

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO DIECISÉIS CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD Medellín, veintitrés (23) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

Proceso	VERBAL SUMARIO – INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO
Radicado	05001-40-03- 016-2021-00660 -00
Demandante	EUCARIS DE JESÚS GÓMEZ ALZATE
Demandado	FRANCY YANETH ARISTIZÁBAL VÁSQUEZ
Temas y Subtemas	INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL
Providencia	SENTENCIA COMÚN Nro. 192
Decisión	INCORPORA – RECONOCE PERSONERÍA - CONCEDE PRETENSIONES

De conformidad a los memoriales que anteceden, y conforme a lo preceptuado por el artículo 74 y ss. del Código General del Proceso, se le reconoce personería en los términos del poder conferido al Estudiante de Derecho adscrito al consultorio Jurídico de la Universidad de Antioquía LUIS FERNANDO RAMÍREZ, quien representará los intereses de la demandante señora EUCARIS DE JESÚS GÓMEZ ALZATE, de conformidad al poder allegado y la certificación Dada por la universidad.

Vencido el término dado a las partes para que presentaran sus respectivas alegaciones de conclusión y habiéndose pronunciado únicamente el extremo procesal activo, procede el Despacho a proferir la decisión de fondo que resuelva la controversia respectiva conforme lo establece el numeral 2 del artículo 278 del Código General del Proceso y para lo cual tendrá en cuenta los siguientes,

I. ANTECEDENTES.

1.1 Hechos que dieron origen a la presente acción

En despliegue del derecho de acción la parte demandante acudió a esta jurisdicción formulando demanda cuyo trámite se enmarcó bajo los cauces del proceso verbal Sumario con pretensión principal dirigida a declarar la existencia del contrato y su posterior incumplimiento contractual.

Como argumentación fáctica indicó básicamente el apoderado accionante que EUCARIS DE JESÚS GÓMEZ ALZATE celebró un contrato verbal con la hoy demandada arquitecta FRANCY YANETH ARISTIZÁBAL VÁSQUEZ.

Que en dicho contrato la demandante se comprometió a pagar en efectivo la suma de CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$4.500.000) el día 08 de noviembre de 2018, y la demandada se comprometió a realizar el diseño de unos planos sobre el inmueble ubicado en la carrera 26 EE N° 38ª - 83 de la Ciudad de Medellín, con una fecha máxima de entrega al 28 de noviembre de 2018.

Manifestó la actora en los hechos de la demanda que en efecto pagó en efectivo a la demandada FRANCY YANETH ARISTIZÁBAL VÁSQUEZ, la suma de CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$4.500.000) el 08 de noviembre de 2018, indicando que la parte demandada, no cumplió con su obligación de diseñar y entregar los planos.

1.2 De las Pretensiones:

Las petitum formuladas y que se adecuaron en el escrito de subsanación fueron básicamente las siguientes:

- 1.** Que se declarará que entre la señora EUCARIS DE JESÚS GÓMEZ ALZATE y la señora FRANCY YANETH ARISTIZÁBAL VÁSQUEZ existió un contrato en el que la segunda se obligó con la primera a diseñar unos planos sobre el inmueble ubicado en la carrera 26 EE N° 38A-83 (Medellín, Antioquia) con fecha máxima de cumplimiento de la entrega de los planos el 28 de noviembre de 2018, y frente al cual la primera pagaría en efectivo a la segunda, la suma total de CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (4.500.000) el 08 de noviembre de 2018.
- 2.** Que se declarará que la demandada FRANCY YANETH ARISTIZÁBAL VÁSQUEZ incumplió totalmente el contrato que tenía con la demandante EUCARIS DE JESÚS GÓMEZ ALZATE.
- 3.** Que se ordenara la resolución del contrato.

4. Que se condenara a demandada señora FRANCY YANETH ARISTIZÁBAL VÁSQUEZ a restituir la suma de cuatro millones quinientos mil pesos colombianos (\$4.500.000) más los intereses civiles moratorios generados desde la fecha en que se constituyó en mora, es decir, desde el 29 de noviembre de 2018 hasta la fecha de la presentación de la demanda, para una suma total de **CINCO MILLONES CIENTO OCHENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS (\$5.184.750)**.

1.3. De la actuación procesal surtida.

Por haber cumplido con los requisitos de ley se admitió la demanda mediante auto del 06 de julio de 2021 (archivo 10 Cuaderno Principal).

Igualmente, entre otras cosas, se indicó que el trámite a adelantar sería el consagrado para los procesos verbales sumario y ordenó notificar al demandado de conformidad con los arts. 291 y siguientes del Código General del Proceso.

La parte demandada **FRANCY YANETH ARISTIZÁBAL VÁSQUEZ**, se tuvo por notificada desde el 26 de abril de 2022 (ver archivo 23), dado que la parte demandante le envió la citación personal y la notificación por aviso a su dirección física de la demandada, las cuales obtuvieron resultado positivo (según se observa de la lectura de los archivos 20 al 22 del expediente digital).

No obstante haber sido notificada en debida forma, la demandada se abstuvo de presentar contestación a la demanda, por lo que no existieron excepciones a las cuales debiera darse trámite.

Atendiendo lo dispuesto en el art. 278 del C.G del P., y en vista de que no existían pruebas por practicar además de las documentales ya aportadas, se dispuso dictar sentencia anticipada (archivo 24).

Dentro de ese término únicamente se pronunció al respecto la parte demandante ratificándose básicamente en lo indicado en el escrito de demanda y subsanación, previamente

Memoradas estas actuaciones procesales se procederá a tomar la decisión de fondo por lo que se tendrán en cuenta las siguientes,

II. CONSIDERACIONES.

2.1. El problema Jurídico.

Procederá esta judicatura a determinar si conforme las pruebas aportadas a lo largo del proceso se puede establecer la existencia y clase de contrato celebrado entre las partes, y posteriormente determinar el incumplimiento contractual por parte de la demandada, y el cumplimiento de la parte accionante, a efectos de declarar la resolución del contrato y las restituciones mutuas.

2.2. Presupuestos procesales

El plenario reúne todos los presupuestos procesales exigidos por la Ley para un pronunciamiento de fondo, tales como: competencia del juez, demanda en forma, capacidad para ser parte y capacidad para comparecer al proceso, además, no se advierten irregularidades que constituyan causal de nulidad.

3. CONSIDERACIONES

Mediante la presentación de esta demanda pretendió la parte accionante que se declarara la existencia de un contrato por medio del cual la demandada se obligó hacer unos planos respecto al bien inmueble ubicado en la carrera 26 EE N° 38A-83 (Medellín, Antioquia) con fecha máxima de cumplimiento de la entrega de los planos el 28 de noviembre de 2018, para la cual se pagaría en efectivo la suma total de CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (4.500.000) el 08 de noviembre de 2018.

