

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.**

Bogotá D. C., veintiséis de agosto de dos mil veintiuno

Radicación No. 2019-00241

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del trámite ejecutivo de mínima cuantía adelantado por la Agrupación Prados de Castilla -Etapa VII-Lote D P.H., en contra de Diana Patricia Bonilla Narváez.

ANTECEDENTES

1. Con demanda radicada el 19 de febrero de 2019 (pdf. 01cuaderno1. Pag. 33), pidió la accionante librar mandamiento de pago a su favor y en contra de la demandada por: **(i)** las cuotas de administración causadas y no pagadas entre enero de 2012 y enero de 2019 (descritas en la demanda), y las que se generen durante el devenir del proceso; **(ii)** \$1.735.000 por gastos jurídicos para el año 2017; **(iii)** \$9000 cuota de salón social; (iv) 96.000 por sanción por asistencia cobrada el 20 de mayo de 2018; y **(v)** \$20.000 por cuota extraordinaria de póliza (pdf. 01cuaderno1. Págs. 14-26).

2. Como soporte fáctico adujo que la demandada es copropietaria en el Conjunto Residencial Prados de Castilla 7D P.H., de la casa 72, con matrícula 50C-1597967; que la señora Bonilla Narváez adeuda las sumas relacionadas en las pretensiones del libelo petitorio; y que el certificado del administrador contiene obligaciones claras, expresas y exigibles (pdf. 01cuaderno1. Págs. 27-30).

3. Mediante auto del 18 de marzo de 2019 se libró mandamiento de pago tal como se solicitó en la demanda (ibid. Págs. 35-38), el que se

notificó por aviso a la convocada el 12 de febrero de 2020 (ibid. Pág. 54), quien excepcionó “prescripción”, “pago”, “falta de título y de causa”, “ausencia de tenencia del título”, “inexistencia de la obligación”, “cobro de lo no debido” y “ausencia de sanción” (ibid. Págs. 45-52).

4. Previa reposición, por auto del 9 de octubre de 2020 cesó la ejecución por los gastos jurídicos para el año 2017 y lo confirmó en lo demás (pdf. 05autorevocaparcialmandameinto).

5. En providencia del 14 de julio de 2021 se decretó como pruebas las documentales obrantes en el expediente, al no haber otras que practicar dispuso dictar sentencia anticipada y fijó en lista del artículo 120 del CGP (08auto.fijarlista120).

CONSIDERACIONES

1. Por no estructurarse una causal de nulidad que invalide lo actuado, la decisión será de fondo y modificatoria del mandamiento de pago, por lo que pasa a explicarse:

2. El artículo 48 de la Ley 675 de 2001 establece como título ejecutivo el certificado expedido por el administrador de propiedad horizontal “para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses”. La doctrina resalta que este es “aplicable a unidades inmobiliarias cerradas (Ley 675, art. 79)”¹.

Esta norma ha sido comentada por la doctrina señalando que “en los proceso ejecutivos que deben ser entablados por el representante legal de la persona jurídica (el administrador) para el cobro de las multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, solo podrán exigirse por el juez competente como anexos de la respectiva demanda, el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídicamente demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo de la obligación que será

¹ PARRA BENÍTEZ, Jorge. Derecho procesal civil. 2ª edición. Bogotá. Temis. 2021. Pág. 630.

solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional”² (se subraya).

En Sentencia C 929 de 2007, la H. Corte Constitucional resaltó que esa certificación “responde al deseo del legislador de simplificar el procedimiento para efectuar el cobro ejecutivo de las multas y obligaciones derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, tal y como consta en los antecedentes legislativos de la norma acusada”.

3. Ahora bien, la certificación aportada por la parte demandante cumple los requisitos formales para ser título ejecutivo, por cuanto, según el certificado del Alcalde Local de Kennedy, la representante legal de la Agrupación Prados de Castilla -Etapa VII-Lote D P.H., entre el 22 de septiembre de 2018 al 30 de marzo de 2019 (01Cuaderno1. Pág. 9), quien expidió el certificado de deuda (ibid. Págs. 6-8), que por mandato del legislador se convierte en título ejecutivo.

Adicionalmente, tiene obligaciones claras, expresas, líquidas y actualmente exigibles, por cuanto se sabe quién es la acreedora (la demandante), la deudora (demandada), el monto de las obligaciones, pues se establece el valor de cada una de las cuotas de administración, y su respectiva fecha de exigibilidad (ibid. Págs. 6-8).

