

32

República de Colombia

Rama Judicial



JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., 2 JUL. 2020 del año Dos Mil
Veinte. (2020)

SENTENCIA DE MERITO:

De conformidad con lo dispuesto en audiencia de fecha 24 de julio del año 2019, y en atención a lo consagrado en el artículo 373 numeral 5° inciso segundo del C.G.P., se impone al despacho emitir la correspondiente decisión de mérito o **SENTENCIA ESCRITA DE SEGUNDA INSTANCIA** previas las siguientes:

CONSIDERACIONES.-

PRESUPUESTOS PROCESALES. Los requisitos establecidos por la ley como necesarios para la regular formación y el perfecto desarrollo del proceso se encuentran presentes, en virtud de lo cual puede pronunciarse sentencia de mérito, dado que tampoco se observa causal de nulidad que invalide lo actuado.

SINTESIS DE LA DEMANDA Y SU CONTESTACION (ART.280 DEL C.G.P.)

A. La pretensión y su causa.

El CONJUNTO RESIDENCIAL CUMBRES DE TIMIZA, domiciliada en esta ciudad, representado legalmente por la señora RUBY ESPERANZA RODRIGUEZ ROJAS, mayor de edad, domiciliada en esta ciudad, por conducto de su apoderado judicial, formula demanda EJECUTIVA, en contra de: ANA PIEDAD DIAZ VILLABONA, JAIME NAVARRO REYES, ALFREDO MORENO POLANIA y la COMPAÑÍA DE GERENCIAMIENTO DE ACTIVOS S.A.; a fin que se libre MANDAMIENTO DE PAGO, a favor del demandante; por los siguientes conceptos:

1.- Por cuotas de administración liquidadas del 30 de abril de 2003 al mes de enero de 2.012, exigible el 5 de febrero de 2012, debidamente determinadas en la demanda. (Flos.47 a 53).

2 - Por expensas extraordinarias, correspondiente a la cuota 13 pactada por asamblea general del 1 de marzo de 2009. (flo.53).

3 - Por las cuotas de parqueadero, del mes de abril de 2.011, al mes de enero de 2.012, debidamente determinadas en la demanda (Flo.54).

4 - Por la Sanción de la Inasistencia de las Asambleas, comprendidas del mes de marzo, abril de 2.005; marzo de 2.006, junio de 2009, asamblea 2009, exigible el 5 de enero de 2.010, noviembre de 2.010, debidamente determinadas en la demanda (Flo.54 y 55).

5 – Por los intereses de las expensas administrativas adeudadas. (flos.55 a 57).

7 – Por los intereses corrientes y moratorios establecidos por la ley, que se causen con posterioridad al 31 de enero de 2.012, para el caso de las expensas administrativas.

8 – Por las cuotas de Administración que se causen con posterioridad al 31 de enero de 2012, y hasta que los ejecutados cancelen los valores en mora.

9 – Por el 20% de las sumas adeudadas, por concepto de honorarios de abogado.

10. Se condene al pago de las costas y gastos del proceso.

Como hechos entre otros informó:

1 – Mediante escritura pública No.00067 del 19 de enero de 1993, se constituyó el reglamento de propiedad horizontal del CONJUNTO RESIDENCIAL CUMBRES DE TIMIZA.

2 – Los ejecutados: JAIME NAVARRO CARDENAS y JAIME NAVARRO REYES, adquirieron el apartamento 114 del bloque 4 del Conjunto Residencial Timiza, por compra a la SOCIEDAD DE DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES SODICON LIMITADA, mediante escritura pública No.4131 del 21 de diciembre de 1.993.

3 - El señor Alfredo Moreno, se constituyo en poseedor del inmueble desde el año 1999 y ocupo el apartamento hasta el 19 de diciembre de 2011, quien hizo actos de señor y dueño del bien inmueble, durante todo el tiempo que lo ocupo, y quien enajenó mediante promesa de compraventa el parqueadero al señor Ricardo Leonel Rey Velandia.

