



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
Medellín, diecisiete (17) de junio de dos mil veintiuno (2021)

Proceso	Ejecutivo Mínima Cuantía
Demandante	Urbanización “Parque Santa Fe” P.H.
Demandado	Juan Roberto Vélez Rojas y otro
Sentencia	152 de 2021
Radicado	05001-40-03-010- 2020-00429-00
Decisión	Declara probada la excepción de prescripción de unas cuotas - ordena seguir adelante con la ejecución.

Procede el despacho a dictar sentencia anticipada dentro del proceso de la referencia.

1. ANTECEDENTES:

1.1. HECHOS Y PRETENSIONES.

En síntesis, se aduce que, los señores Juan Roberto Vélez Rojas y Miriam del Socorro álzate Duque son propietarios del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N°001-428249, ubicado en la carrera 67 N°15-26, Urbanización Parque de Santa Fe P.H. y según título ejecutivo aportado con la presente demanda, adeudan los demandados cuotas ordinarias y extraordinarias de administración.

2. ACTUACIÓN PROCESAL:

Una vez en conocimiento de la demanda, se efectuó el estudio sobre la admisibilidad de la misma y al observar que ésta cumplía con los requisitos formarles, se procedió a librar mandamiento de pago mediante auto con fecha del 07 de septiembre de 2020.

Mientras tanto, el 01 de octubre de 2020, se notificó la parte demandada, quienes dentro del término de traslado contestaron la demanda e interpusieron como excepciones de mérito la falta de legitimación en la causa por pasiva y prescripción.

De las excepciones propuestas por la parte demandada, se dio traslado por auto del 05 de marzo de 2021.

3. PRESUPUESTOS PROCESALES

Se advierte en primer lugar que el despacho tiene aptitud legal para conocer y resolver esta controversia en atención a la cuantía de la pretensión y el domicilio del demandado, como lo preceptúa el artículo 26 del Código General del proceso y artículo 28 ibídem, existe capacidad para ser parte y comparecer; la parte demandante estuvo asistida por abogado; hay legitimación formal en la causa por activa y por pasiva; la demanda fue técnica; la cuerda procesal observada correspondió a las formas previstas por el legislador para esta clase de asuntos, y existe interés para obrar, razón por la cual no se observa ninguna circunstancia que impida acceder al fondo de la cuestión planteada para darle solución.

En razón de lo anterior y como en el presente proceso no existe ninguna prueba pendiente por practicar, pues las mismas se ciñen exclusivamente a las documentales aportadas, dando aplicación a lo dispuesto en el artículo 278 del Código General del Proceso, se procede a dictar sentencia anticipada, previas las siguientes:

4. PROBLEMA JURIDICO

El problema jurídico principal consiste en determinar si las excepciones de mérito propuestas por la parte pasiva, resultan suficientes para enervar la pretensión de cobro y que conlleven a cesar la ejecución.

5. CONSIDERACIONES

En primer lugar, debe anotarse que atendiendo lo dispuesto en los artículos 42, numeral 1 y 278 del Estatuto Procesal Civil y luego de realizar un examen exhaustivo

al trámite que nos convoca, considera que es procedente dictar sentencia anticipada al verificar que en este caso solo hay pruebas documentales.

5.1. DE LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN

Los documentos que originan el procedimiento ejecutivo, han de nacer primeramente del deudor o su causante para que constituyan plena prueba en su contra y deben contener en sí mismo una obligación clara, expresa y exigible; pero existen también documentos que pese a no provenir del deudor, por el hecho de instituir una providencia o sentencia emanada de autoridad jurisdiccional e imponer prestaciones o condenas, dan fuerza ejecutiva para su exigibilidad por esta vía legal; sin perjuicio de la confesión que se haga en los términos del artículo 184 del Código General del Proceso, para constituir un título ejecutivo; no sobra agregar que se encuentran otros documentos amparados en diversos textos legales, como los títulos valores, cobro de cuotas de administración u obligaciones pecuniarias derivadas del contrato de arrendamiento entre otros, que dan lugar a la ejecución por norma especial y no en disposición del artículo 422 del Código General del Proceso.

