REPÚBLICA DE COLOMBIA

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., veinticuatro (24) de octubre de dos mil veintidós (2022)

REF.: 27-2019-0321-01

Se resuelve el recurso de apelación interpuesto por la actora URBANIZACIÓN BOLIVIA III ETAPA MANZANA J -P.H.- contra la sentencia proferida por el Juzgado 27 Civil Municipal de esta ciudad el 9 de marzo de 2020, dentro del proceso del epígrafe.

I. ANTECEDENTES

1.- La URBANIZACIÓN BOLIVIA III ETAPA MANZANA J -P.H.- demandó ejecutivamente a MARÍA DEL CARMEN GUARÍN ZEA, para obtener el pago de $46.288.520 por las cuotas de administración y demás rubros relacionados.

2.- Como sustento esgrimió, en síntesis, estos hechos:

Que MARÍA DEL CARMEN GUARÍN ZEA es propietaria de la casa 245, ubicada en la Diagonal 86A No.103D-22 de Bogotá, y por esa razón, está sometida al reglamento de propiedad horizontal de la URBANIZACIÓN BOLIVIA III ETAPA MANZANA J -P.H.-.

Que la demandada adeuda $46.288.520 por los conceptos indicados, lo cual la faculta para impetrar la acción (archivo 1 fls.37 a 40 Cdo.1).

3.- Trámite procesal: el Juzgado 27 Civil Municipal de Bogotá, por auto de 8 de mayo de 2019, libró la orden de apremio, concretando la cuestión a $14.211.490 correspondientes al capital de las cuotas de administración del periodo comprendido entre diciembre de 2005 hasta enero de 2019, junto con los intereses moratorios; $325.000 por la cuota extraordinaria de diciembre de 2016; $388.700 por la multa derivada de la inasistencia a la asamblea de ese año, y por aquellas mensualidades que se causen durante el litigio, con sus rendimientos (archivo 5 Cdo.1).

La morosa fue notificada exitosamente y concurrió al pleito, proponiendo las excepciones de fondo que denominó "*INEXIGIBILIDAD DE LA OBLIGACIÓN POR PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN EJECUTIVA*" e "*INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN Y COBRO DE LO NO DEBIDO*".

Para la propietaria, los instalamentos de diciembre de 2005 a septiembre de 2014 están inmersos en el fenómeno extintivo por ella invocado y las de octubre de 2014 a noviembre de 2019 fueron canceladas, lo que torna inocua esta acción (archivo 8 Cdo.1).

4.- Concluida la etapa inicial, en auto de 3 de febrero de 2020 la sede judicial de origen advirtió que no había pruebas que practicar y que al tenor de lo dispuesto en el artículo 278 del C.G.P., la providencia que zanjaría la instancia sería escrita, no sin antes permitirle a las partes, que presentaran sus alegatos de conclusión (archivo 12 Cdo.1).

FUNDAMENTO DEL FALLO APELADO

En sentencia de 9 de marzo de 2020 (archivo 15 Cdo.1), el señor Juez 27 Civil Municipal de Bogotá declaró probadas las excepciones de "*PRESCRIPCIÓN"* y de "*PAGO"* para algunas cuotas, pero ordenó

continuar con la ejecución, en lo referente a aquellas cuyo desembolso no fue demostrado.

Para el sentenciador, al presentarse el libelo ya estaban prescritas las cuotas de administración de diciembre de 2005 a febrero de 2014, pues para la última de ellas, los cinco años de que trata el artículo 8 de la Ley 791 de 2002 vencieron el 28 de febrero de 2019. Respecto de las demás, la demanda interrumpió el término prescriptivo.

En lo tocante al pago, argüido por la enjuiciada, el *a-quo* señaló que las contribuciones de marzo a agosto de 2014 no están acreditadas y para las de septiembre de 2014 a marzo de 2015 hay saldos pendientes. Igualmente, para los años subsiguientes encontró faltantes, y por ello dispuso el avance del recaudo en lo concerniente a esos montos.

EL RECURSO DE APELACIÓN

Con miras a solicitar la revocatoria de la sentencia, la apoderada de la ejecutante indicó que interrumpió la prescripción, al haberle notificado a la encartada el estado de cuenta el 4 de octubre de 2014.

A su vez, resaltó que existe solidaridad entre el anterior propietario y la convocada, en relación con las expensas comunes no sufragadas por el primero, tal como lo precisó la Corte Constitucional en la Sentencia C-376 de 2004, tema que fue soslayado por el Juzgado cognoscente.

