



Libertad y Orden
República de Colombia
Rama Judicial

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
BELLO-ANTIOQUIA**

Veintidós (22) de Febrero de dos mil veintiuno

Proceso	EJECUTIVO
Radicado	2019 1194
Demandante	UNIDAD CACIQUE NIQUIA
Demandado	OLGA LUCIA CARVAJAL
Decisión	Accede pretensiones
Sentencia	G-

Procede este despacho a proferir sentencia anticipada en el proceso EJECUTIVO instaurado por **UNIDAD RESIDENCIAL CIUDADELA CACIQUE NIQUIA MANZANA 1** contra **OLGA LUCIA CARVAJAL MAZO**, previo los siguientes:

ANTECEDENTES

La UNIDAD RESIDENCIAL CIUDADELA CARIQUE NIQUIA MANZANA 1, representada por su administradora la señora Sandra Milena Agudelo Acevedo, actuando a través de procurador judicial idóneo, promovió demanda EJECUTIVO en contra de la señora OLGA LUCIA CARVAJAL MAZO, con el fin de obtener el pago de unos dineros correspondiente a cuotas de administración junto con sus intereses, las que se sigan causando en el transcurso del proceso y costas. Los fundamentos fueron los siguientes:

Señala que la demandada es propietaria del local comercial Nro. 170 ubicado en el edificio 15 de la diagonal 59 Nro, 38-90 del Conjunto Residencial Cacique Niquia Manzana 1 de Bello, con matrícula inmobiliaria

01N 258461; que adeuda la suma de \$5.938.000.00, por obligaciones vencidas a su cargo, que corresponden a cuotas de administración, cuotas extras, sanciones, desde abril del 2010 hasta septiembre de 2019,

La demandada fue notificada personalmente el día 21 de octubre de 2019, y durante el término del traslado propone las excepciones:

-PRESCRIPCION O CESACION DE LA OBLIGACION, la cual argumenta diciendo que dicha excepción se da por el mero transcurso del tiempo, a las voces del antiguo artículo 2536 del Código Civil, modificado por el artículo 8 de la Ley 791 de 2002, el derecho a reclamar por la vía judicial las cuotas de administración en ejercicio de la acción ejecutiva, prescribe en cinco años, es decir, que cada cuota de administración, de manera independiente, podría ser cobrada hasta pasados cinco años desde el día en que se causó, en consecuencia es claro que las cuotas de administración causadas desde abril del 2010 hasta la del mes de julio del 2015, prescribieron.

-INEXISTENCIA DE TITULO VALOR, dice que como se puede observar en el certificado de libertad en la anotación 9 se lee "*Reforma del Reglamento de propiedad Horizontal contenido en la escritura 2046 del 31/07/81 de la Notaria 11 de Medellín, consistente en transflorarlo de la ley 182 de 1948 a la Ley 16 de 1985, reglamentada por el decreto 1365 de 1985*", observándose que la copropiedad no se ha acogido a la Ley 675 de 2001, por lo el título valor que "sirve de recaudo ejecutivo a la demanda debe ser un título complejo, ya que conforme al artículo 13 de la Ley 182 de 1948 y 14 del Decreto 1365 de 1986, copia del acta de asamblea en la que determine las expensas, más la certificación del administrador sobre la exigencia y monto de la deuda a cargo del propietario deudor y la ley 675 de 2001, que modificó la modalidad del título ejecutivo completo por un título ejecutivo ya que solamente es el certificado expedido por el administrador.

Indica que la administradora Sandra Milena Agudelo Acevedo, no tiene la representación legal de la copropiedad, toda vez que la ley 675 de 2001,

señala que todo edificio o conjunto debe someterse al régimen de propiedad horizontal y debe inscribirse en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, y si no se evidencia dicho registro no surge la personería jurídica de la Copropiedad, en consecuencia, el certificado emanado de la supuesta administradora no cumple con los requisitos del artículo 422 del CGP, es decir que se trate de una obligación clara, expresa, y exigible, por ende insistente.

-COBRO DE LO NO DEBIDO, señala que predica de la condición del crédito, ya que la mayorías de las cuotas demandadas se encuentran prescritas, sino que el titulo ejecutivo que se pretende hacer valer para el recaudo de las cuotas de administración no existe, tal como se indicó en la excepción anterior.