Indicó que el incumplimiento se debió a que la parte demandada no cumplió con la obligación de diseñar y entregar los planos aun cuando se le había cancelado el valor acordado, y por el contrario la demandante, si canceló su parte obligacional,

consistente en pagar el precio de 4.500.000 como contraprestación, aspecto que probó con recibo firmado por la demandada y obrante en archivo 4

De cara entonces a las pretensiones planteadas, es preciso citar el artículo 1546 del Código Civil, que dispone:

"En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.

"Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios."

Y para poder la parte demandante hacerse titular de dicha acción resolutoria debe cumplirse unos presupuestos indicados por la Corte Suprema de Justicia, que son:

- 1) La existencia de un contrato bilateral válido.
- 2) El incumplimiento del demandado total o parcial, de las obligaciones generadas en el pacto, porque en eso consiste la realización de la condición tácita.¹
- 3) Que el demandante, a su vez, haya cumplido los deberes que le impone la convención, o que al menos se haya allanado a cumplirlos en la forma y tiempo debidos.²

Así pues, respecto al **primero** de los requisitos, se observa que la parte demandante pretende que se declare la existencia de un contrato verbal celebrado, aportando con su demanda como prueba para ello constancia de paz y salvo debidamente firmado por la parte demandada señora **FRANCY YANETH ARISTIZÁBAL VÁSQUEZ** (archivo 04), por lo que le corresponde a esta Juzgadora determinar si en efecto se cumple con este primer requisito y determinar la existencia y la clase de contrato celebrado entre las partes.

En efecto del documento aportado se desprende la existencia de una obligación entre la señora **EUCARIS DE JESÚS GÓMEZ ALZATE** y señora **FRANCY YANETH**

¹ Díez, L. (2005). Los incumplimientos resolutorios. Aranzadi. España: Cizur Menor.

² (G.J. Tomo CXLVII, pág. 163)

ARISTIZÁBAL VÁSQUEZ, que, si bien no quedó plasmada en un contrato, da entender la existencia del mismo, por la contraprestación que se realiza en dicho documento, es decir se observa que la demandante canceló una suma de dinero a la demandada, que ésta manifiesta recibir a satisfacción el dinero por el concepto de planos, licencia y resolución de inmueble.

Ahora bien, es necesario establecer la clase de contrato inmerso en dicha obligación, para lo cual es necesario indicar, que el Código Civil, en los artículos 2053 a 2062 regula el Contrato de obra Civil, contrato mediante el cual el contratante encarga al contratista para que construya una obra o realice una actividad.

De lo anterior se desprende claramente que las partes celebraron un contrato de obra civil, el día 08 de noviembre de 2018, pues la demandante en este caso contratante, le encargó a la demandada quien pasaría hacer la contratista una actividad consistente en diseñar unos planos sobre el inmueble ubicado en la carrera 26 EE N° 38A-83 (Medellín, Antioquia)

Sabido es, que los artículos 1602 y 1603 del C.C., dispone que *«todo contrato válidamente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento o causas legales»*, *"deben ejecutarse de buena fe"* y *"obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenece a ella"*, lo que trae aparejado que el contrato celebrado en esas condiciones está llamado a ser cumplido y, como consecuencia de su fuerza obligatoria, las partes están compelidas a atender a cabalidad todas y cada una de las obligaciones que de él emanan, pues la rebeldía a acatar los deberes contractuales contradice la esencia misma del contrato, como fuente que es de las propias obligaciones insatisfechas, en tanto que deja a su acreedor, de un lado, vinculado al pacto, que pese al incumplimiento sigue vigente, y, de otro, impedido de obtener la contraprestación prevista a cambio de la suya.

Sumado a ello, no se desprende falta de capacidad contractual por parte de alguno de los sujetos contractuales que pudiera dar al traste con la validez del contrato, teniendo en cuenta que del documento aportado y que se relacionó anteriormente, se desprende la voluntad de las partes, sin vicios del consentimiento.

Respecto al **segundo** de los requisitos, esto es, que el demandante haya cumplido o se haya allanado a cumplir, debe iniciar el juzgado a hacer un recuento de las obligaciones del contratante y que fueron consensadas en el contrato verbal de obra civil celebrado.

Se desprende de manera natural como obligaciones del contratante pagar por el valor de la obra al contratista, que como se señala en los hechos de la demanda se acordó el pago de CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (4.500.000) el 08 de noviembre de 2018, da cuenta del cumplimiento de la obligación del demandante, el documento aportado como prueba (archivo 04), en donde se establece claramente que el día acordado es decir el 08 de noviembre de 2018, la demandante señora **EUCARIS DE JESÚS GÓMEZ ALZATE**, pagó el valor acordado en el contrato verbal de obra civil, a la demandada señora **FRANCY YANETH ARISTIZÁBAL VÁSQUEZ**, quedando a paz y salvo por todo concepto y a la espera de que la contratista cumpliera con su obligación.

Ante estos hechos, considera el juzgado que está demostrado, que la demandante ha dado cumplimiento a sus obligaciones actualmente exigible por lo que este requisito se tendrá también por demostrado.

Por último, respecto al **tercero** de los requisitos, es decir, aquel referente a la demostración del incumplimiento por parte de la demandada, es prudente resaltar que la demandada pese a estar debidamente notificada, guardó silencio lo que permite tener por cierto la manifestación de incumplimiento sobre dicha parte relacionada en los hechos de la demanda, según el artículo 97 del CGP que preceptúa *"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 razón a ello, claro es para el despacho la vocación de éxito de la pretensión principal, por lo que se declarará el incumplimiento de la parte demandada, en relación a la obligación a diseñar y entregar planos sobre el inmueble ubicado en la carrera 26 EE N° 38A-83 (Medellín, Antioquia)

Se procederá dado tal incumplimiento, a declarar la resolución del contrato, y las restituciones mutuas, en este caso la devolución a la demandante de la suma de , **suma de cuatro millones quinientos mil pesos colombianos (\$4.500.000)** más los intereses civiles moratorios solicitados por la parte demandante generados desde la fecha en que se constituyó en mora, es decir, desde el 29 de noviembre de 2018 hasta la fecha de la presentación de la demanda (como fue pedido) a la tasa de 0.5% mensual que establece el artículo 1617 CC.

Por otro lado, es imperioso manifestar que esta judicatura no encontró ninguna excepción que debiera ser declarada de oficio y que diera al traste con las pretensiones de la parte accionante u obligue a ser modificada la ejecución.

Finalmente, de conformidad con lo indicado en el Art. 366 del Código General del Proceso, se condenará en costas y agencias en derecho a la parte demandada en favor de la demandante.