4 - con fecha 15 de octubre de 2010, se registró medida cautelar de embargo por el juzgado 35 civil Municipal de Bogotá, dentro del Ejecutivo hipotecario No.2010-0681.

5 - Con ocasión al remate del bien inmueble por parte de la COMPAÑÍA DE GERENCIAMIENTO DE ACTIVOS S.A., el señor Alfredo Moreno fue Desalojado el 19 de diciembre de 2.011, a partir del 19 de diciembre de 2.011, tomó posesión del apartamento la señora ANA PIEDAD DIAZ VILLABONA, quien actualmente es la propietaria.

6 - con fecha 3 de noviembre de 2.011, el poseedor señor Alfredo Moreno hizo un abono al saldo de administración con corte al mes de abril de 2003, por valor de \$80.000.00, como consta en el recibo de caja del 17840, emitido por la administradora; igualmente hizo otro abono con fecha 7 de diciembre de 2.011, con corte al mes de abril de 2003, por \$80.000,00, recibo de caja 18050.

7 - Los demandados adeudan las obligaciones que se ejecutan en esta demanda, junto con los intereses solicitados.

ACTUACION PROCESAL

1 – Mediante providencia de fecha 11 de diciembre de 2.012, se libra mandamiento ejecutivo en contra de los ejecutados, y se ordena su notificación y traslado en forma legal.

B. Contestación demanda – Excepciones de mérito.

La demandada ANA PIEDAD DIAZ VILLABONA, estando debidamente notificada en el proceso, presenta en causa propia, contestación de la demanda oponiéndose a ésta, y formula excepciones de mérito (Flos.90 a 97).

La señora LILIA MARIÑO DIAZ, confiere poder y descorre el traslado de la demanda y formula excepciones de mérito, folios 141 a 153.

Los demandados: ALFREDO MORENO POLANIA y JAIME NAVARRO REYES, se les emplazo en legalmente, quienes fueron representados en el proceso por curador ad litem, quien se notifica y formula excepción de mérito. (flo.160).

La COMPAÑÍA DE GERENCIAMIENTO DE ACTIVOS S.A. EN LIQUIDACION, se notifica en legal forma y comparece al proceso, por conducto de abogado, quien da contestación a la demanda y formula excepciones de mérito.

Por auto de fecha 18 de septiembre de 2.015, se decretan las pruebas del proceso; y surtido el trámite probatorio, se ordena correr traslado a las partes para alegaciones de conclusión, quien es descorrido en tiempo por las partes.

Se dicta sentencia de primer grado con fecha 02 de mayo de 2018, la que es impugnada por la parte actora y el extremo pasivo.

REPAROS CONCRETOS SENTENCIA PRIMERA INSTANCIA

El apoderado judicial del CONJUNTO RESIDENCIAL CUMBRES DE TIMIZA, formula en tiempo APELACION en contra de la sentencia, cuyos reparos concretos se remite a: i) contra el numeral primera de la parte resolutive ii) contra el numeral segundo de la parte resolutive iii) contra el numeral tercero de la parte resolutive iv) contra el numeral quinto de la parte resolutive v) contra el numeral octavo de la parte resolutive vi) contra el numeral noventa de la parte resolutive; cuyos fundamentos aparecen a folios 491 a 493.

La demandada ANA PIEDAD DIAZ VILLABONA, apela la sentencia de primera instancia, cuyos reparos se remite a los siguientes que se compendian a los expuestos en los folios 501 a 504.

Por su parte la demandada LILIA MARIÑO DIAZ, por conducto de apoderada apela la sentencia de primera instancia, cuyos reparos se encuentran a folios 505 a 507.

La competencia del Superior, está supeditada a pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley; por así establecerlo el art. 328 del C.G.P.

Constituye verdad averiguada que con respecto de la apelación en principio corresponde al recurrente señalar el ámbito dentro del cual ha de moverse el Ad quem, pues inmerso aún el recurso dentro de un criterio dispositivo es aquel a quien le corresponde señalar los REPAROS que lo separan del fallo de primer grado, porque desde esta óptica a estos temas se contrae la competencia del Superior.

