



República de Colombia  
Rama Judicial del Poder Público  
**JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**  
Medellín, junio dos (02) de dos mil veintidós (2022)

<b>Proceso</b>	Ejecutivo Menor Cuantía
<b>Demandante</b>	Conjunto Residencial Portofino P.H.
<b>Demandados</b>	Luis Hernán Muñoz Reyes Eulindany López Betancur
<b>Radicado</b>	05001 40 03 010 <b>2020 00009 00</b>
<b>Sentencia</b>	<b>161 de 2022</b>
<b>Decisión</b>	Declara improcedente excepción. Declara probada parcialmente excepción. Ordena seguir adelante ejecución. Condena costas.

No habiendo pruebas que practicar, por cuanto las invocadas son meramente documentales y obran incorporadas en el plenario, procede el Despacho, con fundamento en lo dispuesto en el numeral 2º del artículo 278 del Código general del proceso a proferir sentencia anticipada en orden a resolver la instancia.

### **I. ANTECEDENTES**

Por intermedio de apoderada judicial, Conjunto Residencial Portofino P.H. presentó demanda ejecutiva, en la que pretende obtener orden de pago por concepto de cuotas de administración adeudadas por los demandados en calidad de propietario de los apartamentos 105, 114 y 205, causadas entre junio de 2006 y noviembre de 2019, las cuales ascienden a la suma de **\$24.421.522**, **\$22.038.322** y **\$18.268.415**, respectivamente, ello con fundamento en la certificación expedida por el administrador de la Propiedad Horizontal, más los intereses moratorios conforme lo autorizado por la Superintendencia Financiera, liquidados desde el día 1º del mes siguiente del vencimiento de cada cuota.

Lo anterior habida cuenta que el señor Luis Hernán Muñoz Reyes, consta registrado como propietario inscrito de los referidos inmuebles, por lo cual, es su obligación en los términos de la Ley 675 de 2002 contribuir a las expensas comunes, encontrándose como quedo dicho a la presentación de la demanda en mora por los valores liquidados y certificados por el administrador.

## **TRÁMITE PROCESAL**

Correspondió por reparto la presente demanda radicada el **19 de diciembre de 2019** a este Despacho, quien mediante auto de fecha **20 de enero de 2020**, negó el mandamiento de pago rechazando la demanda; decisión frente a la cual la parte actora interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación, que fue resuelto por esta instancia el 28 de julio de 2020, negando el recurso horizontal y concediendo en subsidio la apelación.

El Juzgado Tercero Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, en providencia calendada 31 de agosto de 2020, revocó la aludida decisión y en cumplimiento de lo ordenado, este Juzgado profirió la orden de pago invocada el **30 de noviembre de 2020**, posterior a la subsanación de requisitos de inadmisión.

Con fundamento en la tradición del apartamento 205 (MI 001-535062), se solicitó la integración del litisconsorcio con la compradora Eulindany López Betancur, la cual fue dispuesta mediante auto de fecha 15 de junio de 2021.

La demandada Eulindany López Betancur se notificó por conducta concluyente (cfr.pdf 22) y por intermedio de apoderado judicial allegó contestación a la demanda (cfr.pdf 26) proponiendo como excepciones las de prescripción de la obligación, cobro de lo no debido e inexistencia de intereses.

El demandado Luis Hernán Muñoz Reyes fue notificado en los términos del artículo 8° del Decreto 806 de 2020 (cfr.pdf 42-45), vendiéndose el término sin proponer medio exceptivo alguno.

De las excepciones propuestas por la litisconsorte, se corrió traslado a la parte ejecutante, quien se opuso a la prosperidad de las mismas, *grosso modo*, argumentando que se presentó interrupción civil del término de prescripción con la presentación y notificación de la demanda y en tal sentido no existe cobro de lo no debido y se encuentra justificado el cobro de intereses moratorios, pues así lo contempla el artículo 30 de la Ley 675 de 2001.