Sin más consideraciones por hacer, el **Juzgado Dieciséis Civil Municipal De Oralidad De Medellín**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia por autoridad de la ley,

FALLA:

PRIMERO: DECLARAR que entre la señora **EUCARIS DE JESÚS GÓMEZ ALZATE**, como contratante, y la señora **FRANCY YANETH ARISTIZÁBAL VÁSQUEZ**, como contratista, se celebró contrato verbal de obra civil el 08 de noviembre de 2018 para que ésta última diseñara unos planos sobre el inmueble ubicado en la carrera 26 EE N° 38A-83(Medellín, Antioquia).

SEGUNDO: DECLARAR que la demandada **FRANCY YANETH ARISTIZÁBAL VÁSQUEZ** incumplió las obligaciones que para ella se derivaban del contrato Civil de Obra celebrado con la demandante el 18 de noviembre de 2018, pues no diseñó ni entregó los planos sobre el inmueble ubicado en la carrera 26 EE N° 38A-83(Medellín, Antioquia), en tanto la demandante si cumplió sus obligaciones.

TERCERO: En consecuencia, se condena a la demandada señora **FRANCY YANETH ARISTIZÁBAL VÁSQUEZ**, a restituir a la demandante señora **EUCARIS**

DE JESÚS GÓMEZ ALZATE la suma total de **\$4.500.000**, más los intereses civiles moratorios solicitados por la parte demandante generados desde la fecha en que se constituyó en mora, es decir, desde el 29 de noviembre de 2018 hasta la fecha de la presentación de la demanda (10 de junio de 2021) a la tasa de 0.5% del artículo 1617 C.C.

CUARTO: Condenar en costas a la parte demandada en a favor de la demandante, las cuales se liquidarán por secretaria conforme lo dispone el Artículo 366 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE

Firmado Electrónicamente

MARLENY ANDREA RESTREPO SÁNCHEZ

JUEZ

F.R.

JUZGADO 16 CIVIL MUNICIPAL

Se notifica el presente auto por

ESTADOS # 139

Hoy **26 DE SEPTIEMBRE DE 2022** a las 8:00 A.M.

ANA JANETH MUÑOZ CASTRILLÓN
SECRETARIA

Firmado Por:

Marleny Andrea Restrepo Sanchez

Juez

Juzgado Municipal

Civil 016

Medellin - Antioquia

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: **a8213a525d645c88b0c74e7818093d23a94d941343c5ba536960ee84a66ed7fa**

Documento generado en 23/09/2022 08:45:08 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO DIECISÉIS CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
Medellín, veintitrés (23) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

Proceso	VERBAL - RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL
Radicado	05001-40-03-016-2021-00746-00
Demandante	MONTERREY GRAN CENTRO COMERCIAL P.H
Demandado	EGOTOURS LTDA.
Temas y Subtemas:	RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL
Providencia:	SENTENCIA COMÚN Nro. 141
Sentencia Verbal:	Nro. 10
Decisión:	SE DECLARA PROBADA UNA EXCEPCIÓN, CONCEDE PRETENSIONES Y CONDENA DE MANERA PARCIAL

Vencido el término dado a las partes para que presentaran sus respectivas alegaciones de conclusión, procede el Despacho a proferir la decisión de fondo que resuelva la controversia respectiva conforme lo establece el numeral 2 del artículo 278 del Código General del Proceso y para lo cual tendrá en cuenta los siguientes,

I. ANTECEDENTES:

1.1 Hechos que dieron origen a la presente acción

En despliegue del derecho de acción la parte demandante acudió a esta jurisdicción formulando demanda cuyo trámite se enmarcó bajo los cauces del proceso verbal con pretensión de responsabilidad civil contractual.

Como argumentación fáctica indicó el actor básicamente que la sociedad demandada es propietaria del inmueble ubicado en la carrera 48 Nro. 10 – 45, local 250 de Monterrey Gran Centro Comercial P.H.

Que dicha sociedad adeuda \$49.861.390 por cuotas de administración ordinarias causadas respecto del inmueble referido desde el mes de mayo de 2008 hasta septiembre de 2015.

1.2 De las Pretensiones:

Las petitum formuladas fueron básicamente las siguientes:

- 1.** Que se declarará que la sociedad demandada **EGOTOURS LTDA** es responsable civil y contractualmente con relación a las acreencias que posee el bien ubicado en la **carrera 48 Nro. 10 – 45, local 250 de Monterrey Gran Centro Comercial P.H.**
- 2.** Que como consecuencia se condenará a pagar a **EGOTOURS LTDA** las cuotas de administración causadas desde el 1 de mayo de 2008 hasta el 1 de septiembre de 2015, lo que asciende a **\$49.861.390.**
- 3.** Que se condenará al pago de intereses moratorios liquidados a la tasa establecida en el Art. 30 de la Ley 675 de 2001.
- 4.** Que se condenara en costas y agencias en derecho a la sociedad demandada.

1.3. De la actuación procesal surtida.

De conformidad con los Arts. 82, 368 o 391 del C.G. del P. y demás normas concordantes, se admitió la demanda mediante auto del 22 de julio de 2021 (archivo 11).

Igualmente, entre otras cosas, se indicó que el trámite a adelantar sería el consagrado para los procesos verbales y ordenó notificar al demandado de conformidad con los arts. 290 y siguientes del C.G del P.

La parte demandada, **EGOTOURS LTDA**, se notificó de manera electrónica según se observa del contenido del archivo 21, 22, 23 del expediente digital, quien de manera oportuna y mediante apoderado judicial presentó escrito de contestación (Archivos 24).

De su escrito de contestación se desprenden las excepciones de mérito que denominó: **1) PRESCRIPCIÓN, 1) RÉGIMEN ESPECIAL DE ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES SUJETOS A PROCESO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO y 3) FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA,** excepciones que serán estudiadas de manera individual.

I) PRESCRIPCIÓN.

Manifiesta básicamente que se reclaman cuotas de administración desde el año 2008 hasta 2015 y la demanda fue presentada únicamente hasta el año 2021, por lo que las cuotas causadas con anterioridad al mes de agosto de 2011 han prescrito de manera extraordinaria en concordancia con el Art. 2535 del Código Civil.

II) RÉGIMEN ESPECIAL DE ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES SUJETOS A PROCESO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO.

Argumenta esa excepción indicando que la sociedad demandada ha sido objeto de medidas cautelares reguladas en las leyes 30 de 1986 y 333 1996 hasta que se produzca decisión judicial definitiva y mientras aparezca inscritos los socios, miembros de los órganos sociales y administración , representación legal, revisor fiscal no podrán ejercer ningún acto de disposición o administración o gestión en relación con el bien, a menos que sean autorizados expresamente y por escrito por la entidad que ordenó la medida, esto es, la Fiscalía General de la Nación.

III) FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA.