Por si esto fuera poco, obra en el expediente la matrícula inmobiliaria No. 50C-1597967, que distingue la casa 72, ubicada dentro de los contornos de la propiedad horizontal, donde aparece registrada como su propietaria la señora Bonilla Narváez, por lo que esta, como los demás copropietarios, “ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración”, que en el caso de no ser canceladas oportunamente autoriza al representante legal de la copropiedad para expedir un certificado que sirve de báculo para iniciar la ejecución (artículo 48 de la Ley 675 de 2001).

A su vez, en ese certificado se están cobrando cuotas ordinarias de administración y extraordinarias destinadas al pago de las cuotas de

² MONTEJO CAMARGO, Javier Raúl. Manual de propiedad horizontal en Colombia. 3ª edición. Bogotá. Librería Ediciones del Profesional. 2019. Pág. 80.

salón social y póliza, así como una sanción por asistencia cobrada el 20 de mayo de 2018, todos rubros por los que se habilita al representante legal de una copropiedad para expedir ese citado certificado.

Por lo tanto, se tornaría procedente proseguir la ejecución, pero como la demandada propuso excepciones se procederá a estudiarlas.

4. La parte demandada propuso las siguientes excepciones:

4.1. La prescripción, fundada en que “se pretende cobrar cuotas de administración del año 2012 a diciembre de 2016, cuando dichas cuotas están extintas por el fenómeno de la prescripción por haber transcurrido más de 3 años desde que esas obligaciones se hicieron exigibles, a la fecha del mandamiento de pago, el cual fue notificado a la suscrita fuera de la temporada señalada en el art. 94 del CGP” (pdf. 01cuaderno1. Pág. 1).

Esta figura ha sido definida como una forma de extinguir “las acciones y derechos ajenos”, que “exige solamente cierto lapso de tiempo durante el cual no se hayan ejercido dichas acciones”, y “Se cuenta este tiempo desde que la obligación se haya hecho exigible” (artículo 2535 del Código Civil).

Ahora bien, la Ley 675 de 2001 no establece un término de prescripción extintiva especial para el cobro de las cuotas de administración y sanciones a pagar por los copropietarios, por lo que se rige por el artículo 2536 del Código Civil que la establece en 5 años para la “acción ejecutiva”. Sobre el punto dice la doctrina que “en lo que atañe a las obligaciones emanadas de las expensas comunes, debemos tener en cuenta que estas son periódicas o sucesivas, pues mes a mes son causadas y cobradas, por ende para determinar la fecha de su “exigibilidad” debe confrontarse la fecha que fija el reglamento de propiedad horizontal o la que determine la asamblea de copropietarios o en caso de silencio de ambos, deberá ser contada hasta el último día del mes de la expensa mensual que se pretende cobrar, y por lo tanto la prescripción de cada expensa deberá mirarse separadamente (cinco años establecidos por la norma). Normalmente los reglamentos señalan que la expensa será exigible o puede cancelarse hasta el décimo día del mes, por

ello la prescripción será contada a partir del día 11 de cada mes para respectiva expensa, en cinco años calendario³ (se subraya).

Idéntico criterio maneja otro autor al decir que “el cobro por la vía ejecutiva [de las cuotas de administración y sanciones] prescribe en cinco (5) años contados a partir de su exigibilidad”⁴.

De manera que el término de prescripción extintiva aplicable a este caso no es de 3 años como lo manifestó la demandada, sino de 5.

No obstante, esta puede ser interrumpida naturalmente “por el hecho de reconocer el deudor la obligación, ya expresa, ya tácitamente” (artículo 2539 del Código Civil), donde “es reconocimiento tácito por parte del deudor, que produce interrupción, el pago de los intereses atrasados, la solicitud de un plazo, el otorgamiento de una fianza o alguna seguridad, los abonos parciales a la deuda, etc.”⁵ (se subraya).

En este caso, la demandada hizo abonos a la obligación objeto de recaudo los días 22 de enero, 15 de mayo, 15 de octubre de 2014, 14 de marzo de 2015 (pdf. 01cuaderno1. Págs. 48-51), con lo que interrumpió la prescripción extintiva de manera natural y tácitamente.

Como el 14 de marzo de 2015 la demandada hizo un pago se interrumpió la prescripción extintiva de las cuotas de administración y sanciones, por lo que los 5 años de prescripción extintiva se cumplirían el 5 de marzo de 2020.