-FALTA DE LEGITIMACIÓN POR ACTIVA, la argumenta diciendo que al no existir la copropiedad como tal. Es decir como persona jurídica independiente, por no haberse acogido de forma legal a las prescripciones de la Ley 675 de 2001, no está legitimada para actuar como persona jurídica hasta que no haga el tramite establecido para ello en la ley 675 de 2001.

La parte demandante se pronuncia sobre las excepciones propuestas por la parte demandada. Así:

-EN CUANTO A LA EXCEPCION DE PRESCRIPCIÓN:

*“La **prescripción (extintiva o liberatoria)** se produce por la inacción del acreedor por el plazo establecido por cada legislación conforme la naturaleza de la obligación de que se trate y tiene como efecto privar al acreedor del derecho de exigir judicialmente al deudor el cumplimiento de la obligación. La prescripción no extingue la obligación sino que la convierte en una obligación natural, por lo cual, si el deudor voluntariamente la paga, no puede reclamar la evolución de lo entregado, alegando que se trata de un pago sin causa”.*

Teniendo en cuenta la anterior definición es cierto que la administración no Ejerció en su momento el cobro debido por lo que opera la prescripción.

-INEXISTENCIA DEL TITULO VALOR Y FALTA DE LEGITIMACION POR ACTIVA:

Señala que dentro del plenario obra la prueba de existencia de la **UNIDAD RESIDENCIAL CIUDADELA CACIQUE NIQUIA MANZANA 1** por lo tanto legalmente constituida y dentro de las responsabilidades del administrador está el cobro de las cuotas de administración, sean ordinarias o extraordinarias, sanciones económicas y demás, y si el deudor se niega a pagarlas voluntariamente, la ley faculta al administrador a efectuar los cobros por la vía judicial y como título ejecutivo servirá la simple certificación expedido por el administrador de la propiedad horizontal, que por ministerio de la ley presta mérito ejecutivo, documento que también reposa en el expediente al **artículo 48 de la ley 675 de 2002** que dice:

"PROCEDIMIENTO EJECUTIVO. *En los procesos ejecutivos entablados 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."*

La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley.

Que se está frente a una obligación exigible, conforme lo señala el artículo 422 del CGP.

_COBRO DE LO NO DEBIDO:

Dentro de la contestación de la demanda no se aportó ningún recibo que diera fe que lo adeudado ya estaba cancelado. Por lo tanto, se está cobrando dinero que efectivamente la acá demandado adeuda.

El despacho como no había pruebas que practicar en la forma de orales, únicamente se cuenta la documental, se corrió traslado para alegar. Artículo 278 del CGP.

La apoderada de la parte demandada presenta escrito de alegatos, señalando que la supuesta junta administradora de la Ciudadela Cacique Niquia, no ha logrado constituirse, convocar y realizar asamblea extraordinaria con el QUORUM exigido en la Ley para tomar decisiones de acogerse a una administración regida bajo la Ley 675 de 2001 y menos acogerse a un reglamento de propiedad horizontal distinto al establecido en la escritura Nro. 2046 de 1982.

Indica que la oficina de instrumentos públicos de Medellín, ha requerido a los particulares que se han hecho llamar JUNTA ADMINISTRADORA DE LA CIUDADELA CACIQUE NIQUIA, para que vencido los plazos y prorrogas contempladas en la Ley 675 de 2001, aporte la documentación requerido conforme a derecho para constituir como persona jurídica y no han cumplido con estos requerimientos. Aporta un fallo un fallo de demanda de nulidad de actas de citación a asamblea extraordinaria para la conformación de la persona jurídica de la junta administradora CIUDADELA NIQUIA ante el juzgado primero de Bello.

Arguye que la Secretaria de Planeación de Bello, ha emitido conceptos frente a la CIUDADELA CARIQUE NIQUIA Y ha soportado actuaciones queriendo darle visos de legalidad y certificación de persona jurídica a los

particulares que se autonombran como administradores, actos que han sido revocados por la Gobernación de Antioquia.

Solicita que se deje sin efecto el mandamiento de pago, se acoja la excepción de falta de legitimada de la demandante y se archive el proceso y se libre oficios de desembargo y se condene en costas

CONSIDERACIONES

3.1. De los requisitos formales del proceso. El trámite adelantado se ha desarrollado con sujeción a los requisitos formales requeridos para proveer de fondo sobre lo pretendido. Dejándose claro además que no se observa causal alguna de nulidad procesal que invalide la actuación surtida.

