vuelto), se libró mandamiento de pago, del cual, los demandados quedaron notificados por aviso que quedó surtido, el 31 de mayo de 2019 y dentro de la oportunidad legal correspondiente dieron contestación a la demanda impetrada.

4.2. Se continuó el proceso conforme lo prescriben las leyes procesales correspondientes, garantizando el derecho de defensa y contradicción de la parte demandada, abriendo a pruebas el proceso y señalándose día y hora para agotar todas las etapas consagradas por los Art. 372 y 373 del CGP, emitiéndose el sentido del fallo, por lo que corresponde proferir sentencia de mérito, previas las siguientes,

### **CONSIDERACIONES**

1.- *Del proceso ejecutivo y del título ejecutivo:*

El proceso ejecutivo, encuentra su fundamento en la garantía que tiene una persona llamada acreedor, en exigir a otra persona llamada deudor, el cumplimiento forzado de una obligación clara, expresa y exigible, motivo por el cual para iniciar una ejecución es necesario entrar a revisar el título ejecutivo.

Dispone el artículo 422 del Código General del Proceso que son ejecutables, las obligaciones que cumplan unas condiciones tanto formales, como sustanciales.

Las primeras miran, a que se trate de documento o documentos que conformen una unidad jurídica; que emanen de actos o contratos del deudor o de su causante (títulos contractuales), o de una sentencia de condena proferida por el juez (títulos judiciales).

Las segundas condiciones, de fondo, atañen a que de ese o esos documentos, con alguno de los orígenes indicados, aparezca a favor del ejecutante y a cargo del ejecutado, una obligación clara, expresa y exigible y además líquida o liquidable por simple operación aritmética, si se trata de pagar una suma de dinero.

26

La claridad, hace referencia a que existe certeza sobre su cuantía, aparece plenamente inteligible, pues su contenido es lógico y racional; de él se desprende el objeto de la obligación, los sujetos que intervinieron y su contenido no es contradictorio ni ambiguo. La obligación es expresa, por cuanto se encuentra contenida en dichos documentos y finalmente, la exigibilidad se encuentra determinada por la fecha y forma de vencimiento de dicha obligación.

Tratándose de cuotas de administración, se tiene que la Ley 675 de 2001, previó en su Art. 48 lo siguiente:

"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." (Se subraya).

Quiere decir lo anterior, que la sola certificación expedida por la Administración, constituye el título ejecutivo y los intereses moratorios, serán aquellos que determine la ley comercial por disponerlo así, la precitada ley, o la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior, por lo que no existe duda que el título báculo de la obligación constituye plena prueba contra los deudores, del cual se desprende que existe una obligación **clara, expresa y exigible** a favor del acreedor y a cargo del deudor.

## 2.- Problema jurídico:

Revisada la contestación de la demanda, las excepciones de mérito van encaminadas a atacar el monto de la obligación y el cobro de los intereses moratorios. En este sentido, el problema jurídico consiste en determinar, si en el caso que nos ocupa, se configuró el fenómeno jurídico de la prescripción y si existe un cobro de lo no debido, por haber pactado la Asamblea General de Copropietarios un interés diferente al bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

## 3.- Análisis normativo aplicable al caso:

El artículo 2512 del Código Civil, define la prescripción como:

80

"(...) un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales. Se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción."

La prescripción tiene entonces dos sentidos: i) Es una manera de adquirir derechos a través del transcurso del tiempo, que es la prescripción adquisitiva y ii) Es una manera de extinguir las obligaciones<sup>1</sup> por no haber ejercido durante un determinado tiempo, las acciones correspondientes, siendo esta última la que interesa en el *sub lite*.

Así, el Art. 2536 del Código Civil, con la modificación introducida por el Art. 8º de la Ley 791 de 2002, establece:

"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."

Cuando lo adeudado son instalamentos, esto es, con días de vencimiento ciertos y sucesivos, la prescripción comienza a contarse de manera diferente para cada cuota ordinaria o extraordinaria de administración vencida y no pagada.

Ahora bien, la prescripción extintiva puede interrumpirse civil o naturalmente, según lo dispone el artículo 2539 del Código Civil; ocurre lo primero por regla general, con la presentación del libelo introductorio, para lo cual, preciso es remitirnos a las reglas del Art. 94 del Código General del Proceso, vigente desde el 1 de octubre de 2012, que dice:

"La presentación de la demanda interrumpe el término para la prescripción e impide que se produzca la caducidad siempre que el auto admisorio de aquélla 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 sólo se producirán con la notificación al demandado."

Y en lo que toca con la interrupción natural, se configura por el hecho de reconocer el deudor la obligación de manera expresa o tácita, actuaciones estas que, en el evento de cumplirse después de haberse completado el término prescriptivo, constituyen una renuncia a ésta, de acuerdo con lo previsto en el artículo 2514 *ejúsdem*.

#### 4.- De los medios de prueba:

Ha de indicarse que de conformidad con lo normado por los artículos 1757 de la ley sustancial civil y 167 del Código General del Proceso, normas

<sup>1</sup> Art. 1625 del Código Civil, numeral 10.

vigentes a la fecha de presentación y contestación de la demanda, incumbe a las partes acreditar de manera idónea el fundamento de hecho de sus pretensiones en el caso del demandante, y la demandada, el fundamento de hecho en los cuales funda sus excepciones.