## **II. CONSIDERACIONES**

### **2.1. PRESUPUESTOS PROCESALES**

Se encuentran satisfechos a plenitud en tanto este Despacho es competente para conocer del presente asunto en razón de la cuantía y el domicilio de la parte demandada. La demanda fue presentada en debida forma, las partes gozan de capacidad para ser parte y para comparecer al proceso y se encuentran debidamente representadas.

## **2.2. LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA**

Se encuentra acreditada tanto por activa como por pasiva, habida cuenta que la demandante allega los documentos que dan cuenta de su calidad P.H., de la cual forman parte inmuebles que son de propiedad de los demandados, de quienes se aduce deuda generada con la propiedad horizontal por concepto de expensas comunes.

## **2.3. PROBLEMA JURÍDICO**

El problema jurídico consiste en determinar si en el presente caso operó el fenómeno jurídico de la prescripción extintiva ya sea total o parcialmente, y en uno y otro caso determinar si procede continuar la ejecución, así mismo, habrá de analizarse la legitimación de la litisconsorte para proponer incondicionalmente la aludida excepción.

# **III. FUNDAMENTOS JURIDICOS**

## **3.1. DEL PROCESO EJECUTIVO**

Ha de advertirse de entrada que la base de los procesos ejecutivos se encuentra configurada por la existencia de un derecho cierto a cargo de una persona determinada y a favor de otra, expresado en un documento que constituya plena prueba contra el deudor por no existir dudas sobre su autenticidad, y que además debe ser exigible y expresar con claridad cuál es el derecho que incorpora; derecho que puede verse vertido en un título valor o ejecutivo.

### **3.2. DE LA EJECUCIÓN POR CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN**

Al efecto, el artículo 48 de la ley 675 de 2001, establece:

En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a la 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 previsto en la presente ley". (Énfasis propio e intencional al texto).

### **3.3. DE LA PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA**

El artículo 1625 del Código Civil, contempla entre los modos de extinción de las obligaciones la prescripción, que a su vez es definida en el artículo 2512 ibídem así:

"La prescripción es 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."

A renglón seguido el artículo 2513 de la misma codificación reza con relación a la naturaleza de la prescripción que:

"El que quiera aprovecharse de la prescripción debe alegarla; el juez no puede declararla de oficio.

La prescripción tanto la adquisitiva como la extintiva, podrá invocarse por vía de acción o por vía de excepción, por el propio prescribiente, **o por sus acreedores o cualquiera otra persona que tenga interés en que sea declarada**, inclusive habiendo aquel renunciado a ella." (Énfasis con intención).

Por su parte, instituye el artículo 2535 que la prescripción que extingue los derechos y acciones se configura solamente por el paso de cierto lapso sin ejercer las acciones desde el momento en que se haya hecho exigible la obligación. En cuanto al plazo necesario para el efecto de que se trata el artículo 2536 determina:

"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."

Así entonces, cuando se trata de obligaciones ejecutivas, el término de prescripción de la acción será de cinco (05) años e iniciará a correr desde la fecha de exigibilidad de la obligación cartular o de tres (03) años si se trata de títulos valores conforme a la previsión del artículo 789 del Código de Comercio. Por último, el artículo 2539 consagra la interrupción civil y natural de la prescripción en los siguientes términos:

"La prescripción que extingue las acciones ajenas, puede interrumpirse, ya natural, ya civilmente.

Se interrumpe naturalmente por el hecho de reconocer el deudor la obligación, ya expresa, ya tácitamente.

Se interrumpe civilmente por la demanda judicial; salvo los casos enumerados en el artículo 2524."

Con relación a la interrupción civil, el artículo 94 del Código general del proceso, determina:

"La presentación de la demanda interrumpe el término para la prescripción e impide que se produzca la caducidad siempre que el auto admisorio de aquella o el mandamiento ejecutivo se notifique al demandado dentro del término de un (1) año contado a partir del día siguiente a la notificación de tales providencias al demandante. Pasado

este término, los mencionados efectos solo se producirán con la notificación al demandado. (...)"