3.2. Problema jurídico. En primer lugar, deberá determinarse la viabilidad de la ejecución, teniendo en cuenta los presupuestos propios del título ejecutivo adosado a este trámite y los documentos obrantes como prueba. Así, de superarse lo anterior, se examinarán los medios exceptivos presentados, haciéndose hincapié en la viabilidad o no de la prescripción de la acción ejecutiva respecto del título ejecutivo objeto de este procedimiento, esto es, el certificado de cuotas de administración. Asimismo, se procederá a analizar el efecto interruptivo de la prescripción cuando se presenta una demanda; la falta de legitimación en la causa por activa, inexistencia del título y cobro de lo no debido.

3.3. Del título ejecutivo objeto de cobro. En primer lugar, cabe hacer una claridad, con respecto a la acción cambiaria y a la acción ejecutiva. La primera, es, en palabras del profesor Bernardo Trujillo Calle "*...el contenido de derecho sustancial en cabeza del tenedor del título valor que puede hacerse valer contra el deudor por la vía de un cobro voluntario o bien por la del correspondiente al proceso ejecutivo...*", a la que se aplican

¹ "De los Títulos Valores", Tomo I, Parte General, Decimacuarta Edición, editorial Leyer, pág. 234.

los procedimientos y la legislación especialmente establecidos en el Código de Comercio para los títulos valores, en otras palabras, la acción cambiaria es la ejecutiva derivada exclusivamente del título valor. Por esto, cabe destacar, que el proceso ejecutivo cambiario es semejante a los demás, excepto por tres salvedades, una de las cuales es el título, que tiene que ser título valor, la otra, las excepciones oponibles, que son únicamente las consagradas en el artículo 784 del Código de Comercio y, la prescripción, que es de tres años, contados a partir de la fecha de vencimiento.

Ahora, cuando ejecutivamente se pretende el cobro de obligaciones contenidas en un documento de los señalados en el artículo 422 del Código General del Proceso, en otro que la ley le haya dado tal calidad, como es el caso de las cuotas de administración, sostenimiento, expensas comunes, aportes y sanciones a cargo de propietarios y moradores de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal (artículo 48 de la Ley 675 de 2001), se trata de una acción ejecutiva que se adelanta por los ritos establecidos en el Código General del Proceso y, cuya prescripción es la consagrada en las normas sustanciales civiles.

Conforme al artículo 422 del CGP, es título ejecutivo aquel que demuestra la existencia de una obligación clara, expresa y exigible, que consta en documentos que provienen del deudor o de su causante y constituyen plena prueba contra él, exigencias contenidas en el título allegado como base de recudo y obrante de folios 1 y 2 del cuaderno 1, en armonía con el artículo 48 de la ley por medio de la cual se expidió el régimen de propiedad horizontal, enunciada en el párrafo anterior.

En este orden de ideas, en el caso *sub examine* se tiene que el certificado de cuotas de administración allegado como base de recaudo (cfr. fls. 1 a 2, c.1), se encuentra ajustado a la normatividad de la Ley 675 de 2001, en tanto ha sido expedido por Conjunto Residencial Cacique Niquia Manzana 1.

3.4. Sobre las excepciones: La parte demandada, a través de apoderado ha expuesto como excepción la "**PRESCRIPCIÓN DE LA**

ACCIÓN EJECUTIVA". Atendiendo a ello, procede este Despacho a realizar el análisis que a continuación se expone:

La prescripción liberatoria es el modo de extinguir los derechos y las acciones en general, por no haberlos ejercido su titular durante el tiempo señalado por la ley. De esta noción, ha derivado la Jurisprudencia, los siguientes presupuestos: "a) *que haya transcurrido cierto tiempo; b) conducta inactiva del acreedor o titular del derecho; y, c) que el crédito y las acciones sean susceptibles de extinguirse por prescripción*" (Casación de agosto 25 de 1975, M. P. Dr. Alberto Ospina Botero).

