

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO DIECISIETE DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE DE BOGOTÁ**

Bogotá, D.C., Diecisiete de Noviembre de Dos Mil Veintiuno

**Ref.: Ejecutivo de Mínima Cuantía promovido por CONJUNTO
RESIDENCIAL PARQUES DE PRIMAVERA – PROPIEDAD HORIZONTAL vs
ALEJANDRA GALLARDO MOLINA y ALICIA MOLINA DE VILLA. Expediente
No. 2020-0624.**

I. ASUNTO:

Procede el Despacho a emitir sentencia anticipada dentro del proceso de la referencia, de conformidad con lo señalado en el numeral 2 del artículo 278 del Código General del Proceso, como quiera que se dan los presupuestos allí señalados para tal fin.

II.- ANTECEDENTES:

A. Las pretensiones:

En escrito introductorio de este proceso, el CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE PRIMAVERA – PROPIEDAD HORIZONTAL, actuando a través de apoderado judicial, demandó por la vía ejecutiva de mínima cuantía a ALEJANDRINA GALLARDO MOLINA y ALICIA MOLINA DE VILLA, a fin de que se impartiera a los demandados la orden de pago de las siguientes cantidades:

- a) Por la suma de **\$176.400,00 m/cte.**, por concepto de capital derivado de las cuotas de administración ORDINARIAS comprendida en el mes de ABRIL de 2012 hasta MARZO de 2012, a razón de \$58.800,00 cada una.
- b) Por la suma de **\$1.464.000,00 m/cte.**, por concepto de capital derivado de las cuotas de administración ORDINARIAS comprendida en el mes de ENERO de 2012 hasta MARZO de 2014, a razón de \$61.000,00 cada una.

c) Por la suma de **\$834.000,00 m/cte.**, por concepto de capital derivado de las cuotas de administración ORDINARIAS comprendida en el mes de ABRIL de 2014 hasta MARZO de 2015, a razón de \$69.500,00 cada una.

d) Por la suma de **\$876.000,00 m/cte.**, por concepto de capital derivado de las cuotas de administración ORDINARIAS comprendida en el mes de ABRIL de 2015 hasta MARZO 2016, a razón de \$73.000,00 cada una.

e) Por la suma de **\$936.000,00 m/cte.**, por concepto de capital derivado de las cuotas de administración ORDINARIAS comprendida en el mes de ABRIL de 2016 hasta MARZO de 2017, a razón de \$78.000,00 cada una.

f) Por la suma de **\$1'002.000,00 m/cte.**, por concepto de capital derivado de las cuotas de administración ORDINARIAS comprendida en el mes de ABRIL de 2017 hasta MARZO de 2018, a razón de \$83.500,00 cada una.

g) Por la suma de **\$783.000,00 m/cte.**, por concepto de capital derivado de las cuotas de administración ORDINARIAS comprendida en el mes de ABRIL de 2018 hasta DICIEMBRE de 2018, a razón de \$87.000,00 cada una.

h) Por la suma de **\$1.288.000,00 m/cte.**, por concepto de capital derivado de las cuotas de administración ORDINARIAS comprendida en el mes de ENERO de 2019 hasta FEBRERO de 2020, a razón de \$92.000,00 cada una.

i) Por la suma de **\$160.000,00 m/cte.**, por concepto de capital derivado de la cuota de administración EXTRAORDINARIA para arreglo de portería fijada en la asamblea general ordinaria del 3 de marzo de 2018 exigible a partir del día 15 de abril de 2018.

j) Por la suma de **\$60.000,00 m/cte.**, por concepto de capital derivado de la cuota de administración EXTRAORDINARIA para protocolización y registro reglamento de propiedad horizontal fijada en la asamblea general ordinaria del 3 de marzo de 2018 exigible a partir del día 15 de abril de 2018.