Es así, que fueron recaudados los siguientes medios de prueba:

- Documentales:
  - Certificación de deuda. (fl. 3 a 8).
  - Comunicación fechada 19 de febrero de 2014. (fl. 72).
- Interrogatorio de parte a la representante legal de la copropiedad demandante.

##### *5.- Análisis probatorio y resolución del caso:*

Debe advertirse, que se pretende el cobro de cuotas de administración causadas desde el mes de septiembre del año 2012, que, de manera individual, la acción ejecutiva prescribe en un término de cinco (5) años.

La demanda fue presentada el 9 de agosto de 2018, fecha para la cual, ya había operado el fenómeno de la prescripción extintiva para las cuotas ordinarias de administración causadas entre los meses de septiembre de 2012 a julio de 2013, sin que se hubiera alegado, frente a estas cuotas de administración alguna renuncia o interrupción natural y si bien, en los alegatos de conclusión, se hizo referencia a algunos abonos realizados por los demandados, debe decirse, que los mismos debieron ser objeto de debate probatorio y que no se encuentran probados.

Y para las cuotas de administración cobradas a partir del mes de agosto de 2013, la demanda fue interpuesta en tiempo y su mandamiento de pago, notificado dentro del término del año previsto por la norma, por lo que la demanda presentada, logró interrumpir el término extintivo de la prescripción.

En lo que se refiere con el cobro del interés moratorio al 2% y no al certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, que la parte demandada alega con fundamento en una carta remitida a ellos, por parte de la administradora, en ese entonces, Diana Marcela Gómez, en el cual, para el 19 de febrero de 2014, les adjunta un estado de cuenta por la suma de \$15.523.369, más los intereses de mora al 2% mensual, debe decirse que ello no constituye prueba de su dicho.

Ello es así, por cuanto, la norma señala que debe ser una parte del reglamento de propiedad horizontal que autorice un cobro de interés inferior al certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, prueba que brilla por su ausencia, siendo de la carga de la parte demandada, suministrar tal prueba, que puede ser el reglamento de propiedad horizontal o el acta de asamblea que haya autorizado el cobro de un interés inferior y no la comunicación recibida, que pudo

90  
/

haber obedecido a una campaña de la copropiedad para poder recoger la cartera vencida.

De igual manera, la actual administradora y representante legal de la copropiedad, manifestó que no era cierto, que se encuentre establecido un interés inferior al certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Tampoco se encuentra demostrado un anatocismo, siendo de la carga de la parte demandada demostrarlo, advirtiendo a la fecha de la celebración de la audiencia, una deuda bastante alta, pero justificada en las cuotas de administración dejadas de pagar y los intereses moratorios y de no abonarse a la deuda, los mismos seguirán subiendo.

Es así, que analizadas las pruebas en su conjunto y de acuerdo con las reglas de la sana crítica, debe decirse que las excepciones de mérito propuestas, están llamadas a prosperar de manera parcial.

6.- Corolario de lo anterior, se declarará probada parcialmente la excepción de mérito denominada "*prescripción de la acción*", no sí las demás, propuesta por la parte demandada y se ordenará seguir adelante con la ejecución, con la consiguiente condena en costas a la parte demandada en un 90%, atendiendo la prosperidad parcial de las excepciones de mérito propuestas.

### DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CINCUENTA CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República y por Autoridad de la Ley,

### RESUELVE:

**PRIMERO:** DECLARAR probada parcialmente la excepción de mérito denominada "*prescripción de la acción*", propuesta por la parte demandada.

**SEGUNDO:** Como consecuencia de la anterior decisión, se procede a REVOCAR los numerales 1, 2 y 3 del auto de mandamiento de pago proferido el treinta (30) de octubre de dos mil dieciocho (2018). En lo demás, manténgase incólume.

**TERCERO:** DECLARAR no probadas las demás excepciones de mérito, propuestas por la parte demandada, por lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

**CUARTO:** ORDENAR seguir adelante con la ejecución, de conformidad con lo ordenado en el auto de mandamiento de pago modificado en la parte resolutive de esta sentencia.

al

**QUINTO:** DECRETAR el avalúo y remate de los bienes embargados y secuestrados, así como de los que con posterioridad se embarguen y secuestren, si fuere del caso.

**SEXTO:** PRACTICAR la liquidación del crédito en los términos del artículo 446 del Código General del Proceso.

**SÉPTIMO:** CONDENAR en costas a la parte demandada en un 90%. Secretaría practique la liquidación de costas, teniendo en cuenta la suma de \$1.870.000,00 como agencias en derecho.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**DORA ALEJANDRA VALENCIA TOVAR**  
**JUEZ**

JUZGADO CINCUBENTA (50) CIVIL MUNICIPAL -  
BOGOTÁ D.C.  
De conformidad con el Artículo 295 del Código General del  
Proceso, la providencia anterior se notifica por apercibido en el  
Estado No. 44 de hoy 24 NOV 2021 a las  
8:00 a.m. SECRETARIA.