

*REPÚBLICA DE COLOMBIA*  
*RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO*  
*JUZGADO CINCUENTA Y TRES CIVIL MUNICIPAL*  
Bogotá D.C., veintitrés (23) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)

Ref. Proceso Ejecutivo Singular No.11001400305320220077000

Demandante: Edificio Parque 77 – Propiedad Horizontal.

Demandado: Herederos Indeterminados de los señores Rosa María Gómez de Lasso (q.e.p.d.) y Mario Lasso (q.e.p.d.).

### **Objeto de la Decisión.**

Procede el Despacho, en virtud de lo dispuesto en el numeral 2° del artículo 278 del Código General del Proceso a proferir sentencia anticipada, habida cuenta que no existen pruebas por practicar.

### **Pretensiones**

Edificio Parque 77 – Propiedad Horizontal, solicitó un mandamiento de pago por cuotas de administración adeudadas por la demandada, que ascienden a la suma de \$39.315.013,00, correspondientes a abril de 2016 hasta abril de 2022, con fundamento en la certificación expedida por la administradora de la Propiedad Horizontal, más los intereses moratorios conforme lo autorizado por la Superintendencia Financiera, liquidados desde el día siguiente a su exigibilidad y hasta que se verifique el pago total.

Además, se dispuso el pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración causadas a partir de mayo de 2022, que deberían cancelarse en los cinco días siguientes a su vencimiento, más los intereses moratorios comerciales, liquidados a la máxima tasa fluctuante autorizada por la Superintendencia Financiera.

### **Fundamentos fácticos**

Diga que Rosa María Gómez de Lasso (q.e.p.d.) y Mario Lasso (q.e.p.d.), propietarios del apto 603, ubicado en la calle 77 No. 12 – 35 Edificio Parque 77 – Propiedad Horizontal, quienes aceptaron la obligación representada en la certificación de la administración de la propiedad horizontal demandante, por cuotas ordinarias y extraordinarias de administración.

Argumentó que la demandada debía cancelar las obligaciones el día del vencimiento de cada cuota y hasta el momento no lo ha hecho, de lo que se deduce la existencia de una obligación actual, clara, expresa, líquida y exigible, conforme al artículo 48 de la Ley 675 de 2001.

### **Trámite procesal**

Correspondió la presente demanda a este Despacho por reparto efectuado por la Oficina Judicial el 25 de julio de 2022. Luego de cumplidos los requisitos exigidos en auto de 12 de octubre de 2022, se libró el mandamiento de pago solicitado (ítem 10), conforme al título ejecutivo aportado (certificación de la administración).

La parte ejecutada fue notificado previo emplazamiento, a través de Curador Ad-Litem, el 19 de julio de 2023, quien en el término de ley propuso la excepción de mérito

denominada “PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DE LA OBLIGACION EJECUTIVA – COBRO DE LO NO DEBIDO – GENERICA E INNOMINADA”

Del medio exceptivo mencionado el despacho corrió traslado a la demandante, quien dentro del término de traslado se pronunció respecto de dicha excepción.

Para continuar con el trámite propio de estos asuntos, el juzgado dispuso la práctica de las pruebas pedidas por las partes; agotada esta etapa, se les corrió traslado para que alegaran de conclusión, ocasión que fue aprovechada únicamente por la parte activa.

### **Consideraciones**

1.- Se encuentran satisfechos a plenitud en tanto este Despacho es competente para conocer del presente asunto. La demanda se presentó debida forma, las partes son capaces de comparecer al proceso y están representadas.

Se encuentra acreditada tanto por activa como por pasiva por activa por cuanto el Edificio Parque 77 – Propiedad Horizontal, se afirma acreedora de las sumas de dinero representadas en la certificación expedida por la administración, misma situación que lleva a concluir que los herederos indeterminados de los señores Rosa María Gómez de Lasso (q.e.p.d.) y Mario Lasso (q.e.p.d.), están legitimados por pasiva, al ser, en principio, la deudora de las obligaciones dinerarias contenidas en el título adosado con la demanda.

El problema jurídico consiste en determinar si en el presente caso operó el fenómeno jurídico de la prescripción extintiva. En caso positivo si el mismo operó con respecto a la totalidad de las obligaciones demandadas o, de prosperar parcialmente, debe preguntarse el Despacho si la ejecución debe o no seguirse en la forma dispuesta en el mandamiento de pago, por lo menos de forma parcial; amén de haberse configurado las excepciones de cobro de lo no debido y genérica e innominada.