Manifiesta que, dado que la Fiscalía General de la Nación decretó medida cautelar de suspensión del poder dispositivo, embargo y secuestro sobre los bienes investigados, la demanda necesaria e indefectiblemente debe dirigirse contra la Fiscalía quien tiene conocimiento y competencia para dar respuesta a este tipo de demandas dado que los socios han perdido el poder de disposición hasta que haya un fallo definitivo.

Vencido el término de traslado a la parte demandada se dio traslado de las excepciones de mérito.

La parte accionante presentó réplica a las excepciones en las que indicó lo siguiente (archivo 25):

Frente a la excepción **RÉGIMEN ESPECIAL DE ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES SUJETOS A PROCESO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO**, citó el contenido del Art. 669 del C.C, que habla sobre el concepto de dominio.

Indicó además que la sociedad demandada es la titular del derecho de propiedad sobre el bien sobre el cual se causaron las cuotas de administración ventiladas en la demanda, por lo cual le corresponde el pago de esas sumas de dinero conforme lo establece el párrafo del Art. 29 de la Ley 675 de 2001.

Acepta que la sociedad está en proceso adelantado por la Fiscalía, que reduce o limita su derecho de dominio y su facultad dispositiva, sin embargo, aduce que esa circunstancia no lo exonera de las obligaciones reclamadas por cuotas de administración que son las que permiten el sostenimiento de la copropiedad.

Respecto a la **FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA** manifiesta que a pesar de la medida cautelar que recae sobre el bien, se constata que la propiedad del inmueble recae sobre EGOTOUR LTDA, por lo que es el obligado a responder por las obligaciones reclamadas. Resalta que no se está demandando a sus accionistas, por lo que la litis se encuentra integrada debidamente.

Se vislumbra además que omitió pronunciarse sobre la excepción alegada y denominada prescripción.

Posteriormente, mediante providencia del 7 de febrero del presente año (archivo 26), teniendo en cuenta que sólo quedaban pruebas documentales por practicar, se decidió dictar sentencia anticipada atendiendo lo dispuesto en el art. 278 del C.G del P., no obstante, se decretaron varias pruebas de oficio que consistieron en requerimientos realizados tanto a la parte accionante como a la accionada.

Respecto a las pruebas, solo se pronunció la parte actora, pues el demandado omitió atender el requerimiento del despacho.

Vencido el término para presentar la prueba, se dio traslado de aquella presentada tal y como se puede concluir de la lectura del archivo 29, término dentro del cual ningún sujeto procesal se pronunció al respecto.

Finalmente, vencido el plazo judicial otorgado, mediante auto del 20 de abril de 2022 (archivo 30), se requirió a las partes para que presentaran sus respectivos alegatos de conclusión.

Dentro de ese término únicamente la parte demandante se pronunció al respecto ratificándose en lo indicado en el escrito de demanda y la réplica a las excepciones presentadas.

Memoradas estas actuaciones procesales se procederá a tomar la decisión de fondo por lo que se tendrán en cuenta las siguientes,

II. CONSIDERACIONES

2.1. El problema Jurídico.

Procederá esta judicatura a determinar si conforme las pruebas aportadas a lo largo del proceso se puede concluir una responsabilidad civil contractual de la sociedad **EGOTOURS LTDA** respecto a las cuotas de administración causadas frente a uno de sus inmuebles, de ser así, si hay lugar a condenar al pago de las sumas de dinero solicitadas y sus correspondientes intereses moratorios.

Igualmente, se establecerá si la situación particular en la que se encuentra la sociedad demandada, y la medida cautelar que recae sobre el inmueble del cual se causaron las cuotas de administración exigidas, decretada por la **FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN**, impiden la exigibilidad de las obligaciones pretendidas con esta demanda frente a la parte demandada.

Finalmente, de prosperar la pretensión de declaratoria de responsabilidad civil en contra del demandado, verificar si se cumplen los presupuestos para declarar la

prescripción de las obligaciones sobre las cuales se pretende que se condene al pago.

2.2. Presupuestos procesales

El plenario reúne todos los presupuestos procesales exigidos por la Ley para un pronunciamiento de fondo, tales como: competencia del juez, demanda en forma, capacidad para ser parte y capacidad para comparecer al proceso, además, no se advierten irregularidades que constituyan causal de nulidad.

2.3. Consideraciones

Mediante la presentación de esta demanda pretende el accionante que se declare la responsabilidad civil contractual de la sociedad demandada **EGOTOURS LTDA** respecto a las cuotas de administración causadas con relación al inmueble ubicado en la carrera 48 Nro. 10 – 45, local 250 de Monterrey Gran Centro Comercial P.H. del cual es propietario, consecuentemente, declarada esa responsabilidad, condenarla al pago de una suma de dinero que por esas cuotas administración está adeudando.

Teniendo claro que lo perseguido es una responsabilidad civil contractual, cabe la pregunta, ¿es el reglamento de propiedad horizontal un contrato?

Para dar respuesta a dicho interrogante, tanto en la sentencia T-035 de 1997, como en la sentencia C-318 de 2002, la Corte Constitucional advierte que el reglamento de propiedad *“constituye un **negocio jurídico** mediante el cual las partes, en condiciones de igualdad, pactan libremente las estipulaciones correspondientes y deciden sobre los derechos disponibles”*

En idéntico sentido, la Corte Suprema de Justicia mediante providencia de 1 de marzo de 2012, dentro del expediente 2011-01683-00 reiterada en sentencia del 13 de diciembre de 2013, señaló que el sometimiento de un determinado edificio, conjunto o unidad a la Ley 675 de 2001, así como el reglamento que habrá de regir a la Propiedad Horizontal creada, **nacen del acuerdo de voluntades de los**

propietarios de áreas individuales, plasmado en un contrato que al elevarse a escritura pública e inscribirse en el Registro de Instrumentos Públicos constituye una persona jurídica.

De allí que conforme tales citas, es válido tener el reglamento de propiedad horizontal como un contrato entre propietarios de bienes individuales dirigido al manejo y administración de los bienes comunes, y la regulación de los deberes y obligaciones de los copropietarios a fin de preservar la existencia, seguridad y conservación de dichos bienes.

Habiendo tipificado entonces la clase de responsabilidad, es preciso señalar que la responsabilidad civil en materia contractual, es la que se deriva de la inejecución o ejecución tardía o imperfecta de un contrato válidamente celebrado, de modo que opera entre las partes del contrato a diferencia de la responsabilidad civil extracontractual también apellidada delictual o aquiliana, que no tiene origen en un incumplimiento obligacional sino en un hecho jurídico, ya se trate de un delito o de un ilícito de carácter civil. Pues “habrá de tenerse en cuenta que la responsabilidad llamada “contractual”, concreta por esencia, juega de ordinario entre personas que se han ligado voluntariamente y que por lo mismo han procurado especificar el contenido de los compromisos emergentes del negocio por ellas celebrado, mientras que la responsabilidad extracontractual opera entre quienes ha vinculado únicamente el azar y la extensión de los imperativos de conducta incumplidos en los que toma causa la respectiva prestación resarcitoria del daño en que dicha responsabilidad se traduce, es definida con frecuencia con normas de notoria abstracción”¹

Dentro de los rasgos característicos de dicha responsabilidad contractual, se encuentran la existencia de un contrato válido, la verificación de daño derivado de la inejecución del contrato, ejecución imperfecta o tardía, y finalmente que ese daño sea causado entre las partes contractuales en ocasión a tales conductas.