k) Por los intereses de mora causados sobre el capital indicado en el numeral 1 al 10, liquidado a la tasa máxima certificada por la Superintendencia Financiera

de Colombia, desde el día siguiente a la fecha de vencimiento de cada cuota y hasta cuando se verifique el pago total de lo adeudado.

l) Por la suma de **\$47.800,00 m/cte.**, por concepto de SANCIÓN por inasistencia a la asamblea general ordinaria de abril de 2010, exigible a partir del 1 de mayo de 2010.

m) Por la suma de **\$69.500,00 m/cte.**, por concepto de SANCIÓN por inasistencia a la asamblea general ordinaria de abril de 2014, exigible a partir del 1 de mayo de 2014.

n) Por la suma de **\$92.000,00 m/cte.**, por concepto de SANCIÓN por inasistencia a la asamblea extraordinaria de septiembre de 2019, exigible el 1 de octubre de 2019.

ñ) De conformidad al artículo 431 del inciso 2º del C. G. del Proceso, se libre mandamiento de pago por las cuotas de administración ordinaria y extraordinaria, multas y demás expensas que en lo sucesivo se causen durante el transcurso del proceso y hasta que se dicte sentencia u orden de seguir adelante la ejecución, previa certificación del administrador.

o) Por los intereses de mora que en lo sucesivo se causen durante el transcurso del proceso sobre las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias y demás expensas, excepto las multas y/o sanciones hasta que se dicte sentencia u orden de seguir adelante la ejecución, liquidados a la tasa máxima certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, desde el día siguiente a la fecha de vencimiento de cada cuota y hasta cuando se verifique el pago total de lo adeudado.

p) Por las costas del proceso.

B. Los hechos:

1. Las demandadas ALEJANDRA GALLARDO MOLINA y ALICIA MOLINA DE VILLA actualmente son propietarias del apartamento 703, interior 3 ubicado en la calle 4 B No. 39 B – 90 del Conjunto Residencial Parques de Primavera – Propiedad Horizontal de Bogotá, el cual se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal en cumplimiento de lo establecido en la Ley 675 de 2001.

2.- Que conforme al reglamento que hace relación a las cuotas de sostenimiento, las demandadas en su condición de propietarias del referido inmueble, se comprometieron expresamente a cancelar oportunamente y dentro de los 10 primeros días de cada mensualidad las cuotas de administración.

3.- Que las demandadas se encuentran en mora en el pago de las cuotas mensuales de administración y de las cuotas extraordinarias y sanciones en la forma como quedaron relacionados en el capítulo de pretensiones.

4.- Que al tenor del artículo 422 del C.G. del Proceso en concordancia con el artículo 48 de la ley 675 de 2001 las cuotas mensuales de administración y las cuotas extraordinarias configuran obligaciones actuales, claras, expresas, liquidas y exigibles.

C. El trámite:

1. Respecto al trámite aquí surtido tenemos que, mediante providencia del 28 de agosto de 2020, el Juzgado libró mandamiento de pago, en la forma solicitada, ordenando notificar a las demandadas conforme a lo preceptuado por los artículos 291 a 292 del C.G. del Proceso.

2. Mediante auto de fecha 13 de noviembre de 2020, se ordenó suministrar la información y documentación allí requeridas por la demandada ALICIA MOLINA DE VILLA.

3.- Mediante auto de fecha 19 de enero de 2021, se tuvo por notificadas a las demandadas por CONDUCTA CONCLUYENTE bajo los apremios del artículo 301 del C.G. del Proceso del mandamiento de pago, quienes a través de apoderado judicial dentro del término de traslado contestó la demanda presentando las excepciones de INDEBIDA NOTIFICACIÓN, INEXISTENCIA DEL DEMANDANTE, INEXISTENCIA DE LAS OBLIGACIONES DEMANDADAS, PRESCRIPCIÓN DE ALGUNAS OBLIGACIONES, COBRO DE LO NO DEBIDO y AUSENCIA DEL DERECHO DE POSTULACIÓN EN LA PERSONA QUE PRESENTÓ LA DEMANDA y allí mismo, se dispuso correr traslado de las excepciones propuestas por el extremo demandado.

