

REPUBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGÁ**

Fusagasugá, siete (7) de mayo del año dos mil veintiuno (2021)

Ejecutivo N°. 2529040030012018 00668 00

Demandante: INGRID JULITH YAÑEZ GÓMEZ cesionaria de CENTRO
COMERCIAL Y PROFESIONAL "CENTROFUSA"

Demandado: FABIO JAVIER GONZÁLEZ GUERRERO Y
ALEXANDER HONORATO GONZÁLEZ VALENCIA

SENTENCIA:

Le corresponde a este despacho dictar sentencia anticipada dentro del litigio adelantado por INGRID JULITH YAÑEZ GÓMEZ cesionaria de CENTRO COMERCIAL Y PROFESIONAL "CENTROFUSA", contra FABIO JAVIER GONZÁLEZ GUERRERO Y ALEXANDER HONORATO GONZÁLEZ VALENCIA, de conformidad con lo señalado por el artículo 278-2 del C.G.P.

PRETENSIONES:

La parte actora solicitó el pago de la suma de \$ 1.989.492,00, correspondiente al capital de las cuotas de administración, del mes de agosto de 2014 al mes de agosto de 2018, respecto del local 141 ubicado en el centro Comercial y Profesional CENTROFUSA, junto con los intereses moratorios respecto de cada cuota.

HECHOS:

- 1.1. Que la entidad demandante se encuentra sometida a régimen de propiedad horizontal, a quien le fue reconocida personería jurídica mediante Resolución administrativa No. 025 del 29 de enero de 2004 de la Alcaldía de Fusagasugá.
- 1.2. Que los demandados son propietarios del inmueble denominado local 141, ubicado en el Comercial y Profesional CENTROFUSA, respecto del cual adeudan las sumas de dinero relacionadas en las pretensiones por concepto de cuotas de administración.

- 1.3. Que los plazos para el pago se encuentran vencidos y los demandados no han cancelado pese a los requerimientos realizados.

DE LA PARTE DEMANDADA

Dentro del término de traslado, los demandados, representados por el curador ad-litem, formularon la excepción de mérito PRESCRIPCIÓN.

Como fundamento de la mentada excepción perentoria, afirma que la primera pretensión fue exigible en el mes de agosto de 2014, por lo que a la fecha supera los cinco años, al igual que la segunda y demás pretensiones.

ACTUACIÓN PROCESAL

Por auto dictado el 14 de noviembre de 2018, este Juzgado de un lado, libró la orden de pago en concordancia con lo pedido en la demanda; y del otro, dispuso notificar el mencionado auto a la pasiva, correr el traslado respectivo.

Los demandados fueron notificados del mandamiento de pago a través de curador ad-litem el pasado 25 de enero de 2021, quien contestó la demanda y presentó excepción de mérito, que nominó prescripción.

De la oposición aludida, se corrió traslado a la parte demandante, quien se opuso a la prosperidad de la exceptiva, al considerar que la misma no fue debidamente fundamentada y señaló que si bien la primera cuota pretendida corresponde al año 2014, no es menos que, la prescripción se vio interrumpida con la presentación de la demanda.

Enseguida, el despacho estimó aplicable la regla consagrada en el Art. 278-2 del C.G.P., y por ello ordenó tener en cuenta las pruebas documentales aportadas por las partes, y dictar sentencia anticipada.

Historiado así el desarrollo del proceso, corresponde entonces a esta funcionaria dictar la respectiva sentencia anticipada, desde luego, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

En lo que respecta a los presupuestos procesales, ningún reparo debe formularse sobre el particular. En efecto, la demanda iniciadora del debate es apta formalmente, los intervinientes ostentan capacidad procesal para ser parte y, este despacho judicial es competente para conocer del asunto habida cuenta los factores que la determinan.

De otra parte, revisada la actuación no se encuentra vicio o causal de nulidad alguna que pueda invalidar total o parcialmente la actuación surtida y/o que conlleve a decisión inhibitoria; por ello, es procedente adelantar el estudio de fondo sobre la cuestión planteada con esta demanda.



Señala el artículo 422 del Código General del Proceso que, pueden demandarse ejecutivamente todas las obligaciones expresas, claras y actualmente exigibles, que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, lo mismo que las que constituyan plena prueba contra él.