Al respecto, ha indicado la Corte Suprema de Justicia “*en la acción de resarcimiento en materia contractual, indispensable es demostrar todos los elementos que*

¹REPÚBLICA DE COLOMBIA. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil., sentencia de febrero 19 de 1999. Exp. 5099

estructuran la responsabilidad, es decir, la lesión o el menoscabo que ha sufrido el actor en su patrimonio (daño emergente y lucro cesante), la preexistencia del negocio jurídico origen de la obligación no ejecutada, la inejecución imputable al demandado y la relación de causalidad entre el incumplimiento y el daño” (cas. civil 14 de marzo de 1996, S – 020).

De allí que es menester demostrarse entonces, un contrato válido, la inejecución o incumplimiento del contrato por el demandado, el daño y la relación de causalidad entre el incumplimiento y el daño.

En torno al primer presupuesto, la existencia de un contrato, como se dijo anteriormente se ha concebido jurisprudencialmente el reglamento de propiedad horizontal, como un contrato surgido entre copropietarios, al cual se adhieren conforme lo en él regulado los nuevos adquirientes o nuevos copropietarios, y para el caso, fue aportado un reglamento de propiedad horizontal elevado a escritura pública 2.368 del 1 de octubre de 1987, el cual fue modificado según se otea en el certificado de libertad aportado varias veces, procediéndose mediante escritura pública 2.197 del 10 de septiembre de 2002, a reformar el reglamento de propiedad horizontal de la persona jurídica demandante, para adecuarlo conforme las disposiciones de la Ley 675 de 2001, de allí que se parte de la existencia de un contrato o acuerdo entre los propietarios de bienes particulares enfocado al manejo y administración de los bienes comunes.

Teniendo claro el contrato que pretende valerse como fuente de obligaciones, se pasa a mirar la obligación como tal que se predica incumplida, para ello habiéndose entonces sometido la PH demandante a las estipulaciones de la Ley 675 de 2001 le son aplicables los preceptos que conforman tal ley, entre ellos el artículo 29 que señala *“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. Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.”*

De tal norma, surge la obligación del propietario en la contribución de las expensas ordinarias y extraordinarias. Observado el certificado de libertad del bien que origina las cuotas cobradas, se evidencia que es de propiedad de la parte demandada, de allí que según la norma citada, estaría obligada al pago de las expensas, no obstante la accionada excepciona no ser obligada al pago en virtud de la medida cautelar que sobre dicho bien fue decretada por la Fiscalía, y propone la siguiente excepción que se pasa a estudiar:

I) RÉGIMEN ESPECIAL DE ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES SUJETOS A PROCESO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO.

Sucintamente manifiesta la sociedad demandada, **EGOTOURS LTDA**, que ha sido objeto de medidas cautelares reguladas en las leyes 30 de 1986 y 333 1996 y que hasta que se produzca decisión judicial definitiva y aparezcan inscritos sobre el inmueble, no puede ejercer ningún acto de disposición o administración o gestión en relación con el bien, a menos que sean autorizados expresamente y por escrito por la entidad que ordenó la medida, esto es, la Fiscalía General de la Nación.

Por su parte, el accionante en su escrito de réplica a la excepción planteada adujo que es claro que el demandado figura como propietario del bien objeto de las cuotas de administración que se han causado, por lo que de conformidad con el numeral 2 del Art. 29 de la Ley 675 de 2001, es ella la obligada a reconocer las expensas que se causen. Adicionalmente, manifestó que la medida cautelar decretada por la Fiscalía, si bien limita el derecho de disposición y administración del bien, no lo exonera del pago de sus obligaciones con la copropiedad.

Así pues, para el caso en particular se tiene que las pretensiones se derivan de manera fáctica de la existencia de expensas comunes o cuotas de administración generadas respecto al inmueble ubicado en la **carrera 48 Nro. 10 – 45, local 250 de Monterrey Gran Centro Comercial P.H.** del cual es propietario el accionante según consta del certificado de libertad y tradición visible en el archivo 06 del expediente digital, específicamente en su anotación 23.

Frente a ello, si tomáramos en cuenta las disposiciones normativas establecidas en la Ley 675 de 2001, especialmente su artículo 29, quedaría claro que la sociedad

demandada sería la responsable del pago de las cuotas de administración causadas frente al inmueble identificado con matrícula inmobiliaria **Nro. 01-492255**.

Sin embargo, no pueden pasarse por alto las particularidades especiales en las que se encuentra el bien generador de las cuotas de administración exigidas, inmueble que, según su **anotación 24**, desde el 3 de febrero de 2005 tiene embargo decretado en proceso de **FISCALÍA PARA LA EXTINCIÓN DEL DERECHO DE DOMINIO** en contra de **EGOTOURS LTDA**, bajo el radicado **2005-5645**.

Ahora bien, para la fecha del decreto de esa medida cautelar se encontraba vigente la Ley 793 de 2002, norma que regulaba para ese entonces los procesos de extinción de dominio y en cuyo artículo 12 estableció la posibilidad de decretar medidas cautelares. Se dejó dicho en esa norma, en su parte pertinente, lo siguiente:

"ARTÍCULO 12. FASE INICIAL. <Ley, salvo el artículo 18, derogada a partir del 20 de julio de 2014, por el artículo 218 de la Ley 1708 de 2014> <Artículo modificado por el artículo 80 de la Ley 1453 de 2011. El nuevo texto es el siguiente:> La fase inicial será adelantada por el fiscal competente. Esta fase tendrá como finalidad identificar los bienes sobre los cuales podría recaer la acción, recaudar los medios de prueba que evidencien cualquiera de las causales previstas en el artículo 2o y que quebranten la presunción de buena fe exenta de culpa respecto de bienes en cabeza de terceros. La fase inicial terminará con la resolución de inicio o inhibición, según fuere el caso.

En esta fase o en cualquier momento del proceso el fiscal podrá decretar medidas cautelares de **embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo** de cualquier tipo de bien, lo cual incluye las divisas, los metales y piedras preciosas, dinero en depósito en el sistema financiero, de títulos valores y los rendimientos de los anteriores, lo mismo que la orden de no pagarlos aún sin su secuestro o aprehensión, así como también la ocupación y la incautación sobre bienes cautelados.

En todo caso, la Dirección Nacional de Estupefacientes será el secuestro o depositario de los bienes objeto de medidas cautelares.