4.- Por auto de fecha 26 de febrero de 2021, se indicó que la parte demandante

no había descorrido el traslado de las excepciones propuestas y se ordenó que, en su oportunidad ingresaran las diligencias al Despacho para emitir sentencia, decisión esta que fue recurrida por el extremo demandante y desatada mediante auto de fecha 22 de julio de 2021, revocando la decisión objeto de reproche y en su lugar, ordenando a la Secretaría remitir copia de la contestación dada por la parte demandada al correo electrónico de la parte demandante.

Es así que, mediante auto de fecha 20 de agosto de 2021, se tuvo en cuenta que la parte demandante, no descorrió en tiempo el traslado de las excepciones propuestas por el extremo demandado y enseguida, se dispuso que en su oportunidad ingresaran las diligencias al Despacho para dictar sentencia anticipada con apego a lo normado en el numeral 2 inciso 2 del art. 278 del C.G. del Proceso.

Así las cosas, el proceso entró al Despacho a fin de emitir la correspondiente sentencia, máxime que no se observa causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado y previas las siguientes,

III. CONSIDERACIONES:

Es preciso indicar que en el proceso materia de este debate concurren los denominados presupuestos procesales dado que la competencia radica en este Despacho la capacidad para ser parte y capacidad procesal no merecen reparo alguno sin que exista causal de nulidad que pueda invalidar lo hasta ahora actuado.

Como documento base del recaudo ejecutivo, se allegó una certificación de deuda por cuotas de administración del apartamento 703, torre 3 ubicado en la calle 4 b No. 39 b 90 del Conjunto Residencial Parques de Primavera I Etapas I y II Propiedad Horizontal de Bogotá; título que, por contener las descripciones previstas en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, presta mérito ejecutivo al tenor del artículo 422 del Código General del Proceso, por contener una obligación clara, expresa y actualmente exigible.

RESOLUCIÓN DE LAS EXCEPCIONES

Es de aclarar que las excepciones denominadas **INEXISTENCIA DEL DEMANDANTE, INEXISTENCIA DE LAS OBLIGACIONES DEMANDADAS,**

COBRO DE LO NO DEBIDO y AUSENCIA DEL DERECHO DE POSTULACIÓN EN PERSONA QUE PRESENTÓ LA DEMANDA, serán estudiadas en un solo bloque, por tratarse de los mismos argumentos fácticos.

Manifiesta que no se allegó prueba de la existencia del demandante y menos de su representación legal y ante la falta de pruebas y anexos de la demanda, además de la falta de un título ejecutivo, no se puede tener certeza sobre la supuesta obligación a cargo de sus representadas y, finalmente acotó que, brillaba por su ausencia el poder para actuar en el presente proceso, por ende, quien suscribía la demanda no estaba facultado para presentar la misma.

Para desatar estos medios de defensa, debemos referirnos al inciso 2 del artículo 430 del C.G. del Proceso que nos enseña: “Los requisitos formales del título ejecutivo sólo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo. No se admitirá ninguna controversia sobre los requisitos del título que no haya sido planteada por medio de dicho recurso”.

A su vez el numeral 3 del artículo 442 del C.G. del Proceso prevé que: “El beneficio de excusión y los hechos que configuren excepciones previas deberán alegarse mediante recurso de reposición contra el mandamiento de pago. (...)”.

En este orden de ideas, se adujo por el apoderado judicial de la parte demandada, que no fueron allegadas las pruebas y anexos de la demanda, como existencia y representación legal del demandante, título ejecutivo y poder. No obstante lo anterior, debe advertir este Despacho que las mismas configuran excepciones previas que debían ser presentadas como recurso de reposición contra el mandamiento de pago y, como quiera que ello no ocurrió, habrán de ser despachadas de manera desfavorable.