Empero, la Agrupación Prados de Castilla -Etapa VII-Lote D P.H., presentó demanda ejecutiva para el recaudo de las citadas obligaciones el 19 de febrero de 2019 (pdf. 01cuaderno1. Pag. 33), por las que se libró orden de apremio el 18 de marzo siguiente (ibid. Págs. 35-38), notificado por estado a la accionante el día siguiente (19), por lo que si esta pretendía interrumpir la prescripción a la fecha de presentación de la demanda tenía que notificar a su contraparte a más tardar el 19 de marzo de 2020,

³ MONSALVE CABALLERO, Luis Carlos. El régimen de la propiedad horizontal en Colombia. 21 edición. Bogotá. Grupo Editorial Ibáñez. 2019. Pág. 320.

⁴ MONTEJO CAMARGO, Javier Raúl. Manual de propiedad horizontal en Colombia. 3ª edición. Bogotá. Librería Ediciones del Profesional. 2019. Pág. 80.

⁵ VALENCIA ZEA, Arturo y ORTIZ MONSALVE, Álvaro. Derecho civil. Tomo III. De las obligaciones. 9ª edición. Bogotá. Temis. 1998. Pág. 472.

cumpliendo con esa carga procesal, puesto que lo hizo por aviso el 12 de febrero de 2020 (artículo 94 del CGP, *ibid.* Pág. 54).

Por tanto, la demanda interrumpió la prescripción de las cuotas de administración el 19 de febrero de 2019, que, restando los 5 años, ocasiona que no se han extinguido por este medio las obligaciones cobradas desde el 19 de febrero de 2014, pero la demandada reconoció la obligación con el abono del 14 de marzo de 2015, por lo que ninguna de las cuotas cobradas prescribió.

Se desestima esta excepción.

4.2. Pago, por cuanto canceló la obligación. La parte demandada aportó el recibo de caja No. 6075 del 22 de enero de 2014 (acuerdo de pago), donde canceló intereses de mora desde agosto hasta diciembre de 2013 y cuotas de administración por \$400.000 (*ibid.* Pág. 48); asimismo obra el “el recibo de caja No. 6306” del 3 de abril de 2014 (abono acuerdo de pago) por intereses de mora y cuotas de administración de marzo y abril de ese año (*ibid.* Pág. 49); finalmente, existe el “recibo de caja No. 7277” del 14 de marzo de 2015, donde se hizo un pago por las cuotas de administración de noviembre y diciembre de 2014, enero, febrero y marzo de 2015 (*ibid.* Págs. 50-51).

Por lo tanto, como la demandante expidió una documentación teniendo paga la cuota de administración de los meses de enero, febrero y marzo de 2015, denota que las de marzo de 2015 hasta la de enero de 2012 se encuentran pagas.

Lo anterior con fundamento en el artículo 1628 del Código Civil que establece que “En los pagos periódicos la carta de pago de tres períodos determinados y consecutivos hará presumir los pagos de los anteriores períodos, siempre que hayan debido efectuarse entre los mismos acreedor y deudor”. Norma sobre la que la doctrina ha dicho que “cuando se trata de pagos periódicos entre unas mismas partes y, sobre todo, cuando el tiempo transcurrido en el servicio de la deuda es prolongado, es apenas natural que la ley acuda a aliviar al deudor de la carga de conservar íntegros los recibos; así, el art. 1628 c.c. consagra la presunción de pago

de todos los periodos anteriores con la sola presentación del recibo de “tres periodos determinados y consecutivos”⁶.

Prospera, parcialmente, esta excepción, por lo que se cesará la ejecución por las cuotas de administración causadas entre enero de 2012 y marzo de 2015; y se proseguirá por las de abril de 2015 hasta enero de 2019, por la sanción impuesta y las cuotas de administración extraordinarias.

4.2. Cobro de lo no debido, por cuanto la Ley 675 de 2001 no autoriza el cobro de factores como “gastos jurídicos, gastos de salón social, sanciones por inasistencia, cuotas ordinarias de póliza”, impuestos sin respetarle el derecho de defensa.

Sobre los gastos jurídicos del 2017, el despacho se abstendrá de pronunciarse, por cuanto en auto del del 9 de octubre de 2020 cesó la ejecución por estos (pdf. 05autorevocaparcialmandameinto).

En lo atinente a la cuota de salón social; sanción por asistencia cobrada; y por cuota extraordinaria de póliza (pdf. 01cuaderno1. Págs. 14-26), hacen parte de los supuestos establecidos en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 para la certificación a expedir por parte de la administradora de la copropiedad, puesto que dice ese canon que esa certificación puede contener “multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias” (se subraya).