A resolver los problemas jurídicos apuntan las siguientes reglas de derecho.

### **2. Título Ejecutivo**

El cobro de expensas de conservación y servicios comunes tiene su fundamento constitucional en el Principio de Solidaridad, consagrado en el artículo 95 de la Constitución Política, que no solo opera en catástrofes si no tiene aplicación en diversas situaciones de la actividad social y según él es ajustado a la constitución política la contribución de las expensas necesarias por parte de los usuarios para el pago del mantenimiento de los lugares y prestación servicios que los benefician, pero el mecanismo de exigibilidad judicial de dichas expensas dependerá de si la entidad demandante está o no sujeta al régimen de catástrofes.

Así las cosas, no admite duda alguna que en desarrollo de dicho principio de solidaridad los habitantes de una comunidad que disfrutan de áreas y servicios comunes tienen la obligación de contribuir con las expensas que ello genera, sin embargo, el mecanismo de exigibilidad judicial de dichas expensas dependerá del vínculo del usuario con la entidad que hace exigible el pago.

En el caso concreto se tiene que se invoca como título base de la ejecución de las cuotas de administración de conformidad la Ley 675 de 2001 artículo 79, es la

certificación expedida por el Representante Legal de la entidad demandante, documento que conforme a lo previsto en la citada norma constituye título ejecutivo, puesto que en la entidad demandante está sometida al régimen de propiedad horizontal, el que se certifica que el aquí demandado adeuda cuotas de administración desde el mes de abril de 2016 hasta abril de 2022 y las que se continuarán causando hasta la fecha en que se profiera sentencia.

3. Así las cosas el Despacho se adentra en el análisis de las excepciones así:

3.1.- En el presente, el curador ad – litem, propone la excepción de prescripción respecto de las cuotas de administración correspondiente a los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año 2016, y los meses de enero hasta diciembre del año 2017.

Indicando que la misma se encuentra regulada en el artículo 2535 del Código Civil, y en relación con la acción ejecutiva el artículo 2536 ibídem reza que la misma prescribe en 5 años. Respecto la interrupción de la prescripción del artículo 94 del Código General del Proceso la misma no se encuentra acreditada por cuanto el mandamiento de pago fue librado el 12 de octubre de 2022, y el curador ad litem fue notificado el 19 de julio de 2023, razón por la cual no se logró interrumpir la prescripción.

La parte actora se opuso a la prosperidad de la prescripción, argumentando que el inciso 3 del artículo 2539 del código civil e concordancia con el artículo 94 del código general del proceso se establece la interrupción de la prescripción y ello es el inicio de proceso judicial; el presente proceso se radico por medio de la plataforma de la rama judicial el 14 de junio de 2022, lo que provoca que el nuevo término de prescripción no inicia hasta tanto no finalice la demanda que se presentó y que fue la que interrumpió el término de prescripción,

Respecto al fenómeno normativo de la obligación, nuestra legislación material en su artículo 2535 establece que los requisitos para la extinción de acciones y derechos ajenos exige un lapso durante el cual no se hayan ejercido las mismas.

A su turno, el artículo 2513 ibídem, indica que el que quiera aprovecharse de la prescripción debe alegarla, de forma que el Juez no puede declararla de oficio; y en relación con la acción ejecutiva, el Art. 2536 de la codificación civil sustantiva reza que la misma prescribe en cinco (05) años.

En el caso que nos ocupa, la demanda ejecutiva fue presentada el 16 de junio de 2022, correspondiendo su reparto al Juzgado 20 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de esta Ciudad, estrado judicial que rechazo la demanda por competencia mediante auto de fecha 24 de junio de 2022, correspondiendo por reparto a este despacho judicial 25 de julio de 2022, librándose mandamiento de pago el 1 de octubre de 2022.