Bajo esta perspectiva, se puede ejecutar por las cuotas de administración generadas en virtud del régimen de propiedad horizontal, en los términos del artículo 48 de la Ley 675 de 2011, que dispone:

“En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo **podrán exigirse por el juez competente como anexos a la respectiva demanda** el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, **el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador** sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior”

5.2. DE LAS EXCEPCIONES

Jurídicamente el término “**excepción**” se entiende como la proposición de un medio de defensa dirigido a la enunciación de circunstancias impeditivas de la radicación del derecho discutido en la persona del actor. Como medio de defensa, rige para el excepcionante el deber de asumir la carga de la prueba dirigida a lograr en el fallador la certeza de la existencia de las circunstancias enunciadas como óbice para el surgimiento del derecho afirmado por el pretensor.

5.3. CASO CONCRETO

Se parte de la existencia formal de un título que presta mérito ejecutivo en tanto que contiene una obligación clara, cierta, expresa y exigible de pagar una suma de dinero y por ello se libró la orden ejecutiva de pago, y como al respecto no se hizo ningún comentario por parte de los demandados y el Despacho no observa ninguna circunstancia que pueda desvirtuar su condición, se tendrán entonces con igual valor, puesto que su carácter viene dado por la naturaleza de la prestación que contiene, y por expresa disposición legal.

Así las cosas, y como es cierto que desde el punto de vista formal el documento presentado para el cobro en principio satisface las exigencias de la ley para pretender con él un cobro ejecutivo, se hace necesario entonces entrar a estudiar lo expuesto por la parte demandada, como defensa y en concreto las excepciones propuestas, con que se enervó la acción, deberá verificarse su comprobación, a fin de determinar si procede o no continuar con la ejecución en la forma dispuesta en el mandamiento de pago.

En primer lugar, se analizará la excepción propuesta y denominada como “**Falta de Legitimación por Pasiva**”, en la cual la apoderada de la parte demandante argumenta que falta claridad en cuanto a la identificación del señor Juan Roberto Vélez Rojas ya que tanto en el certificado de tradición y libertad como en la escritura pública se vislumbra un número de cédula diferente al consignado dentro de la demanda, por lo tanto no se sabe a ciencia cierta si el demandado es realmente el propietario del bien inmueble el cual posiblemente fue objeto de medidas cautelares y las cuales no deben de ser efectivas hasta tanto no se tenga certeza del número de identificación correcto del señor anteriormente mencionado.

Debe recordarse que la legitimación en la causa es en el demandante la cualidad de titular del derecho subjetivo que invoca y en el demandado la calidad de obligado a ejecutar la obligación correlativa.

Frente a la legitimación en la causa por pasiva del señor **Juan Roberto Vélez Rojas**, el Despacho considera que la misma no se configura en la presente Litis, toda vez que si bien es cierto que en el certificado de libertad y tradición del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N°001-428249 y en la escritura pública N°2.685 del 30 de abril de 1987, el número de cédula de ciudadanía es diferente en ambos documentos, no es menos cierto que según lo probado en el plenario el poder otorgado por el demandado a la abogada Laura María Naranjo Echeverry, es el mismo número que se vislumbra en el certificado de libertad y tradición, esto es 71.578.914, además no se aportan más pruebas que desvirtúen lo contrario o algún documento donde conste que la identificación del demandado indicada por la parte actora no pertenece al mismo.

Corolario a lo anterior, el artículo 167 del Código General del Proceso dispone: "Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen... Los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba."

Significa lo anterior, que la carga de la prueba es la situación jurídica en que la ley coloca a cada una de las partes, consistente en el imperativo de probar determinados hechos en su propio interés, de tal modo que si no cumplen con ese imperativo se ubicarán en una situación de desventaja respecto de la sentencia que se espera con arreglo a derecho. En el proceso civil existen dos reglas fundamentales para distribuir la carga de la prueba: a) la parte actora debe probar los fundamentos de hecho de su pretensión, y la parte demandada los de su excepción o defensa, b) solo el que afirma tiene la carga de la prueba de sus afirmaciones de hecho; el que niega, solo debe probar en los casos excepcionales consagrados en la ley. Motivo por el cual no prospera la mencionada pretensión.

Respecto a la pretensión denominada "**Prescripción**", de las cuotas correspondientes a los meses del 01 de noviembre de 2007 al 31 de diciembre de 2015, medio exceptivo que fue sustentado en los términos de la Ley 791 de 2002, modificatoria del artículo 2536 del Código Civil.

Al respecto, es importante estudiar la procedencia de la excepción de prescripción, que para el caso habrá de recordarse que debido a que el título ejecutivo que aquí se aduce es una certificación expedida por el administrador de la Urbanización "Parque de Santa Fe" P.H. obligación de carácter civil, se regirá por las normas generales del Código Civil, sobre la prescripción.