Los bienes muebles e inmuebles sobre los que se adopten medidas cautelares quedarán de inmediato a disposición de la Dirección Nacional de Estupefacientes, a través del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado –Frisco–, quien podrá enajenarlos, directamente o a través de terceras personas, de acuerdo con las normas aplicables a la venta de bienes con extinción de dominio. Mientras no se produzca la enajenación, la Dirección Nacional de Estupefacientes deberá proveer por su adecuada administración de acuerdo con los sistemas previstos en la Ley 785 de 2002 y en sus normas reglamentarias.

De conformidad con lo establecido en el inciso anterior, el Gobierno reglamentará lo relativo a las garantías para los casos en que no se declare la extinción de dominio.

La Dirección Nacional de Estupefacientes podrá, mediante resolución motivada, ordenar la revocatoria, suspensión o terminación, según fuere el caso, de los actos administrativos de designación en depósito provisional o cualquier tipo de contrato sobre los mencionados bienes suscritos con terceros o entre los depositarios provisionales y terceros. Sin perjuicio de la obligación de restitución inmediata a favor de la Dirección Nacional de Estupefacientes, en aquellos casos en los que los depositarios provisionales, arrendatarios o cualquier otro tipo de contratistas que estén adelantando actividades económicas en dichos bienes, deberán en el término de cuatro (4) meses contados a partir de la notificación de la revocatoria, suspensión o terminación, presentar ante la Dirección Nacional de Estupefacientes, la reclamación liquidatoria debidamente sustentada de los perjuicios que se le hayan podido causar con la revocatoria, suspensión o terminación a que se hace referencia. (...)

Nótese entonces que existen varias medidas cautelares y que, en este caso en particular, como se observa de la anotación 24 del folio de matrícula inmobiliaria, corresponde al embargo del bien, hecho que es pacífico dado que no ha sido debatido por ninguno de los extremos procesales.

Forzoso es resaltar que la circunstancia especial en la que se encuentra inmerso el inmueble ya referido tiene efectos directos en lo que respecta a la exigibilidad de las

obligaciones que atribuyen al demandado por concepto de cuotas de administración certificadas por el administrador de la copropiedad accionante.

Al respecto, establece en su parte pertinente el Art. 110 de la Ley 1708 de 2014 "*Por medio de la cual se expide el Código de Extinción de Dominio.*":

"ARTÍCULO 110. PAGO DE OBLIGACIONES DE BIENES IMPRODUCTIVOS. <Artículo modificado por el artículo 27 de la Ley 1849 de 2017. El nuevo texto es el siguiente:> Las obligaciones que se causen sobre bienes con extinción de dominio o sobre bienes con medidas cautelares, tales como **cuotas o expensas comunes**, servicios públicos, y **que son improductivos por no generar ingresos en razón a su situación o estado, se suspenderá su exigibilidad y no se causarán intereses**, hasta cuando ocurra alguno de los siguientes eventos:

a) *La generación de ingresos suficientes, hasta concurrencia de lo producido;*

b) *La enajenación y entrega del bien.*

En el evento previsto en el literal b), el administrador con cargo al Frisco pagará el importe de las obligaciones no pagadas durante la suspensión y todos aquellos existentes con anterioridad a la misma.

Durante el tiempo de suspensión, las obligaciones a cargo de dichos bienes no podrán ser objeto de cobro por vía judicial ni coactiva, ni los bienes correspondientes podrán ser objeto de medidas cautelares." (Subraya y negrilla fuera del texto original).

Bajo la literalidad de la norma citada, se desprende que la exigibilidad de la obligación que por cuotas de administración se hubieran causado depende de manera genérica a la productividad o no del bien objeto de dicha medida.

Para corroborar esa productividad en el caso bajo estudio y ante la falta de defensa idónea por parte del demandado, el juzgado decretó la siguiente prueba de oficio (archivo 26):

*"Se requiere a ambas partes, esto es, a la parte demandante y a la parte **demandada** para que dentro de los 10 días siguientes a la notificación por estados de esta providencia realicen lo siguiente:*

*- Indicarán cuál es la productividad o destino que se le ha dado al bien inmueble objeto de las obligaciones ventiladas en el escrito de demanda, esto es, el ubicado en la **carrera 48 Nro. 10-45, local 250, Monterrey Gran Centro Comercial P.H., desde el 1 de mayo del 2008 hasta el 1 de octubre de 2015.** Deberán indicar si ha sido arrendado, subarrendado, dado en comodato etc., de ser así deberán indicar las fechas precisas de cada uno de esos eventos (inicio y terminación) y quienes han sido los arrendadores, arrendatarios, comodantes, comodatarios o personas que han otorgado o tenido la tenencia del inmueble. Igualmente, deberán manifestar si el inmueble ha estado cerrado e inutilizado de manera temporal o permanente, manifestando la fecha de inicio y terminación de ese cierre.*

- Manifestarán cuál es el estado actual o utilizad que tiene el inmueble, quién tiene la tenencia y en razón a qué en caso de que no sea el propietario. Vale la pena advertir igualmente que el contenido de cada una de esas pruebas debe ser claro, preciso y de fácil entendimiento que permita a este juzgado realizar un análisis directo y sin tener que hacer interpretaciones forzadas respecto de su información, para ello, además de aportar los documentos solicitados, podrá realizar las manifestaciones que considere pertinentes para dar claridad a cada uno de los requerimientos hechos por el juzgado.

Dichos documentos deberán ser allegados dentro de los 10 días siguientes a la notificación por estados de esta providencia so pena de que su conducta tenga consecuencias jurídicas en la sentencia que eventualmente sea proferida, tal y como lo establece el Art. 267 del C.G del P."

El extremo procesal pasivo, interesado en la demostración de su excepción guardó silencio absoluto al requerimiento realizado.

Por el contrario, de manera diligente, la parte actora presentó pronunciamiento oportuno en donde dejó dicho puntualmente (archivo 28):

*"Desde el 01 de mayo de 2008 hasta el 01 de octubre de 2015, el inmueble ubicado en la Carrera 48 N°10-45, local 250, **fue entregado en arrendamiento** a la empresa de viajes y turismo "Viajes Margarita", con NIT 811.018.847-2, **al día de hoy siguen ocupando el local con el mismo nombre comercial**. Por otro lado, el local 250 fue arrendado a la misma empresa "Viajes Margarita", desde el 15 de mayo de 2000, según comunicado anexo, del propio "viajes Margarita".*

Expresó además que "en la actualidad y **desde que inició la Emergencia Sanitaria por la pandemia del Covid19, en marzo del año 2020**, este local se encuentra cerrado e inutilizado, en condiciones de abandono; ocupado y bajo la tenencia de la empresa "Viajes Margarita", como se aprecia de las imágenes adjuntas".

Adicionalmente adjuntó varios documentos que respaldaban su pronunciamiento.

