JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
cmpl02@cendoj.ramajudicial.gov.co
Bogotá D. C. quince de marzo de dos mil veintiuno

REF: Sentencia Anticipada
Proceso No. 2020-00273

Se procede a resolver el presente litigio mediante la vía de la sentencia anticipada con fundamento en el numeral 2º del artículo 278 del Código General del Proceso, en razón a que no hay pruebas por practicar.

I. ANTECEDENTES

Conjunto Residencial Parques de Primavera I, Etapas I y II Propiedad Horizontal, presentó demanda ejecutiva de mínima cuantía contra *Juan Carlos García Rondón y Sandra Milena Sánchez García*, para que, se acceda a las siguientes:

PRETENSIONES:

1. Se libre mandamiento de pago por las cuotas de administración y parqueadero causadas desde el mes de enero de 2012 hasta febrero de 2020.

2. Por los intereses moratorios sobre las cuotas relacionadas en el numeral anterior, liquidados a la tasa máxima fluctuante certificada por la Superintendencia Financiera, desde el día siguiente a la fecha de exigibilidad y hasta cuando se verifique su pago. (Art. 884 del C.Co.).

3. Por las cuotas extraordinarias causadas el 3 de marzo de 2018.

4. Por las sanciones de inasistencia causadas en abril de 2010, abril de 2011, abril de 2014 y abril de 2019.

5. Por los intereses moratorios sobre las cuotas relacionadas en el numeral anterior, liquidados a la tasa máxima fluctuante certificada por la Superintendencia Financiera, desde el día siguiente a la fecha de exigibilidad y hasta cuando se verifique su pago. (Art. 884 del C.Co.)

6. Por las expensas comunes que se causen durante el proceso y sus correspondientes intereses, hasta el cumplimiento de la sentencia definitiva en el presente asunto, siempre y cuando se encuentren debidamente certificadas (Art. 88 inc. 5 del C.G.P.).

HECHOS:

1. Mediante escritura pública No.5230 de fecha 07 de octubre de 1.998 de la Notaria Veinte del Circulo de Bogotá se protocolizó el reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Parques

de Primavera. Posteriormente mediante la escritura pública No.4665 de fecha 06 de septiembre de 2.012 de la Notaria 48 de Bogotá, la copropiedad se acogió a los parámetros de la ley 675 de 2.001 y sus decretos reglamentarios.

2. La escritura citada comprende el apartamento 904, Interior 5, de propiedad de los demandados y que forma parte del Conjunto Residencial Parques de Primavera – Propiedad Horizontal y la demanda corresponde a la cuenta certificada a la fecha por la administradora y representante legal de la Copropiedad.

3. Los demandados se encuentran en mora en el pago de las cuotas mensuales de administración y en las cuotas extraordinarias y sanciones, las cuales constituyen obligaciones claras, expresas y exigibles.

II. ACTUACIÓN PROCESAL

Mediante proveído del 1 de septiembre de 2020, se libró mandamiento de pago por las sumas pretendidas en la demanda, con excepción de los intereses de mora causados sobre las sanciones por inasistencia.

Los demandados se notificaron de conformidad con lo previsto en los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso, y en el término de traslado a través de apoderada presentaron la excepción de "***Prescripción frente a la obligación"***, aduciendo que la acción para ejecutar las cuotas de administración causadas desde el mes de enero de 2012 hasta junio de 2015 y las sanciones por inasistencia a las asambleas de los años 2010 a 2014, se encuentra prescrita conforme a lo ordenado en el artículo 2536 del Código Civil.

En el término de traslado de las excepciones propuestas, el demandante señaló que éstas no le fueron remitidas y, en tal virtud, solicita se dicte sentencia.

Frente al particular, cabe aclarar que, de conformidad con lo ordenado en auto del 26 de noviembre de 2020, a través de la Secretaría se remitió a la dirección de correo electrónico del demandante el respectivo escrito de excepciones, las cuales fueron recibidas como se advierte de la constancia inserta en este expediente digital.

III. CONSIDERACIONES

3.1. El artículo 278 del Código General del Proceso prevé que:

"En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: 1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez, 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar y 3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa".

Por ello se procede a revisar el plenario a fin de determinar si se hace necesario la práctica de alguna prueba y para el efecto se tiene, que las solicitadas por ambas partes fueron solo de orden documental, razón por la que, en virtud del carácter imperativo de la norma, se hace necesario proferir sentencia anticipada.