Expresa el artículo 2535 del Código Civil que la prescripción que extingue las acciones y derechos ajenos exige solamente cierto lapso de tiempo durante el cual no se hayan ejercido las acciones y ese tiempo se cuenta desde que la obligación se haya hecho exigible.

En el presente caso, se trata del ejercicio de la acción ejecutiva, con fundamento en un título ejecutivo correspondiente a la certificación del administrador de la copropiedad, respecto de la cual, la prescripción está regulada por el artículo 2536 del Código Civil modificado por ley 791 de 2002 que señala: "La acción ejecutiva se prescribe por cinco (05) años. Y la ordinaria por diez (10) años".

Como el título ejecutivo contiene obligaciones de tracto sucesivo, es decir se van causando en el tiempo, la prescripción ha de mirarse de cara a cada una de las cuotas de administración como capitales autónomos e independientes, los cuales son exigibles **desde el 01 de noviembre de 2007 hasta diciembre de 2015 y sus respectivos intereses de mora aplicadas a cada una de las cuotas vencidas.**

Frente a lo anterior, es importante aclarar que conforme a lo consagrado en la demanda y al título ejecutivo aportado, la fecha de exigibilidad corresponde al primer día siguiente de cada mes vencido, es decir que la fecha de exigibilidad de la cuota de noviembre de 2007 es el 01 de diciembre de 2007 y así sucesivamente, esta salvedad a fin de entrar a determinar posibles prescripciones.

Acorde con los lineamientos de la norma citada con anterioridad, la prescripción que se establece para la acción ejecutiva es de 5 años a partir de que se hizo exigible la obligación, conforme a esto, se tiene que para la fecha de presentación de la demanda: **05 de agosto del 2020**, ya había transcurrido el término de más de cinco años respecto de cuotas de administración de **noviembre de 2007 a**

diciembre del 2015.

En el caso sub-examine, se reitera, que se aduce como título ejecutivo una certificación expedida por el administrador de la parte actora, donde se cobran cuotas de administración y sus intereses a partir de **noviembre de 2017 hasta diciembre de 2020 y sus respectivos intereses de mora aplicadas a cada una de las cuotas vencidas. Haciéndose claridad que cada cuota de administración se hizo exigible a partir del primer día del mes siguiente ya que su vencimiento estaba determinado para el último día de cada mes.**

Por lo expuesto se puede concluir que las cuotas de administración correspondientes al periodo comprendido entre noviembre de 2007 a diciembre de 2015 ya se encontraban prescritas al momento de la interposición de la demanda, lo que quiere decir que no operó en ellas la interrupción descrita en el artículo 94 del Código General del Proceso, motivo por el cual habrá de declararse probada parcialmente la excepción propuesta.

Sin embargo, frente a las cuotas de administración generadas entre **enero de 2016 hasta diciembre de 2020**, la parte demandada no presentó oposición o excepción alguna que controvierta lo solicitado por la parte actora, por lo cual, se ordenará continuar con la ejecución promovida por el por la **Urbanización Parque de Santa Fe P.H.** en contra de **Juan Roberto Vélez Rojas y Miriam del Socorro Álzate Duque**, procediéndose a condenar en costas en esta instancia a la parte demandada, reducidas en un 50% en virtud del éxito de las excepciones, de conformidad con lo establecido en el art. 365 del Código General del Proceso, en concordancia con el artículo 42 de la Ley 794 de 2003.

Asimismo, se dispone que la liquidación del crédito deberán allegarla las partes de conformidad con el artículo 446 del CGP.

6. DECISIÓN

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: Declárese probada la excepción de prescripción propuesta por la parte demandada, en virtud de las motivaciones expuestas en esta providencia.

SEGUNDO: Sígase adelante la ejecución a favor de la **Urbanización Parque de Santa Fe P.H.** y en contra de los señores **Juan Roberto Vélez Rojas y Miriam del Socorro Álzate Duque**, por las siguiente sumas de dinero:

- **OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL PESOS M.L (\$852.000.00)**, por concepto de DOCE cuotas ordinarias de administración correspondiente a los meses de ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL, MAYO JUNIO, JULIO, AGOTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE y DICIEMBRE DE 2016; a razón de (\$71.000.00) cada una; más los intereses moratorios a partir del día 1º del mes siguiente al cual se causaron las respectivas cuotas de administración, hasta que se realice el pago total de la obligación, liquidadas a la tasa de una y media (1 y ½) veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia de conformidad con el artículo 30 de la Ley 675 de 2001.
- **NOVECIENTOS DOCE MIL PESOS M.L (\$912.000.00)**, por concepto de DOCE cuotas ordinarias de administración correspondiente a los meses de ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL, MAYO JUNIO, JULIO, AGOTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE y DICIEMBRE DE 2017; a razón de (\$76.000.00) cada una; más los intereses moratorios a partir del día 1º del mes siguiente al cual se causaron las respectivas cuotas de administración, hasta que se realice el pago total de la obligación, liquidadas a la tasa de una y media (1 y ½) veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia de conformidad con el artículo 30 de la Ley 675 de 2001.
- **NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS MIL PESOS M.L (\$966.000.00)**, por concepto de DOCE cuotas ordinarias de administración correspondiente a los meses de ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL, MAYO JUNIO, JULIO, AGOTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE y DICIEMBRE DE 2018; a razón de (\$80.500.00) cada una; más los intereses moratorios a partir del día 1º

del mes siguiente al cual se causaron las respectivas cuotas de administración, hasta que se realice el pago total de la obligación, liquidadas a la tasa de una y media (1 y ½) veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia de conformidad con el artículo 30 de la Ley 675 de 2001.

- **UN MILLÓN VENTICUATRO MIL OCHOCIENTOS PESOS M.L. (\$1.024.800.00),** por concepto de DOCE cuotas ordinarias de administración correspondiente a los meses de ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL, MAYO JUNIO, JULIO, AGOTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE y DICIEMBRE DE 2019; a razón de (\$85.400.00) cada una; más los intereses moratorios a partir del día 1° del mes siguiente al cual se causaron las respectivas cuotas de administración, hasta que se realice el pago total de la obligación, liquidadas a la tasa de una y media (1 y ½) veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia de conformidad con el artículo 30 de la Ley 675 de 2001.
- **SESENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS M.L (\$68.539.00),** por concepto de UNA multa de administración correspondiente al mes de ABRIL DE 2019, más los intereses moratorios a partir del día 1° del mes siguiente al cual se causó la respectiva cuota de administración, hasta que se realice el pago total de la obligación, liquidada a la tasa de una y media (1 y ½) veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia de conformidad con el artículo 30 de la Ley 675 de 2001.
- **QUINIENTOS CUARENTA Y TRES MIL PESOS M.L(\$543.000.00),** por concepto de SEIS cuotas ordinarias de administración correspondiente a los meses de ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL, MAYO y JUNIO DE 2020; a razón de (\$90.500.00) cada una; más los intereses moratorios a partir del día 1° del mes siguiente al cual se causaron las respectivas cuotas de administración, hasta que se realice el pago total de la obligación, liquidadas a la tasa de una y media (1 y ½) veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia de conformidad con el artículo 30 de la Ley 675 de 2001.

- **QUINIENTOS CUARENTA Y TRES MIL PESOS M.L(\$543.000.00)**, por concepto de SEIS cuotas ordinarias de administración correspondiente a los meses de JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DE 2020; a razón de (\$90.500.00) cada una; más los intereses moratorios a partir del día 1º del mes siguiente al cual se causaron las respectivas cuotas de administración, hasta que se realice el pago total de la obligación, liquidadas a la tasa de una y media (1 y ½) veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia de conformidad con el artículo 30 de la Ley 675 de 2001.

TERCERO: Se Decreta el avalúo y remate de los bienes que con posterioridad se llegaren a embargar, en la forma estipulada en el artículo 444 del Código General del proceso.

CUARTO: Se Condena en costas a la parte demandada a favor de la parte demandante. Tásense e inclúyase en ellas por concepto de agencias en derecho la suma de \$123.000.00, de conformidad con lo establecido en el acuerdo 1887 de 2003 (art. 1.8) del Consejo Superior de la Judicatura.

SEXTO: Disponer que la liquidación del crédito la allegarán las partes, de conformidad con el artículo 446 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE

JOSÉ MAURICIO ESPINOSA GÓMEZ
JUEZ

Firmado Por:

JOSE MAURICIO ESPINOSA GOMEZ
JUEZ MUNICIPAL

JUZGADO 010 CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN

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:

f7846c2a6df08aaa6aa165164b20faa43fceb79da9e0aaf80bed61cb33db5e0

Documento generado en 17/06/2021 04:09:53 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>