Aunado a ello, según el documento visible en la hoja 6 del archivo 28 la señora **GISELA GOEZ BLANCO** comunicó a la administración que en el local 250, bien sobre el cual se causaron las obligaciones acá reclamadas, estaría en funcionamiento la empresa de viajes y turismo "Viajes Margarita" desde el **15 de mayo de 2000**, adicionalmente, aportó el actor registro fotográfico de que aparecen aún en el frente del local comercial los datos comerciales e inmobiliario de esta última empresa.

Corroboró el despacho que la señora **GISELA GOEZ BLANCO** funge como gerente de la sociedad demandada, hecho que puede vislumbrarse según el documento que reposa en la hoja 4 del archivo 07, certificado de existencia y representación de esa sociedad.

Sobre esas pruebas ninguna oposición hizo el demandado, pues omitió pronunciarse durante el término de traslado que otorgó el juzgado. Se resalta además que el único acto judicial que hizo ese extremo procesal fue presentar el escrito de contestación, pues se abstuvo incluso de presentar alegatos de conclusión que demostraran su interés real en el proceso y la defensa digna de sus intereses procesales.

En consecuencia, forzoso es para el despacho otorgarle validez a esa prueba pues no se encuentran piezas procesales paralelas que insinuaran o mucho menos demostraran lo contrario.

En efecto, conforme las pruebas documentales arrimadas, habrá de tenerse por cierto que desde el 15 de mayo de 2000 la sociedad demandada otorgó en arrendamiento a "Viajes Margarita" el uso y goce del local 250, derecho del que no se aportó prueba de su finalización por parte del interesado que se resiste al reconocimiento de las pretensiones mandatorias, por el contrario, el accionante presentó su declaración y prueba fotográfica que dan cuenta de que hasta el inicio de la pandemia generada por el Covid-19 "Viajes Margarita" tenía la tenencia del bien y que desde esa fecha, lo abandonó. Y si bien el administrador del centro comercial demandante informa que desde marzo de 2020 que inició la pandemia el local se encuentra inutilizado, lo cierto es que no se cobran cuotas de administración por tal año, y por el contrario, se cobran sólo hasta 2015, fecha para la cual según lo indicado y la conducta procesal del demandado, el local esta arrendado.

En ese sentido, teniendo en cuenta que conforme las pretensiones de la demanda y la certificación expedida por el administrador de la copropiedad las cuotas de administración pretendidas fueron causadas desde el 01 de mayo de 2008 hasta el 01 de octubre de 2015, se concluye que fueron generadas durante la vigencia de la tenencia que VIAJES MARGARITA ostentaba sobre el bien de manera autorizada por la sociedad acá demandada **EGOTOURS LTDA**, situación que demuestra que las expensas pretendidas se causaron durante un periodo temporal en el que el bien objeto del embargo decretado por la fiscalía tenía productividad, ya fuera de manera indirecta por parte de la entidad autorizada por su mismo propietario, o de manera directa obteniendo los frutos civiles que pudiera generar esa autorización, lo que seguramente consistía en un contrato de arrendamiento de local comercial.

Ante esas circunstancias, la suspensión de la exigibilidad de las expensas pretendidas en este proceso no es procedente y, por lo tanto, no es aplicable lo establecido en el ya citado Art. 110 de la Ley 1708 de 2014 dando al traste con la posibilidad de declarar probada la excepción propuesta.

Se pasará entonces a estudiar la próxima excepción.

I) FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA.

Respecto a esta excepción indica que, dado que la Fiscalía General de la Nación decretó medida cautelar de suspensión del poder dispositivo, embargo y secuestro sobre los bienes investigados, la demanda necesaria e indefectiblemente debe dirigirse contra la Fiscalía quien tiene conocimiento y competencia para dar respuesta a este tipo de demandas dado que los socios han perdido el poder de disposición hasta que haya un fallo definitivo.

Nótese entonces que básicamente la excepción se fundamenta en los hechos alegados en la primera excepción estudiada esto es, que el bien sobre el cual se generaron las obligaciones acá pretendidas se encuentra embargado por cuenta de la Fiscalía General de la Nación.

En ese sentido, como se advirtió en párrafos anteriores, no encuentra el juzgado procedente establecer que se encuentran demostrados los presupuestos establecidos en el 110 de la Ley 1708 de 2014, por lo que la suspensión de la exigibilidad de las expensas acá ventiladas carece de mérito de prosperidad.

Por su parte, debe el despacho recordar que la medida cautelar consiste en el embargo del bien por parte de la FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, embargo que claramente no muta la titularidad del derecho de dominio sobre el bien, si no que consiste más bien en una garantía o respaldo para cumplir con la finalidad del procedimiento de extinción de dominio que se presentó en contra de la sociedad demandada.

Así pues, es claro y así puede verificarse de la mera lectura del certificado de libertad y tradición del inmueble (archivo 04), que, actualmente o, al menos para la fecha de causación de las cuotas de administración exigidas, fungía como propietaria la sociedad **EGOTOURS LTDA** hoy demandada.

Atendiendo esos supuestos fácticos y a la luz de lo establecido en el Art. 29 de la Ley 675 de 2001, corresponde al propietario del inmueble el pago de las expensas comunes que genere su bien., de allí que no encuentre asidero tal excepción y se pasa al estudio del medio exceptivo de:

I) PRESCRIPCIÓN.

Indicó el demandado que se reclaman cuotas de administración desde el año 2008 hasta 2015 y la demanda fue presentada en el año 2021, por lo que las cuotas causadas con anterioridad al mes de agosto de 2011 han prescrito de manera extraordinaria en concordancia con el Art. 2535 del Código Civil.

Centrados entonces en la resolución de la excepción antes mencionada es menester reseñar y tener en cuenta que las obligaciones pretendidas son cuotas de administración, obligaciones que tienen carácter civil, por ello, las normas referentes a la prescripción son aquellas establecidas en el Código Civil.

Realizada es aclaración, es menester traer a colación el contenido del Art. 2535 del C.C. que establece:

"ARTICULO 2535. <PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA>. La prescripción que extingue las acciones y derechos ajenos exige solamente cierto lapso de tiempo durante el cual no se hayan ejercido dichas acciones.

Se cuenta este tiempo desde que la obligación se haya hecho exigible."

Por su parte, respecto al término de prescripción, establece el Art. 2536 del mismo codificado:

"ARTICULO 2536. <PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN EJECUTIVA Y ORDINARIA>. <Artículo modificado por el artículo 8 de la 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." (Subraya y negrilla fuera del texto).

Definida entonces la fundamentación jurídica en la que se basará la resolución de esta excepción es importante establecer que de conformidad con el Art. 94 del C.G. del. P., la presentación de la demanda tuvo la virtualidad necesaria para interrumpir el término de prescripción frente a varias de las obligaciones acá pretendidas, pues la notificación del extremo procesal pasivo se efectuó dentro del año siguiente al de la notificación por estados del auto que admitió la demanda.