Aunase a lo anterior y para dilucidar cualquier duda sobre el particular, debe indicarse que, con la demanda, fue aportado el certificado de existencia y representación legal de la parte demandante, título ejecutivo en los términos del artículo 48 de la ley 675 de 2001, el que dicho de paso, cumple las exigencias del artículo 422 del C.G. del Proceso a cargo de la parte demandada y poder debidamente conferido por el administrador del conjunto demandante al profesional del derecho para incoar la acción ejecutiva.

Siendo ello así, no existe ni se configura ninguna de las excepciones propuestas como se pudo ilustrar, máxime cuando la parte demandada no fundamenta sus alegaciones, dado que se basa en conjeturas que a su parecer no fueron aportados dichos documentos de los cuales no tiene certeza de ello.

Adicionalmente, el cobro de lo no debido que se alega, tampoco tiene visos de prosperidad, pues el título ejecutivo, certificado de deuda, fue aportado con la demanda, con el lleno de los requisitos atrás sentados y como quiera que, la parte demandada no demostró la carga positiva de cancelar las cuotas contenidas en el título, no puede pretender alegar un cobro indebido, máxime cuando el apartamento sobre el cual se adeudan cuotas de administración, se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal, donde sus propietarias, se obligaron a cancelar tales rubros, sin embargo, dicho compromiso no se encuentra acreditada en el plenario por el extremo demandado, en razón a ello será denegado dicho medio de defensa.

INDEBIDA NOTIFICACIÓN

Manifiesta que ni sus mandantes ni su apoderado, se les dio traslado de las pruebas y anexos que sustentan los hechos y pretensiones de la demanda que motivo el presente asunto, desconociendo los motivos que originaron la misma, por ende, concluye que le queda imposible ejercer la defensa de sus mandantes.

Frente a este medio de defensa, debe indicar este Despacho que el mismo constituye una causal de nulidad y no un medio exceptivo, conforme lo consagra el artículo 8 del artículo 133 del C.G. del Proceso.

Realizada la anterior precisión y pese a que no configura en si una excepción, se advierte que el extremo pasivo se encuentra actuando por conducto de apoderado judicial y fue precisamente a través del otorgamiento de poder que se tuvieron por notificadas a las demandadas por conducta concluyente. Por lo tanto, le correspondía el deber profesional al abogado de solicitar las copias que a bien tenía al correo institucional del Juzgado, para ejercer la defensa de sus prohijadas, donde efectivamente el Despacho otorgó el término para solicitar las memoradas copias y para contestar la demanda, sin que el apoderado elevara solicitud de ninguna índole, en razón a lo dicho será negado dicho medio de defensa.

PRESCRIPCIÓN DE ALGUNAS OBLIGACIONES

En síntesis, expone el apoderado judicial de las demandadas que se avizora la prescripción del cobro de las cuotas de administración y sanciones relacionadas en el mandamiento de pago, con una fecha de cobro anterior a los 5 años a la presentación de la demanda, todo de conformidad a lo previsto en el artículo 2536 del Código Civil que prescribe “La acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años”, acción ejecutiva contenida en el artículo 51 numeral 8 de la ley 675 de 2001.

Al respecto de este medio de defensa el Art. 2535 del Código Civil, nos enseña que la prescripción que extingue las acciones o derechos de otros, exige sólo el transcurso de cierto lapso durante el cual no se hayan ejercido tales acciones. Acotando esta norma que ese tiempo se contabiliza desde que la obligación se haya hecho exigible.

Por su parte, el artículo 2536 *de la misma obra*, establece que la acción ejecutiva, que es la que ocupa la atención del Despacho, se prescribe por cinco años.

Clarificado lo anterior, se procede al estudio del título ejecutivo consistente en una certificación de deuda, encontrando que la cuota más antigua se hizo exigible 1 mayo de 2010 por concepto de sanción inasistencia y respecto de las cuotas ordinarias y extraordinarias la cuota más antigua se hizo exigible el 1 de febrero de 2012 y así sucesivamente hasta el 1 de marzo de 2020. Ahora bien, la demanda fue sometida a reparto el día 7 de julio de 2020, correspondiéndole su conocimiento a este Juzgado, librándose mandamiento de pago mediante proveído del 28 de agosto de 2020; auto del cual se notificó a la parte demandada por conducta concluyente el día 19 de enero de 2021.