#### **IV. CASO CONCRETO**

En el *sub examine* el Conjunto Residencial Portofino P.H., presenta para la ejecución título de que trata el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, expedido por el administrador de la propiedad horizontal, y que incorpora expensas comunes imputables inicialmente a Luis Hernán Muñoz Reyes, vinculándose en el proceso posteriormente a Eulindany López Betancur, en su calidad de compradora de uno de los inmuebles que originan las acreencias.

De cara a las excepciones de mérito propuestas por la demandada Eulindany López Betancur, es menester realizar las siguientes precisiones. En primer lugar, que a términos del artículo 29<sup>1</sup> de la citada Ley del Régimen de Propiedad Horizontal existe solidaridad entre los aquí demandados respecto de las cuotas de administración del inmueble denominado apartamento 205 (MI-001-535062), en su condición de anterior y actual propietario. Por el contrario, con relación a los apartamentos 105 y 114, no existe solidaridad, pues aquellos radican todavía en cabeza del señor Luis Hernán Muñoz Reyes.

Lo anterior cobra vital importancia en el *sub lite*, por cuanto, en efecto la demandada López Betancur se encuentra legitimada para proponer por vía de excepción la prescripción extintiva, respecto de las cuotas del apartamento 205 itérese del cual es actualmente propietaria, por cuanto notorio resulta su interés en tal declaratoria. *Contrario sensu*, en lo que atiene a los apartamentos 105 y 114, habrá de indicarse prematuramente la improcedencia de este medio exceptivo que ha sido catalogado como propio, pues precisamente a términos del artículo 2513 del Código Civil, debe

---

<sup>1</sup> "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."

ser propuesta ya por el prescribiente, su acreedor o en defecto un tercero que acredite interés en tal sentido, situación que no se encuentra probada siquiera sumariamente en el plenario, pues no avizora el Juzgado la relación que tiene la señora Eulindany con dichos inmuebles y que hiciera pensar su interés o beneficio en la declaratoria de prescripción que se invoca incondicionalmente.

En consecuencia, la falta de interés que legitime su interposición, es óbice para el estudio y acogimiento de la excepción de prescripción de las cuotas de administración reclamadas en el asunto por los apartamentos 105 y 114, máxime por cuanto consta demandado y notificado el directo interesado, quien total mutismo guardó frente a la acción impetrada en su contra.

Ahora, con relación a las cuotas de administración del apartamento 205, la demandada propone la prescripción de la totalidad de cuotas que componen la ejecución, mientras que la ejecutante alega que se configuró en el asunto la interrupción consagrada en el artículo 94 del estatuto procesal civil, para este último efecto basta comparar la fecha de vinculación de la demandada Eulindany López Betancur (*15 de junio de 2021*) con su efectiva notificación del trámite (*25 de agosto de 2021*), para concluir que en efecto el término de prescripción se encuentra interrumpido desde el 19 de diciembre de 2019, fecha en que se presentó la demanda.

Teniendo en cuenta la fecha de presentación de la demanda y el vencimiento de las diferentes cuotas reclamadas en el trámite, las acreencias cuya prescripción se generó antes de la interrupción del término son:

<b>No.</b>	<b>VENCIMIENTO</b>	<b>PRESCRIPCIÓN</b>	<b>VALOR</b>	<b>ACUMULADO</b>
1	31/01/2011	01/02/2016	134.100	134.100
2	28/02/2011	01/03/2016	134.100	268.200
3	31/03/2011	01/04/2016	134.100	402.300
4	30/04/2011	01/05/2016	157.700	560.000
5	31/05/2011	01/06/2016	140.000	700.000