No obstante lo anterior, debe tenerse en cuenta que las múltiples obligaciones sobre las cuales se pretende condenar al pago al demandado fueron generadas mensualmente durante muchos años previos a la presentación de la demanda, especialmente desde el mes de **mayo de 2008** según el documento visible en la hoja 21 del archivo 10 del expediente digital que corresponde a la certificación expedida por el administrador de la copropiedad que actúa como demandante.

Por ejemplo, la primera de las cuotas de administración exigidas tiene como fecha de exigibilidad el 1 de junio de 2008, lo que claramente supone la prescripción tanto de la acción ejecutiva (5 años) como de la ordinaria (5 años más)

En ese sentido, es claro que le asiste razón al excepcionante frente a la declaratoria de la prescripción, pues todas aquellas que a la fecha de presentación de la demanda, esto es, **1 de julio de 2021**, tuvieran más de 10 años de haber sido exigibles, habrán de ser declaradas como prescritas.

Concretando el concepto que antecede, se concluye que las cuotas de administración exigibles según el documento referenciado desde el **1 de mayo de 2008** hasta el día **30 de mayo de 2011**, (día previo a los 10 años enunciados anteriormente), habrán de declararse como prescritas.

Por el contrario, aquellas casadas a partir del **1 de junio de 2011 (exigible el 1 de julio de 2011)** y **hasta el 1 de septiembre de 2015**, deberán ser reconocidas y pagadas por el demandado, como consecuencia del incumplimiento de la obligación contraída en la convención señalada (reglamento de propiedad horizontal), más los intereses desde la fecha de exigibilidad de cada una de las cuotas, y hasta el pago total de la obligación liquidadas a una y media veces el interés corriente certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, de conformidad con el artículo 30 de la Ley 675 de 2001.

Corolario con lo anterior, se declarará una responsabilidad de la parte demandada en el incumplimiento de las cuotas de administración debidas, pues se parte como se dijo desde un inicio de un contrato , igualmente se ha predicado el incumplimiento del mismo, y ese incumplimiento ha generado unas expensas que son necesarias para el funcionamiento de la PH demandante que deben ser sufragadas por el demandado.

Finalmente, es imperioso indicar que el juzgado no encontró probada ninguna excepción que de manera oficiosa debiera declararse.

Finalmente, de conformidad con lo indicado en el Art. 366 del C.G del P., se condenará en costas y agencias en derecho a la parte demandada en favor de la parte demandante.

Sin más consideraciones por hacer, el **Juzgado Dieciséis Civil Municipal De Oralidad De Medellín**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia por autoridad de la ley,

F A L L A:

PRIMERO: Declarar no probadas las excepciones de mérito denominadas **RÉGIMEN ESPECIAL DE ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES SUJETOS A PROCESO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO** y **FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA** propuestas por la parte demandada.

SEGUNDO: Declarar como probada de manera parcial la excepción denominada **PRESCRIPCIÓN** frente a las obligaciones causadas desde **1 de mayo de 2008** hasta el día **30 de mayo de 2011**.

TERCERO: Declarar que la sociedad **EGOTOURS LTDA** es civil y contractualmente responsable por las expensas comunes generadas sobre el inmueble carrera 48 Nro. 10 – 45, local 250 de Monterrey Gran Centro Comercial P.H. con matrícula inmobiliaria Nro. 001-492255 de la Oficina De Registro De Instrumentos Públicos Zona Sur.

CUARTO: En consecuencia, se condena a la sociedad **EGOTOURS LTDA** a pagar en favor de **MONTERREY GRAN CENTRO COMERCIAL P.H** las siguientes sumas de dinero:

- A.** Por la suma de **\$3.908.926** por el capital adeudado con relación a **7 cuotas** de administración correspondiente a los meses de junio a diciembre de 2011. Más los intereses moratorios individuales para cada cuota, causados desde el día primero (1) del mes siguiente a cada uno de esos meses y hasta que se verifique el pago total de la obligación, liquidados a una y media veces el interés corriente certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, de conformidad con el artículo 30 de la Ley 675 de 2001.

- B.** Por la suma de **\$6.950.499** por el capital adeudado con relación a **12 cuotas** de administración correspondiente a los meses de enero a diciembre de 2012. Más los intereses moratorios individuales para cada cuota, causados desde el día primero (1) del mes siguiente a cada uno de esos meses y hasta que se verifique el pago total de la obligación, liquidados a una y media veces el interés corriente certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, de conformidad con el artículo 30 de la Ley 675 de 2001.

- C.** Por la suma de **\$7.119.888** por el capital adeudado con relación a **12 cuotas** de administración correspondiente a los meses de enero a diciembre de 2013. Más los intereses moratorios individuales para cada cuota, causados desde el día primero (1) del mes siguiente a cada uno de esos meses y hasta que se verifique el pago total de la obligación, liquidados a una y media veces el interés corriente certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, de conformidad con el artículo 30 de la Ley 675 de 2001.

- D.** Por la suma de **\$6.652.812** por el capital adeudado con relación a **12 cuotas** de administración correspondiente a los meses de enero a diciembre de 2014. Más los intereses moratorios individuales para cada cuota, causados desde el día primero (1) del mes siguiente a cada uno de esos meses y hasta que se verifique el pago total de la obligación, liquidados a una y media veces el interés corriente certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, de conformidad con el artículo 30 de la Ley 675 de 2001.

E. Por la suma de **\$5.632.569** por el capital adeudado con relación a **9 cuotas** de administración correspondiente a los meses de enero a septiembre de 2015. Más los intereses moratorios individuales para cada cuota, causados desde el día primero (1) del mes siguiente a cada uno de esos meses y hasta que se verifique el pago total de la obligación, liquidados a una y media veces el interés corriente certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, de conformidad con el artículo 30 de la Ley 675 de 2001.

QUINTO: Condenar en costas a la parte demandada en a favor de la demandante, las cuales se liquidarán por secretaria conforme lo dispone el Artículo 366 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE

Firmado Electrónicamente

MARLENY ANDREA RESTREPO SÁNCHEZ

JUEZ

JUZGADO 16 CIVIL MUNICIPAL

Se notifica el presente auto por

ESTADOS # 139

Hoy **26 DE SEPTIEMBRE DE 2022** a las 8:00 a.m.

ANA JANETH MUÑOZ CASTRILLÓN

SECRETARIA

Firmado Por:

Marleny Andrea Restrepo Sanchez

Juez

Juzgado Municipal

Civil 016

Medellin - Antioquia

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: **f7906495159beb8f0bb1b57559cfdbc757c193aa3b027262a97bb68de150865**

Documento generado en 23/09/2022 08:45:09 AM

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