Del anterior orden cronológico tenemos que, desde la fecha de exigibilidad de la cuota de fecha 1 de mayo de 2010 a la cuota del 1 de julio de 2015, hasta el día que se presentó la demanda, transcurrieron más de cinco años, es decir mucho más del tiempo establecido por el artículo 2536 del Código Civil para declarar la prescripción solicitada.

Es de relevar que dentro de este asunto no operó la interrupción civil prevista en el Art. 94 del C. G. del Proceso para las cuotas en mención, por la sencilla razón que para la fecha en que fue presentada la demanda, ya habían transcurrido los

cinco años de que trata la norma en comento. Tampoco operó la interrupción natural pues no se aportó al plenario prueba que establezca el reconocimiento de la deuda por parte de los deudores, como tampoco la renuncia a este fenómeno prescriptivo.

Es de aclarar por este Despacho que con relación a las cuotas de administración del 1 de agosto de 2015 a la cuota del 1 de marzo de 2020, no operó el fenómeno de la prescripción, teniendo en cuenta que en el presente asunto si operó la interrupción civil prevista en el artículo 94 del C.G. del Proceso para esas cuotas, amén que la parte demandada se notificó del auto de mandamiento de pago dentro del año siguiente allí previsto, razón por la cual ellas no serán objeto de estudio y en su lugar se ordena seguir adelante la ejecución.

En consecuencia de lo anterior, se declarará parcialmente probada la excepción denominada prescripción de algunas obligaciones, es decir, de las cuotas causadas entre el 1 de mayo de 2010 y el 1 de julio de 2015 y, se ordenará seguir adelante la ejecución por las cuotas causadas desde el 1 de agosto de 2015 al 1 de marzo de 2020, junto con sus intereses, así como por las cuotas causadas en el transcurso del proceso hasta la fecha de emisión de la sentencia, junto con sus respectivos intereses, previa certificación del administrador.

IV. DECISIÓN:

En mérito a lo expuesto anteriormente el **JUZGADO DIECISIETE DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ, D.C., ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,**

V. RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar no probadas las excepciones de **INEXISTENCIA DEL DEMANDANTE, INEXISTENCIA DE LAS OBLIGACIONES DEMANDADAS, COBRO DE LO NO DEBIDO, AUSENCIA DEL DERECHO DE POSTULACIÓN EN PERSONA QUE PRESENTÓ LA DEMANDA E INDEBIDA NOTIFICACIÓN,** conforme se expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: DECLARAR PARCIALMENTE probada la excepción de **PRESCRIPCIÓN DE ALGUNAS OBLIGACIONES**, conforme se expuso en la parte motiva de esta sentencia.

TERCERO: Como consecuencia de lo anterior se ordena el seguir adelante la ejecución en la forma establecida en el mandamiento de pago, UNICA Y EXCLUSIVAMENTE por las cuotas no prescritas, causadas a partir del 1 de agosto de 2015 en adelante.

TERCERO. Ordenar la liquidación del crédito, para lo cual las partes y secretaria deberán seguir los lineamientos previstos en el Art. 446 del Código General del Proceso.

CUARTO. Ordenase el remate, previo avalúo, de los bienes embargados y los que posteriormente se embarguen para que, con su producto, se pague la obligación que aquí se demanda.

QUINTO.- Sin condena en costas por haber prosperado parcialmente las excepciones.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE.


HENRY ARMANDO MORENO ROMERO
Juez

JUZGADO 17 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ.

Bogotá, D. C., 2 de agosto de 2021
Notificado por anotación en ESTADO
No. 057

EVELYN GISSELLA BARRETO CHALA
Secretaria