El primero de los requisitos señalados por la Corte exige el paso de determinado lapso, el que se cuenta desde que la obligación se hizo exigible -artículo 2535 del C. C.-, es decir, para el caso concreto, el día en que se debía pagar cada cuota de administración. Eso sí, se advierte, el término se observa para cada una de las mesadas, lo que obliga a establecer el régimen que operaba en los distintos instalamentos, teniendo en cuenta, si fuere el caso, que la entrada en vigencia de una nueva ley, reformativa de los plazos prescriptivos, altera la situación y determina, conforme el artículo 41 de la ley 153 de 1887, que si el respectivo término comenzó y concluyó antes de la norma nueva, indiscutiblemente será el que señalaba la anterior, pero si empezó bajo el rigor de regla antigua y bajo ella no se completó, se atenderá de acuerdo con la voluntad del prescribiente, quien escogerá de entre los dos preceptos, el que estime conveniente, siempre que, si elige el segundo, la prescripción no empezará a contarse sino desde la fecha en que la ley nueva hubiese empezado a regir.

De lo anterior fluye una regla no escrita, pero vigente en el sentir del legislador de 1887, consistente en que es la voluntad del interesado la que guía al juzgador, pero esa voluntad puede no siempre estar expresada de manera diáfana y, por tanto, es oficio de éste auscultar su querer que, es de suponer, será el que mayor conveniencia le ofrezca, de donde, si su intención es hacer valer el fenómeno extintivo, es colofón obligado que lo

hace mediante la herramienta que mejor utilidad le rinda, que siempre será, se entiende, el menor término, luego, si el excepcionante no aduce a cual ley se apega, habiendo planteado la prescripción, será función del juez ubicarlo en la que más le convenga.

El artículo 2536 del Código Civil atañe a la prescripción de los derechos personales o de crédito y de sus acciones, consagrando una prescripción de diez (10) años para la acción ejecutiva. Dicho término, fue reformado por el artículo 8° de la Ley 791 de 2002, mediante la cual se modificaron los términos de prescripción en materia civil, consagrando que, "*La acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años*".

En la causa actual, el tiempo de extinción que se debe tener presente, entonces, es de cinco (5) años, por tratarse de una acción ejecutiva (según la ley 791 de 2002), en tanto le resulta más beneficiosa a la ejecutada –prescribiente, según se acaba de exponer.

En este orden de ideas, se tiene que el efecto de la prescripción se configuró respecto de las cuotas de administración y multas causadas a partir del mes **mes de abril del 2010 hasta el mes de julio de 2015**. Prescripción que fue reconocida por la parte demandante "*Teniendo en cuenta la anterior definición es cierto que la administración no ejerció en su momento el cobro debido por lo que opera la prescripción*". Por lo anterior, la denominada excepción de "prescripción de la acción ejecutiva" está llamada a prosperar.

-INEXISTENCIA DEL TITULO, Se tiene que el artículo 422 del CGP., señala: ***Título ejecutivo.*** *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.*" (Negrillas y cursiva fuera del texto original, con intención).

Es que, como bien se dijo, el artículo 422 del CGP, contiene los presupuestos generales de todo título ejecutivo, pero sin que ello signifique que por la especialidad de uno de tales, los requisitos sean otros, como es el caso de la certificación expedida por el administrador del conjunto residencial, que para la exigencia judicial de cuotas de administración constituye el título ejecutivo único, **sin necesidad de integrarlo, a modo de título complejo o compuesto, con otros documentos**; no de otro modo se entiende el precepto 48 de la citada ley, según el cual, "*... 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 [...]*" (Subraya el Juzgado).

Como se ve, **la norma es clara en decir que la certificación es lo único que se necesita para efectuar el cobro, inclusive,**

Prueba de lo anterior, obra en el expediente (folio 3), pues el certificado expedido por el secretario de Planeación del Municipio de Bello del tres (03) de mayo de los corrientes, se encuentra debidamente tramitado conforme lo señala el artículo 8 de la Ley 675 de 2001:

*"Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley, corresponde al **Alcalde Municipal o Distrital** del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad". (Subrayado y negrilla fuera del texto original). En consecuencia, no prosperara esta excepción.*

-FALTA DE LEGITIMACIÓN POR ACTIVA, excepción que es sustentada en el hecho de que no existe la copropiedad como tal, no

haberse acogido de forma legal a las prescripciones de la Ley 675 de 2001, no está legitimada para actuar como persona jurídica hasta que no haga el trámite establecido para ello en la ley 675 de 2001.