Los presupuestos procesales se encuentran acreditados y no se advierte causal de nulidad que invalide la actuación.

3.2. Ahora bien, el proceso ejecutivo tiene como finalidad esencial, la de obtener la satisfacción o cumplimiento de una obligación de dar, hacer, o no hacer, a favor del acreedor demandante y a cargo del deudor demandado, que conste en un título ejecutivo.

A este respecto, el art. 29 de la Ley 675 de 2001, establece: *"…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…"*

El legislador, considerando la importancia de las expensas comunes, como recursos encaminados al sostenimiento de la propiedad, le otorgó la virtualidad de ser exigibles a sus deudores, por la vía ejecutiva, tal y como lo contempla el Art. 48, a cuyo tenor se lee:

"*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 por el despacho).

Así, se deja en claro que el único título ejecutivo idóneo para cobrar por la vía del proceso de ejecución dicha expensa, es la certificación del administrador de la Propiedad Horizontal, que se encuentra dentro de este expediente digital, la cual deriva su fuerza ejecutiva, directamente, del texto legal.

3.3. Puestas de esta manera las cosas, corresponde realizar el análisis de la excepción de prescripción propuesta.

Sobre el particular, el artículo 2536 del Código Civil, modificado por el artículo 8 de la ley 791 de 2002, estableció que la acción ejecutiva prescribiría por cinco (5) años y la ordinaria por diez (10).

Asimismo, el Código Civil consagró como formas de interrupción de la prescripción extintiva, la civil y la natural, configurándose la primera con la presentación de la demanda; mientras que la última con el reconocimiento tácito o expreso de la obligación por parte del deudor.

Se observa entonces que de conformidad con la certificación allegada por la administración del Conjunto Residencial demandante, tanto las cuotas de administración causadas desde enero de 2012 hasta junio de 2015, así como las sanciones por inasistencia de los años 2010, 2011 y 2014 prescribieron, pues la demanda se presentó el 7 de julio de 2020 y los demandados se notificaron dentro del año siguiente a la notificación del mandamiento de pago librado, interrumpiendo con ello la prescripción de las cuotas de administración subsiguientes.

En tal virtud, se declarará probada la excepción de prescripción propuesta, respecto de la totalidad de las obligaciones causadas entre enero de 2012 y junio de 2015, incluidas las expensas ordinarias, extraordinarias y sanciones. En consecuencia, se continuará la ejecución conforme lo ordenado en el mandamiento de pago por las cuotas de administración causadas desde el mes de julio de 2015 junto con sus respectivos intereses moratorios, las cuotas extraordinarias de administración y la sanción por inasistencia causada en el año 2019, hasta que se verifique su pago total.

En lo relacionado con las costas del proceso debe memorarse que al haber prosperado en forma parcial el pedido económico del actor y conforme a lo previsto en el numeral 5o. del artículo 365 del CGP, no se realizará condena en costas.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil Municipal de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

V. RESUELVE

PRIMERO: Declarar probada la excepción de “***Prescripción”*** alegada por la apoderada de los demandados, respecto de todas las cuotas de administración y sanciones, causadas desde enero de 2012 hasta junio de 2015, conforme a las razones expuestas en la parte motiva.

SEGUNDO: En consecuencia, siga adelante la ejecución conforme al mandamiento ejecutivo, pero excluyendo las obligaciones anteriores al mes de julio de 2015, en concordancia con el numeral anterior.

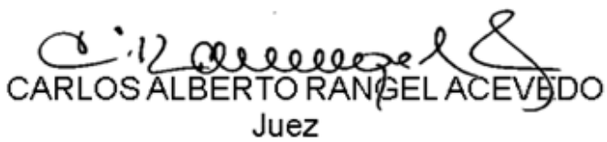
TERCERO: Practíquese la liquidación del crédito bajo las reglas del artículo 446 del C.G.P.

CUARTO: Ordenar el remate y avalúo de los bienes embargados y de los que posteriormente se embarguen.

QUINTO: No condenar en costas.

SEXTO: Ejecutoriada la presente providencia, remítase el expediente a la Oficina de Apoyo de los Juzgados Civiles Municipales de Ejecución, para que continúe el trámite de este proceso, conforme a lo dispuesto en el Acuerdo PCSJA18-11032 del 27 de junio de 2018, que modificó el Acuerdo PCSJA17-10678 de 2016, emanado por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFÍQUESE,



CARLOS ALBERTO RANGEL ACEVEDO
Juez