

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE  
CUNDINAMARCA  
Sala Civil – Familia

Magistrado Sustanciador:  
Germán Octavio Rodríguez Velásquez

Bogotá, D.C., trece (13) de octubre de dos mil veintitrés (2023).

Ref: Exp. 25290-31-03-002-2019-00126-01.

Pasa a decidirse el recurso de apelación interpuesto por los demandantes contra el auto de 18 de febrero de 2020, por el cual el juzgado segundo civil del circuito de Fusagasugá dejó sin valor ni efecto el proveído de 8 de julio de 2019 dictado dentro del proceso ejecutivo por obligación de hacer promovido por Rogelio Pinilla Sierra, Álvaro Forero Silva y Hugo Contreras Caballero contra el Conjunto Residencial San Nicolás Reservado y Makro Vivienda Constructora Inmobiliaria S.A.S, teniendo en cuenta para ello los siguientes,

I.- Antecedentes

La demanda solicitó librar mandamiento ejecutivo por obligación de hacer a favor de los demandantes y en contra de los demandados, con el objeto de que, por vía compulsiva, otorguen y suscriban la actualización del reglamento de propiedad horizontal del conjunto residencial San Nicolás Reservado – Segunda Etapa, con fundamento en el acta 13 de la Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios celebrada el 10 de septiembre de 2011.

Mediante auto de 8 de julio de 2019 el juzgado libró la orden ejecutiva solicitada en la demanda y de ella ordenó su notificación a los demandados; mientras Makro Vivienda guardó silencio, la copropiedad formuló las

excepciones previas de ‘falta de jurisdicción o competencia’ e ‘ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones’, e igualmente se opuso a las pretensiones con la excepciones de ‘obligación no existente’, ‘imposibilidad de firmar un documento inexistente’ y ‘falta de legitimidad en la causa’.

De las excepciones corrió traslado el juzgado por auto de 26 de agosto de 2019, determinación que recurrieron los demandantes, sobre la base de que tratándose de un proceso ejecutivo, las excepciones previas sólo pueden formularse a través del recurso de reposición contra el mandamiento de pago.

Mediante el proveído apelado, el juzgado en uso del control de legalidad, dejó sin efecto el auto por el cual libró la orden de apremio y, como consecuencia, rechazó la demanda, tras considerar que en el acta de la asamblea no obra compromiso de los deudores para la expedición o modificación del reglamento de copropiedad; además, consideró, ello le corresponde a los copropietarios y al constructor, pero no a través de un proceso ejecutivo, sino a través de otras acciones, especialmente si se tiene en cuenta que quienes demandan ni siquiera participaron en esa asamblea cuyo cumplimiento demandan.

Inconformes con esa decisión, los demandantes formularon recurso de reposición y, subsidiariamente, en apelación; frustráneo el primero, les fue concedido el segundo en el efecto suspensivo, el cual, se apresta el Tribunal a desatar.

## II.- El recurso de apelación

Lo despliegan sobre la idea de que en el acta de la asamblea general extraordinaria aportada y la escritura por la cual se estableció el reglamento de la propiedad horizontal del conjunto, se establecen claramente las obligaciones que tienen los demandados “*frente a la*

*aprobación y aceptación de la segunda etapa que se pretende hoy con la suscripción del instrumento aportado”;* aunque no hicieron parte de la asamblea, sí son terceros interesados que se han visto afectados con esa omisión; por lo demás, el auto sostiene que la obligación recae en el constructor y aún así rechaza la ejecución, sin hacer cuenta de que éste también obra como demandado en el proceso, por lo que debe continuarse con el trámite, máxime que el mandamiento de pago no se recurrió de forma oportuna.

### Consideraciones

A decir verdad, llama mucho la atención el que habiéndose proferido el auto objeto del recurso el 18 de febrero de 2020, sólo se haya resuelto la reposición interpuesta contra el pasado 3 de agosto, más de tres años después, desde luego que si la ley estatutaria de la administración de justicia establece como principios de la gestión judicial la eficacia, eficiencia, celeridad y gratuidad, entre otros, nada se compadece con esa situación que viene dándose en este asunto, donde no existe ninguna justificación para esa demora, ni siquiera la suspensión de términos que se dio debido a los problemas que generó la pandemia en la gestión de los asuntos judiciales.