II. CONSIDERACIONES

1.- Los denominados presupuestos necesarios para la normal configuración y trámite de la *litis*, los cuales son capacidad de las partes,

demanda en forma y competencia del Juzgado, militan en autos y no se observa causal de nulidad que invalide lo hasta aquí actuado.

Adicionalmente, debe aclararse que la competencia de esta Judicatura se limitará al examen de los ítems específicos, objeto del recurso, planteados en la sustentación y que obran en el archivo 16 del Cuaderno 1, en aplicación de lo consagrado en el artículo 14 del Decreto 806 de 2020, vigente al momento de elevarse la alzada.

2.- Así las cosas, es indiscutible que, en nuestra legislación positiva, el cobro coercitivo de una obligación reclama como presupuesto básico la presencia de un título ejecutivo, el cual debe acreditar manifiesta y nítidamente la existencia de una obligación contra el demandado, en todo su contenido sustancial, sin necesidad de efectuar una indagación preliminar y sin acudir a juicio mental alguno respecto de los elementos que la integran.

El respaldo de ello está en el artículo 422 del C.G.P., que dice:

> *"(…) Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley (…)".*

3.- Y para el caso de las copropiedades, el canon 48 de la Ley 675 de 2001 estipula lo siguiente:

> *"(…) 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 (…)"

Además, el precepto 79 de la Ley en cita prevé:

"Los Administradores de Unidades Inmobiliarias Cerradas podrán demandar la ejecución de las obligaciones económicas y de las sanciones pecuniarias impuestas a propietarios y moradores.

En tales procesos de liquidación de las obligaciones vencidas a cargo del propietario o morador, realizada por el Administrador, prestará mérito ejecutivo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48 de la presente ley, sin necesidad de protesto ni otro requisito adicional".

Por su parte, el artículo 2535 del Código Civil contempla:

"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*".

Y el 2536 de ese compilado, dice:

"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".

4.- En el caso que concita la atención de esta Judicatura, se tiene como título ejecutivo la certificación emitida por la Administración de la URBANIZACIÓN BOLIVIA III ETAPA MANZANA J -P.H.-, por las cuotas que van de diciembre de 2005 hasta el mes de enero de 2019, así como la cuota extraordinaria de diciembre de 2016 y la multa por la

inasistencia a la asamblea de ese mismo mes y año (archivo 1 fls.16 a 25 Cdo.1).

Para el fallador, a la fecha de presentación del libelo, esto es, 22 de abril de 2019, ya estaban prescritas las cuotas de administración que abarcan desde el mes de diciembre de 2005 a febrero de 2014, a la luz de los cinco años referidos en el artículo 2536 del Código Civil.

Sin embargo, la impugnante sostiene que ello no es así, en razón de la interrupción derivada del reconocimiento por parte de la obligada, de tales instalamentos, aspecto que, en criterio de la apelante, se desprende de una comunicación suscrita por la demandada, de fecha 4 de octubre de 2014.

Para sustentar dicho punto, la apoderada del extremo activo declaró que el documento donde aparece esa manifestación fue anexado al descorrer el traslado de las excepciones formuladas por su contraparte, y que fue omitido por el Juez de primera instancia (archivo 16 fl.1 Cdo.1).

No obstante, el aludido legajo no figura en el archivo No.10 del Cuaderno 1, correspondiente al escrito mediante el cual la abogada de la actora descorrió el traslado de marras. Por el contrario, obra a folio 5 del archivo 16, contentivo de su recurso de apelación.

Quiere esto decir, que la prueba que dice la opugnadora que no fue valorada por el Juez 27 Civil Municipal de Bogotá, nunca fue aportada al proceso durante las oportunidades habilitadas por el legislador para tal fin y, por consiguiente, el reparo al respecto carece de sentido.

5.- Pero al margen de ello y aceptando en gracia de discusión la procedencia del documento, el mismo no tiene los alcances que le endilga la objetante.

Y es que, el precepto 2539 del Código Civil establece que:

> *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.*

Bajo esta perspectiva, la misiva enviada por la enjuiciada MARÍA DEL CARMEN GUARÍN ZEA no hace ninguna mención expresa a las obligaciones reclamadas. Incluso, las desconoce, al solicitar que sus pagos no tuvieran "*relación alguna con la deuda anterior*".