En el presente, no habrá lugar de declararse probada la excepción de prescripción extintiva de la obligación como quiera que la cuota de administración más antigua data del mes de abril de 2016, es decir que prescribiría en abril de 2021, pero, en atención a la emergencia sanitaria el Decreto Legislativo decreto 564 de 2020 señalo: *“ARTÍCULO 1. Suspensión de términos de prescripción y caducidad. Los términos de prescripción y de caducidad previstos en cualquier norma sustancial o procesal para ejercer derechos, acciones, medios de control o presentar demandas ante la Rama Judicial o ante los*

*tribunales arbitrales, sean de días, meses o años, se encuentran suspendidos desde el 16 de marzo de 2020 hasta el día que el Consejo Superior de la Judicatura disponga la reanudación de los términos judiciales”.*

Así las cosas, se tiene que, conforme a la norma citada, los términos para prescripción y caducidad estuvieron suspendidos 4 meses y quince días, y la prescripción de la presente, teniendo en cuenta la cuota más antigua, sería abril de 2022. En atención a que ambas partes hacen referencia a la interrupción de la prescripción contenida en el artículo 94 del Código General del Proceso la cual establece que para que hubiere lugar a la interrupción de la prescripción respecto de las obligaciones ejecutadas, la notificación al extremo pasivo del auto que libró mandamiento de pago en su contra debió haberse surtido dentro del año ulterior, contado a partir del día siguiente de su notificación por estado a la parte demandante, conforme lo señala el apoderado de la parte actora, la misma no opera de manera exclusiva por el pasar del tiempo, sino que debe probarse el actuar negligente del acreedor, situación que tampoco se encuentra acreditada en el presente, pues el apoderado judicial ha realizado actuaciones en pro de impulsar el presente, mediante auto 14 de febrero de 2023, se ordenó el emplazamiento de los herederos indeterminados de los señores Rosa María Gómez de Lasso (q.e.p.d.) y Mario Lasso (q.e.p.d.), el cual fue realizado por secretaria el 23 de marzo de 2023, luego de lo cual el curador ad – litem, fue notificado el 19 de julio de 2023.

**3.2. Excepción Innominada:** Toda vez que la misma es la solicitud de declaratoria oficiosa de las excepciones que aparecieran probadas, sin que el despacho encuentre demostrado ninguna excepción que esté autorizado a declarar en forma oficiosa, se declara infundada.

4. En razón, al haber prosperado la excepción de prescripción respecto de las cuotas generadas hasta el mes de diciembre de 2016, se modificará el mandamiento de pago y se ordenará *seguir* adelante la ejecución a favor del Edificio Parque 77 – Propiedad Horizontal, en contra de los Herederos Indeterminados de los señores Rosa María Gómez de Lasso (q.e.p.d.) y Mario Lasso (q.e.p.d.), conforme al mandamiento de pago por las cuotas ordinarias de administración generadas desde el mes enero de 2017 hasta el mes de abril de 2022.

En mérito de las anteriores consideraciones el JUZGADO CINCUENTA Y TRES CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C., administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley:

Resuelve:

Primero: Declarar probada la excepción de prescripción de las cuotas de administración causadas del mes de abril de 2016 hasta diciembre de 2016 junto con los intereses; propuesta por el curador ad – litem.

Segundo. Declarar infundada la excepción innominada.

Tercero: Modificar el mandamiento de pago de fecha 12 de octubre de 2022, ordenandos seguir adelante la ejecución a favor del Edificio Parque 77 – Propiedad Horizontal, en contra Herederos Indeterminados de los señores Rosa María Gómez de Lasso (q.e.p.d.) y Mario Lasso (q.e.p.d.), por las cuotas ordinarias de administración generadas desde el mes enero de 2017 hasta el mes de abril de 2022.

Cuarto: Disponer que se efectúe la liquidación del crédito conforme lo dispone el Art. 446 del C.G.P.

Quinto: Ordenar remate previo avalúo y secuestro de los bienes que se encuentren embargados y de los que en el futuro se embargaren, para que con su producto cancelar el valor total de la liquidación del crédito y las costas aprobadas. Así como la entrega de los depósitos judiciales a la parte demandante, de los dineros que se encuentren embargados o que en el futuro se embarguen.

Sexto: Condenar en costas a la parte demandada en favor de la parte demandante, las que deben ser tasadas por secretaria, incluyendo como agencias en derecho la suma de \$2.500.000.00.

Séptimo: Advertir que la ejecución de esta sentencia continuará en este estrado judicial hasta tanto se ordene o autorice la remisión a los Juzgados Civiles De Ejecución De La Ciudad De Bogotá.

Notifíquese y Cúmplase

  
**Nancy Ramírez González**  
Juez

<p>JUZGADO CINCUENTA Y TRES CIVIL MUNICIPAL BOGOTÁ. D. C. La providencia anterior se notifica por Estado No. 031 fijado en el Portal Web de la Rama Judicial asignado a este despacho a las 8. A. M. En la fecha 26 de febrero de 2024.</p> <p>Edna Dayan Alfonso Gómez Secretaria</p>
--