En esta oportunidad, la parte actora aportó certificación emitida por el Representante Legal de la copropiedad demandante, según la cual la parte demandada es propietaria del inmueble distinguido como local 141 y ubicado en el Centro Comercial y Profesional CENTROFUSA del cual se adeudan las cuotas de administración pretendidas y los correspondientes intereses.

Sobre esta base, no cabe la menor duda que el documento aportado se ajusta a lo establecido en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, "el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional".

De esta manera, se está en presencia de obligaciones claras, expresas y exigibles provenientes del demandado (art. 422 del C.G.P.), quien por su propia cuenta no formuló alguna crítica, gozando por lo tanto de la presunción de autenticidad a que se refiere el artículo 793 del Código de Comercio.

De otra parte, el no pago es un hecho negativo que no admite demostración para quien hace tal aseveración, pues, además de su carácter negativo tiene la calidad de indefinido, dada la periodicidad de los pagos. Por tanto, si la contraparte quiere exonerarse de tal afirmación, debe acompañar la prueba de ello.

Llegados a este punto, abordemos las excepciones que planteó la pasiva, no sin antes recordar que para el éxito de las mismas, es necesario que el proponente pruebe cada uno de los supuestos facticos que le sirven de soporte, pues bien es sabido que es principio universal, en materia probatoria, el de que le corresponde a las partes demostrar todos aquellos hechos que sirvan de supuesto. *En caso contrario, deberá sufrir los efectos de incumplimiento de dicha carga, que no son otros que los resultados jurídicos perseguidos resulten adversos"*¹

DE LAS EXCEPTIVAS PROPUESTAS

¹ Corte Suprema de Justicia, sentencia febrero 13 de 1985 Horacio Montoya Gil.

Tenemos que para el colaborador de la justicia, la acción ejecutiva presentada por la parte demandante prescribió, en esencia, por cuanto han transcurrido más de cinco años desde la fecha de exigibilidad de las cuotas de administración pretendidas.

Perfilada la polémica, y pese a los escasos fundamentos del auxiliar de la justicia, más allá de haber transcurrido cinco años desde la exigibilidad de algunas de las obligaciones pretendida a la fecha, esta titular debe responder al siguiente problema jurídico:

- i. ¿La acción ejecutiva instaurada por la parte actora prescribió, en particular, porque no se notificó al demandado dentro del año al que se refiere el Art. 94 del CGP?

Para resolver este problema, se considera lo siguiente:

La prescripción se establece como un mecanismo de defensa aceptado en nuestra ordenación legal, el cual tiene un doble carácter: **adquisitivo**, cuando por la posesión y el transcurso del tiempo se adquieren las cosas ajenas; y **extintivo**, cuando por el sólo devenir del tiempo se extinguen los derechos y acciones de otros. En tal orden de ideas y para la decisión que aquí se intenta, resulta de interés la segunda de tales formas.

Al tenor del artículo 2535 del C.C., la prescripción que extingue las acciones o derechos de otros, exige sólo el transcurso de cierto lapso que, en cada caso, es fijado expresamente por el legislador. Es así como, para el caso de las cuotas de administración, exigibles a través de la certificación que constituye título ejecutivo, según el artículo 2536 del Código Civil, se determinó que es de cinco (5) años el término prescriptivo de la acción ejecutiva, calculados a partir del día del vencimiento de la obligación ejecutada.

Ahora bien, el plazo prescriptivo puede interrumpirse bien civil o ya naturalmente (CC, art. 2539). Se interrumpe naturalmente, por el hecho del deudor de reconocer la obligación, mientras que opera de modo civil, por la demanda judicial y de manera novel (CGP, art. 94), por la amonestación escrita realizada al deudor directamente por el acreedor. Este requerimiento privado solo se permite utilizar por una sola vez.

Al respecto de la interrupción civil por demanda judicial, es importante recordar que esta figura opera cuando el acreedor cumple con los siguientes pasos: (i) instaura la demanda antes que se produzca la prescripción, o sea, en este caso antes de los 5 años que prevé la preceptiva citada; y (ii) notifica al demandado dentro del año siguiente a la fecha en que se intime por estado la orden de apremio al demandante (CGP, art. 94), pues pasado ese término, dice el inciso inicial de la preceptiva citada, los efectos de la interrupción solo se producirán con la notificación del demandado.