Con respecto a esta excepción el despacho no la acogerá, tal como lo señaló en la providencia proferida por este despacho cuando resolvió el recurso de reposición contra el auto que libro el mandamiento de pago, donde se dijo claramente, que el certificado expedido por la autoridad territorial competente, el cual es aportado al expediente (folio 3 del cuaderno principal), se encuentra debidamente diligenciado y actualizado con fecha del 3 de mayo de 2019, por lo tanto, NO se predica que no tenga personería jurídica la Unidad Residencial Ciudadela Cacique Niquía Manzana Uno, porque por el contrario, como se ha señalado, **la personería jurídica, existencia y representación legal de la copropiedad se predica una vez se expida el certificado expedido por la autoridad territorial competente,** agregando a ello que en la anotación N° 001 fechada del 19 de agosto de 1981, se puede comprobar no sólo la constitución de propiedad horizontal sino también su reglamento (ver folio 1 del cuaderno segundo de medidas cautelares).

En cuanto al cuestionamiento la capacidad y legitimación de la representación de la señora Sandra Milena Agudelo Acevedo, representante legal, toda vez que indica la apoderada de la parte ejecutada que no se ha constituido escritura pública, ni se ha inscrito en el certificado de libertad y tradición el reglamento de propiedad horizontal. Respecto a ello, dispone este Despacho que como nos encontramos frente a una persona jurídica propiedad horizontal, ésta con el **certificado expedido por la autoridad territorial competente sobre su existencia y representación legal de la copropiedad,** se autoriza legalmente para que la propiedad y su administradora puedan pretender el cobro de obligaciones. Esta excepción no está llamada a prosperar.

-COBRO DE LO NO DEBIDO, excepción que tampoco prosperara, ya que como bien lo dijo la apoderada de la parte demandante, no se aportó prueba alguna de haberse cancelado la obligación cobrada con el proceso.

3.4. Conclusión y costas. En consideración a las anteriores premisas, se aprecia que la ejecución deberá proseguirse por las cuotas de administración y multas frente a las cuales no operó el fenómeno de la prescripción. Finalmente, cuando del fenómeno de la prescripción se trata, como sanción frente al no ejercicio oportuno del derecho, y toda vez que las pretensiones prosperaron parcialmente. Se condenara en costas a la parte demandada.

En razón y mérito de lo expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BELLO**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley y la Constitución,

RESUELVE:

Primero: Declarar no probadas las excepciones de FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA, INEXISTENCIA DEL TITULO Y COBRO DE LO NO DEBIDO, por las razones expuesta en la parte motiva de la providencia.

Segundo: Declarar probada la excepción de “**prescripción de la acción ejecutiva**” para las cuotas de administración causadas desde el **2010 hasta julio del 2015**.

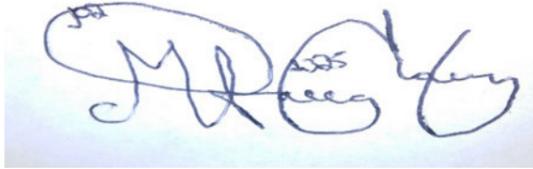
Tercero: Se ordena seguir adelante con la ejecución incoada por **UNIDAD RESIDENCIAL CIUDADELA CACIQUE NIQUIA MANZANA 1 contra OLGA LUCIA CARVAJAL MAZO**, por las cuotas de administración causadas desde el mes de **agosto del 2015 hasta el mes de septiembre de 2019**, con sus respectivos intereses y las que se sigan causando hasta el cumplimiento de la sentencia definitiva.

Cuarto: Se condena en costas a la parte vencida, tal como lo estipulad el art 365 numeral 1 del CGP y de conformidad con acuerdo **PSAA16-10554 DEL 5 DE AGOSTO DEL 2016** del C. S. de la Judicatura reducidas en un

50%, se fijan como agencias en derecho
\$ 350.000 .

Quinto. Igualmente, las partes podrán allegar la liquidación del crédito,
artículo 446 numeral 1 Ibídem.

COPIESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Parra Carvajal', with a stylized flourish at the end.

**MARIO ANDRES PARRA CARVAJAL
JUEZ**