Y tampoco encuentra explicable el Tribunal por qué, si el proceso venía ya en trámite, pleno de garantías, donde el extremo pasivo se opuso a la ejecución proponiendo excepciones, el juzgado se desentienda de esa obligación que tiene de proveer sobre esa controversia, y optando por cerrarla de esa manera abrupta y desconsiderada, como lo declara en el auto objeto del recurso, como si de nada valiera que la ejecutoria de la orden de apremio que libró y las excepciones del demandado, obedeciendo el proceso a una serie esquemática de pasos que se siguen unos a otros, siguiendo la lógica que postula el principio de preclusión, indican que su deber es agotarlos hasta la sentencia, el fin último al que se debe el juzgador cuando asume ese rol ante la ley, más todavía si por razones del principio de confianza legítima,

lo que se espera es que el proceso se ritue hasta ese estadio conocido como sentencia.

La cuestión es que, sin medir las consecuencias de su decisión, declaró sin valor ni efecto el mandamiento de pago, no solo en desmedro de esos principios mencionados y del de acceder a la justicia, sino a sabiendas de que campeando en la materia el principio de especificidad, según el cual no hay nulidad sin texto legal que la autorice, ese tipo de decisiones no tienen cabida en eventualidades como la de ahora. El juzgado no ha podido dar en esa ineficacia, desde que esas circunstancias que esgrime para dar por tierra con la actuación no coinciden con ninguna de las causales que de forma abstracta trae el artículo 133 del código general del proceso.

Claro, el expediente de la “ilegalidad” es un remedio al que puede acudir para remediar situaciones extremas; mas, para apelar a él, excepcional, como se sabe, al punto que la doctrina constitucional tiene sus reservas sobre sus posibilidades, ha de comprobarse la ocurrencia de una actuación que subvierte de tal forma los principios basilares del proceso, que bajo ninguna circunstancia cabe mantenerla vigente como ley del proceso.

Aquí, por lo pronto, no es ésta la situación que dibuja lo acontecido en el proceso; empezando, porque la finalidad del control de legalidad que ejerce el juzgador en ejercicio de su deber de saneamiento, no es otra que adoptar las medidas necesarias para “*corregir o sanear los vicios que configuren nulidades u otras irregularidades*” (artículo 132 ibídem), esto es, prevenir nulidades que entorpezcan y demoren sin justificación los procesos y evitar fallos inhibitorios, nada de lo cual expuso en la argumentación que dio para dejar sin efecto el trámite hasta ahora cumplido, algo natural si es que eso de los requisitos del título no está previsto como causal de ineficacia del proceso, ni tampoco como un impedimento para dictar un fallo de mérito.

Además, si bien la jurisprudencia ha dicho que el juez está habilitado para volver sobre los requisitos formales del título es obvio que ello sólo puede hacerlo *“tanto al analizar, por vía de impugnación, la orden de apremio impartida cuando la misma es de ese modo rebatida, como también a la hora de emitir el fallo con que finiquite lo atañadero con ese escrutinio judicial”* (Cas. Civ. Sent. de 14 de marzo de 2019, exp. STC3298-2019), que no en cualquier estado del trámite, so pretexto de una medida de saneamiento que no se advierte necesaria, pues, se repite, esa habilitación que tiene puede ejercerla solo de modo excepcional y no puede ser utilizada para anticiparse a las resultas del proceso.

Lo dicho basta para revocar el auto apelado. No habrá condena en costas del recurso por haber salido avante.

### III.- Decisión

En mérito de lo expuesto el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, Sala Civil-Familia, revoca el auto de la fecha y procedencia preanotados.

Sin costas.

En firme, vuelva el expediente al juzgado de origen para lo de su encargo.

Notifíquese y cúmplase,

Germán Octavio Rodríguez Velásquez

**German Octavio Rodriguez Velasquez**  
**Magistrado Tribunal O Consejo Seccional**  
**Sala 004 Civil Familia**  
**Tribunal Superior De Cundinamarca - Cundinamarca**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **5a9be095b14e0ebb47a2846723d973109d762e167786238feb707937868dd56d**

Documento generado en 13/10/2023 09:02:18 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**