Radicado: 05001 40 03 010 2020 00009 00

6	30/06/2011	01/07/2016	140.000	840.000
7	31/07/2011	01/08/2016	140.000	980.000
8	31/08/2011	01/09/2016	140.000	1.120.000
9	30/09/2011	01/10/2016	140.000	1.260.000
10	31/10/2011	01/11/2016	140.000	1.400.000
11	30/11/2011	01/12/2016	140.000	1.540.000
12	31/12/2011	01/01/2017	140.000	1.680.000
13	31/01/2012	01/02/2017	145.200	1.825.200
14	29/02/2012	01/03/2017	145.200	1.970.400
15	31/03/2012	01/04/2017	145.200	2.115.600
16	30/04/2012	01/05/2017	145.200	2.260.800
17	31/05/2012	01/06/2017	145.200	2.406.000
18	30/06/2012	01/07/2017	145.200	2.551.200
19	31/07/2012	01/08/2017	145.200	2.696.400
20	31/08/2012	01/09/2017	145.200	2.841.600
21	30/09/2012	01/10/2017	145.200	2.986.800
22	31/10/2012	01/11/2017	145.200	3.132.000
23	30/11/2012	01/12/2017	145.200	3.277.200
24	31/12/2012	01/01/2018	145.200	3.422.400
25	31/01/2013	01/02/2018	148.700	3.571.100
26	28/02/2013	01/03/2018	148.700	3.719.800
27	31/03/2013	01/04/2018	148.700	3.868.500
28	30/04/2013	01/05/2018	151.000	4.019.500
29	31/05/2013	01/06/2018	151.000	4.170.500
30	30/06/2013	01/07/2018	151.000	4.321.500
31	31/07/2013	01/08/2018	151.000	4.472.500
32	31/08/2013	01/09/2018	151.000	4.623.500
33	30/09/2013	01/10/2018	151.000	4.774.500
34	31/10/2013	01/11/2018	151.000	4.925.500
35	30/11/2013	01/12/2018	151.000	5.076.500
36	31/12/2013	01/01/2019	151.000	5.227.500
37	31/01/2014	01/02/2019	157.800	5.385.300
38	28/02/2014	01/03/2019	157.800	5.543.100
39	31/03/2014	01/04/2019	157.800	5.700.900
40	30/04/2014	01/05/2019	157.800	5.858.700
41	31/05/2014	01/06/2019	157.800	6.016.500
42	30/06/2014	01/07/2019	157.800	6.174.300
43	31/07/2014	01/08/2019	157.800	6.332.100
44	31/08/2014	01/09/2019	157.800	6.489.900
45	30/09/2014	01/10/2019	157.800	6.647.700
46	31/10/2014	01/11/2019	157.800	6.805.500
47	30/11/2014	01/12/2019	157.800	6.963.300

De acuerdo entonces con la relación antes vista, en lo que respecta a las cuotas de administración causadas sobre el apartamento 205 cuyo vencimiento es anterior al 30 de noviembre de 2014, inclusive, operó en efecto **el fenómeno de la**

**prescripción extintiva**, pues no se encuentran cobijadas por la interrupción acaecida con ocasión de la radicación de la presente demanda ejecutiva, que se reitera surte efectos a partir del 19 de diciembre de 2019. Por sustracción de materia, inocuo resulta pronunciamiento en el asunto con relación a la interrupción generada *a posteriori*, el 20 de agosto de 2021, por un presunto reconocimiento de la deuda por parte de la demandada. Resáltese que la interrupción no tiene el efecto de revivir términos legalmente precluidos, si no, que tiene injerencia naturalmente frente a aquellos que se encuentren en curso.

Sin necesidad de mayores auscultaciones, se declarará probada parcialmente excepción de prescripción respecto de las cuotas de administración causadas con relación al apartamento 205, cuyo vencimiento acaeció antes del 30 de noviembre de 2014 inclusive.