Sobre este último punto, valga explicar que en todo caso el acreedor puede lograr la interrupción de la prescripción, muy a pesar de no haber logrado intimar la orden de apremio dentro del año mencionado, sí y solo sí notifica al demandado antes de que expire el plazo liberatorio, se repite, antes de los cinco (5) años.



Sentadas estas reflexiones, y cotejada la certificación base de esta ejecución, junto con el acontecer procesal, aprecia este despacho que efectivamente operó la prescripción extintiva de la acción ejecutiva, y veamos porque:

Tomando como punto de partida la fecha de vencimiento las cuotas de administración correspondientes al año 2014, esto es, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2014, y la fecha de presentación de la demanda, es decir, el 12 de octubre de 2018², se aprecia claramente que la demanda judicial fue radicada antes de la ocurrencia de la prescripción, lo cual provoca como efecto que se haya cumplido con el primero de los pasos para que operara la interrupción civil.

Ahora bien, además de a lo afirmado por el auxiliar de la justicia, se tiene que la interrupción civil no operó, en primer lugar porque el demandado no fue notificado dentro del año al que se refiere el Art. 94 del CGP, y la intimación de la orden de apremio no se surtió antes de que venciera la frontera de los cinco (5) años por lo que resulta clara la prescripción de dichas cuotas de administración.

Se explica, como la fecha de vencimiento de dichas cuotas, corresponde al día 30 de cada mes del año 2014, se sigue que el límite para poder notificar a la pasiva, con el objetivo de liberarse de los efectos de la prescripción extintiva, era para la última cuota de ese año, el 30 de diciembre de 2020; de manera que, como el demandado se notificó, por intermedio del curador designado, el pasado 22 de enero de 2021³, queda visto que la interrupción civil no operó, y por tanto el acreedor debe soportar los efectos extintivos que el paso del tiempo previó para su crédito.

Sin más preámbulo, se declarara probada las excepción propuestas por la parte demandada, respecto de las cuotas de administración correspondientes a los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2014, habida cuenta que en definitiva existen los suficientes elementos de convicción para reconocer que respecto de las mismas operó el fenómeno de la prescripción.

Sin perjuicio de lo anterior, se continuará con la ejecución por las demás cuotas de administración y en los términos del mandamiento de pago librado.

² Folios 21 C-1.

³ Folio 63 C-1.

En mérito de lo expuesto, el suscrito Juez del Juzgado Primero Civil Municipal de Fusagasugá, administrando justicia en nombre de la Republica de Colombia y por autoridad de la Ley,

VIII. RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR PROBADAS las excepciones denominadas "**PRESCRIPCION**", de las cuotas de administración correspondientes a los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2014, por lo expuesto en las consideraciones precedentes.

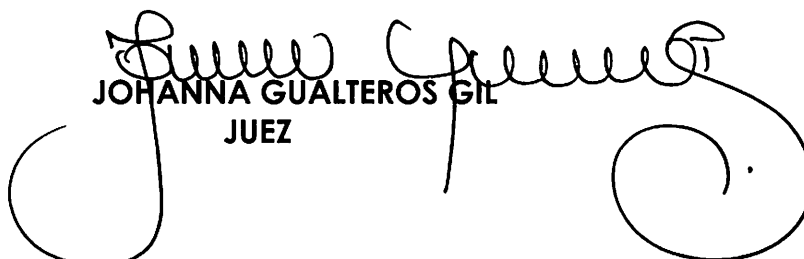
SEGUNDO: ORDENAR seguir adelante con la ejecución contra los aquí ejecutados, en los términos del mandamiento de pago librado el 14 de noviembre de 2018, descontando las cuotas de administración, objeto de prescripción.

TERCERO: AVALUAR y posteriormente rematar los bienes embargados y secuestrados dentro de este protocolo civil, al igual que aquellos que en el futuro fueren objeto de dichas medidas.

CUARTO: PRACTICAR la liquidación del crédito en los términos del artículo 446 del C.G.P.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte ejecutada; tásense por secretaría, e inclúyase la suma de \$490.000= como agencias en derecho, liquidadas conforme lo dispone el Art. 366 del C. G. del P.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


JOHANNA GUALTEROS GIL
JUEZ

JUZGADO PRIMERO MUNICIPAL
Fusagasugá, 10-MAYO/21
La anterior providencia se notifica
por anotación en Estado No 0016
a Secretaría