De manera que, desde ninguna óptica puede predicarse que se dio la interrupción de la prescripción, dado que la afirmación reseñada no constituye un reconocimiento expreso o tácito de las acreencias, génesis de este debate.

6.- Y en lo atinente a la solidaridad entre el antiguo propietario y el nuevo, en materia de expensas comunes, según la pauta del inciso 3° del artículo 29 de la Ley 675 de 2001, debe precisarse que durante este juicio nunca fue desconocida tal directriz, pues, como enseñó la Corte Constitucional en la sentencia traída a colación por la recurrente, *"(…) es la Ley la que establece en este caso la solidaridad entre el vendedor y el adquirente del bien privado sometido a propiedad horizontal es claro que la misma ley es la que sirve de fundamento a la obligación que así surge para el nuevo propietario (…)*[1]*.*

[1] Corte Constitucional. Sentencia C-376 de 2004.

Tanto así, que las cuotas, objeto del recaudo, alcanzan aquellas dejadas de sufragar por el antiguo dueño. De hecho, nótese que MARÍA DEL CARMEN GUARÍN ZEA adquirió la casa el 28 de noviembre de 2013 mediante adjudicación en remate, por parte del Juzgado 2° Civil del Circuito de Bogotá, conforme al certificado de tradición y libertad allegado (archivo 1 fl.35), de suerte que, si la orden de apremio involucra las mensualidades comprendidas entre diciembre de 2005 en adelante, es evidente que sí se respetó el mandato legal consagrado en la regla 29 de la Ley 675 de 2001, referente a la solidaridad entre el antiguo propietario y la aquí encausada, al haber sido cobradas esas cantidades en este proceso.

Cosa distinta es que el fenómeno prescriptivo haya eliminado dichas acreencias precedentes, como en efecto ocurrió.

En consecuencia, el argumento de la apelante en esa dirección está llamado al fracaso.

7.- Y como si lo planeado hasta el momento no fuera suficiente para desestimar las quejas de la censora, téngase en cuenta que el apoderado de la señora MARÍA DEL CARMEN GUARÍN ZEA allegó un "*paz y salvo"* expedido el 30 de junio de 2022 por el administrador de la URBANIZACIÓN BOLIVIA III ETAPA MANZANA J -P.H.-, conforme al cual, la casa 245 (de propiedad de la convocada) se encuentra al día por cuotas de administración, cuotas extraordinarias y demás conceptos para la fecha señalada (archivo 4 Cdo.2), documento que fue ratificado por la apoderada de la demandante (archivo 9 Cdo.2) y de cuyo contenido se infiere no sólo la aceptación de lo acontecido en la primera instancia, sino que además deja entrever lo inane de los alegatos esgrimidos por la aludida vocera judicial, porque su cliente

aseveró que todas las obligaciones que dieron sustento a este pleito, han quedado saldadas.

Sin embargo, se advierte que la petición de terminación del litigio es un asunto que deberá ser ventilado ante el funcionario del conocimiento, al ser un tema que escapa a la órbita de competencia de este Despacho.

8. La ilación lógica de lo esbozado conlleva indefectiblemente a colegir, que se confirmará la decisión objeto de impugnación; y atendiendo lo dispuesto en el artículo 365 del C.G.P. no se condenará en costas de esta instancia a la demandante, por no haberse generado.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Bogotá D. C., administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

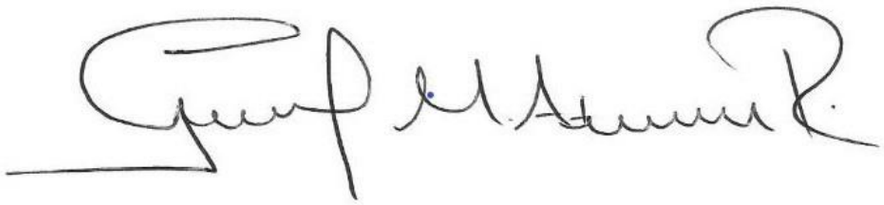
RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida por el Juzgado 27 Civil Municipal de Bogotá el 9 de marzo de 2020.

SEGUNDO: SIN COSTAS en esta instancia.

TERCERO: REMITIR el expediente a la Oficina de origen.

Notifíquese.



GAMAL MOHAMMAND OTHMAN ATSHAN RUBIANO
JUEZ
27-2019-0321-01