Las excepciones denominadas cobro de lo no debido e inexistencia de intereses se fundamentan exclusivamente en la alegación incondicional y absoluta de prescripción extintiva de la obligación en cobro, por lo cual implícitamente se encuentran ya resultas, bastando anotar que como quedo dicho la prescripción solo se configura en los términos y fechas anotadas, por lo cual infundados resultan los medios exceptivos con relación a las cuotas de administración causadas por los apartamentos 105 y 114 y por el apartamento 205 cuyo vencimiento se generó a partir del 30 de diciembre de 2014.

En conclusión, se ordenará cesar la ejecución respecto de las cuotas de administración e intereses causadas respecto del apartamento 205 cuyo vencimiento se haya generado antes del 30 de noviembre de 2014 inclusive, al encontrarse probada la excepción de prescripción. Asimismo, se ordenará seguir adelante con la ejecución por las demás cuotas de administración reclamadas a través del presente proceso, al no encontrarse probadas las demás excepciones propuestas.

**Radicado:** 05001 40 03 010 2020 00009 00

Se condenará en costas a la parte ejecutada en favor de la parte demandante, en las cuales se tendrá en cuenta la prosperidad parcial de una de las excepciones. Por concepto de agencias en derecho inclúyase la suma de \$2.888.247.

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Décimo Civil Municipal de Oralidad de Medellín**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### **FALLA**

**PRIMERO:** Declarar improcedente excepción de prescripción extintiva propuesta por la demandada Eulindany López Betancur, respecto de las cuotas de administración causadas con relación a los apartamentos 104 y 115 que forman parte de la P.H. demandante, por los motivos expuestos.

**SEGUNDO:** Declarar probada parcialmente excepción de prescripción extintiva, respecto de las cuotas de administración causadas con relación al apartamento 205 que forma parte de la P.H. demandante.

**TERCERO:** Ordenar cesar la ejecución respecto de las cuotas de administración e intereses causadas respecto del apartamento 205 cuyo vencimiento se generó antes del **30 de noviembre de 2014 inclusive**.

**CUARTO:** Declarar no probadas las demás excepciones propuestas.

**QUINTO:** Ordenar seguir adelante la ejecución a favor del **Conjunto Residencial Portofino P.H.** y en contra de **Luis Hernán Muñoz Reyes y Eulindany López Betancur**, por las cuotas de administración causadas por los apartamentos 105 y 114 y por el apartamento 205 cuyo vencimiento se generó a partir del 30 de diciembre de 2014, respectivamente.

**SEXTO:** Con el producto de los bienes embargados y que se llegaren a embargar,

**Radicado:** 05001 40 03 010 2020 00009 00

una vez secuestrados y evaluados, procédase a su remate, para que con su producto se pague a la parte ejecutante el valor del crédito.

**SÉPTIMO:** Las partes deberán aportar la liquidación del crédito, de conformidad con el artículo 440 del Código general del proceso.

**OCTAVO:** Condenar en costas a la parte ejecutada y a favor del ejecutante. Por concepto de agencias en derecho para ser incluidas por la Secretaría en la liquidación de costas, se fija la suma de \$2.888.247 correspondiente al 5% del capital ejecutable (Art. 365 numeral 1° del Código General del Proceso). Líquidense las costas por la Secretaría del Despacho.

**NOVENO:** En firme el presente auto, y en cumplimiento de los lineamientos trazados en el Acuerdo PSAA13-9984, se ordena la remisión del expediente a la Oficina de Ejecución Civil Municipal de Medellín, para su reparto entre los señores Jueces Civiles Municipales de Ejecución de la ciudad.

### **NOTIFÍQUESE**

**JOSÉ MAURICIO ESPINOSA GÓMEZ  
JUEZ**

2

Firmado Por:

Jose Mauricio Espinosa Gomez  
Juez Municipal  
Juzgado Municipal  
Civil 010

**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: **3ccc4349149fe730aec0650e8c6d21e0e5ea1f7600f5876a3809b644470b38a3**

Documento generado en 02/06/2022 12:47:07 PM

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