No se acreditó que en la fijación de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias, las sanciones se hayan hecho con vulneración del derecho de defensa, puesto que las primeras son fijadas por la asamblea de copropietarios y en el caso de vulnerarse en su fijación la Ley 675 de 2001 y el reglamento de propiedad horizontal el medio para cuestionarla es impugnando esta decisión tal como lo autorizan los artículos 49 de esta norma y 382 del CGP, y no como excepción de un proceso ejecutivo.

⁶ HINESTROSA, Fernando. Tratado de las obligaciones. Concepto. Estructura. Vicisitudes. Tomo I. 2ª edición. Bogotá. Universidad Externado de Colombia. 2015. Pág. 669.

Tampoco que en la imposición de la multa se haya vulnerado el derecho de defensa de la demandada, pues esta lo afirmó, pero no trajo prueba alguna que lo acredite.

Se desestima la excepción propuesta.

4.3. Por lo tanto, la parte demandante está habilitada para el cobro de intereses moratorios sobre cuotas de administración ordinarias y extraordinarias, puesto que el artículo 48 de la citada ley de propiedad horizontal autoriza su cobro con fundamento en la certificación expedida por la Superintendencia Financiera, que en virtud de los cánones 167 y 180 del Código General del Proceso por ser un hecho notorio este indicador nacional no necesita ser acreditado. Normas que comentadas por la doctrina ha resaltado que “de esta manera no solo se eliminó la necesidad de aportar la certificación que expedía la Superintendencia Financiera para probar el interés bancario, sino que se exoneró de prueba a todos los indicadores económicos, como es la tasa de cambio, etc.”⁷ (se subraya).

5. En resumidas cuentas, se cesará la ejecución por las cuotas de administración causadas entre enero de 2012 y marzo de 2015 por pago de la obligación; tampoco por los gastos jurídicos del año 2017, toda vez que por auto del 9 de octubre de 2020 cesó la ejecución; mientras la proseguirá por los restantes valores.

En consecuencia, el **JUZGADO CINCUENTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley **RESUELVE:**

PRIMERO: DECLARAR probada -parcialmente- la excepción de pago; y DESESTIMAR las demás, por lo expuesto en la parte considerativa de la sentencia.

SEGUNDO: En consecuencia, CESAR la ejecución por las cuotas de administración entre enero de 2012 (periodo 1) a marzo de 2015 (periodo

⁷ AZULA CAMACHO, Jaime. Manual de derecho procesal. Tomo VI. Pruebas judiciales. 4ª edición. Bogotá. Temis. 2020. Pág. 31.

39), recogidas en el numeral 1 del auto del 18 de marzo de 2019 (el que libró mandamiento de pago).

TERCERO: PROSEGUIR la ejecución únicamente por: (i) las cuotas de administración entre abril de 2015 (periodo 40) y enero de 2019 (periodo 85) del numeral 1º; y (ii) los numerales 2 (por estas cuotas), y los numerales 4º, 5º y 6º, recogidas en el auto del 18 de marzo de 2019 (el que libró mandamiento de pago).

Negar por las cuotas de administración causadas durante el proceso, por cuanto no se certificó el monto de cada una de ellas durante este trámite.

CUARTO: LIQUIDAR el crédito en la forma prevista por el art. 446 del C.G.P.

QUINTO: ORDENAR el avalúo y remate de los bienes embargados y de los que posteriormente se embarguen.

SEXTO: CONDENAR en costas a los demandados. Tásense. Se fija como agencias en derecho la suma de \$300.000.

SÉPTIMO. En firme la liquidación de costas practicada, conforme lo dispuesto en los artículos 8º y 12 del Acuerdo PSAA13-9984 del 5 de septiembre del 2013 de la Sala Administrativa del CSJ, y Acuerdo PCSJA17-10678 del 26 de mayo de 2017, por secretaría remítase la actuación de marras a los JUZGADOS DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPALES DE BOGOTÁ –Reparto-, para lo de su cargo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

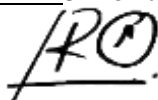


AROLDO ANTONIO GÓEZ MEDINA

JUEZ

JUZGADO 56º DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.

La anterior providencia se notifica por estado N° 48 del
27 DE AGOSTO DEL 2021 en la Secretaría a las 8.00 am



JOSÉ REYNEL ORZCO CARVAJAL
Secretario

Firmado Por:

Aroldo Antonio Goez Medina

Juez

Juzgados 056 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples

Juzgado Pequeñas Causas

Bogotá D.C., - Bogotá, D.C.

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:

**7b1e17c62e578cafec45107c4e98f6d4eafa2678aac64d0d9aae7c22a
22894cd**

Documento generado en 25/08/2021 11:08:17 AM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

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