1 - A los REPAROS del demandante a la sentencia.

- Al reparo contra el numeral primero.

Está referida a la declaratoria de ausencia de solidaridad en el pago de las expensas ordinarias y extraordinarias por parte de la Compañía de Gerenciamiento de Activos, al haber adquirido esta compañía el crédito y cuando realizó el negocio jurídico ya estaba en firme la medida de embargo y secuestro del apartamento, deudor de las expensas, el sentido era rematarlo por esta o para interpuesta persona de la cual se nace la solidaridad con las expensas comunes, que de su historial funge como acreedor hipotecario.

- Análisis.

La ley 675 de 2001, fue objeto de análisis de constitucionalidad (C-408 de 2003), precisándose en dicha sentencia que “Con esta norma el legislador persigue, por una parte, que los propietarios de bienes privados en los edificios y conjuntos sometidos a propiedad horizontal cumplan la obligación de contribuir al pago de las expensas comunes necesarias, sin el cual sufre menoscabo manifiesto el funcionamiento de la Propiedad Horizontal, de suerte que al enajenarlos se encuentren a paz y salvo por dicho concepto, y, por otra parte, que el adquirente tenga conocimiento del estado de dicha obligación, la cual asume en la condición de deudor solidario en caso de estar pendiente de pago, conforme al inciso 3° del mismo artículo, ...”, quedando en claro que el crédito derivado de la causación de las expensas comunes no constituye un gravamen que impida la transmisión jurídica y material del inmueble rematado, pues en la situación de que no se obtenga y presente el evocado paz y salvo la escritura pública habrá de extenderse, solo que “En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad” ; expresión normativa que implica una precisa posición del legislador, quien en el tema optó por la solidaridad, en caso de preexistir créditos de esta especie para cuando se celebra la compra venta o la adjudicación en remate.”

Por su parte, el artículo 29 de la ley 675 de 2.001, establece:
PARTICIPACION EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS.- *Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes*

esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal. Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad. En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.”

De dicha normatividad, se desprende que existe únicamente solidaridad en el pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal, entre el propietario y el tenedor de cualquier título de bienes de dominio privado; igualmente existe solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien; es decir, que fuera de estas personas no puede predicarse la existencia de solidaridad legal en el pago por este concepto; de allí, que el argumento del apoderado apelante no tiene asidero, ya que se predica de una persona que no está legitimada legalmente, ni que pueda atribuirle una solidaridad legal o convencional, ya que la COMPAÑÍA DE GERENCIAMIENTO DE ACTIVO A S.A.S., sólo se puede establecer conforme al CONTRATO DE CESION DE DERECHO DE CREDITO, obrante a folios 195 a 198, y 199 a 201, apenas una cesionaria de unos de

derechos de crédito, en el proceso ejecutivo hipotecario No.2010-681; siendo cedidos a la señora ANA PIEDAD DIAZ VILLABONA, por lo que no puede ser ni tenedora, ni propietaria como lo atribuye la ley, simplemente es una cesionaria de un derecho de crédito, a quien se traspasan todos los derechos, privilegios y garantías, convirtiéndose en una acreedora hipotecaria que persigue los bienes de su deudora, lo que no la coloca en las condiciones de solidaridad y menos de deudora; tampoco como se desprende del certificado de libertad fuera rematante del bien inmueble, pues en este caso, quien remató fue la señora ANA PIEDAD DIAZ BILLABONA (ANOTACION 18, folio matrícula 50S-40131182); quien posteriormente vendió a la señora LILIA MARIÑO DIAZ (ANOTACION 19).

Debe recordarse que conforme a lo establecido en el art.1568 del Código Civil, por virtud de la convención, del testamento o de la ley puede exigirse, cada uno de los deudores o por cada uno de los acreedores total de la deuda, y entonces la obligación es solidaria o *in solidum*. La solidaridad debe ser expresamente declara en todos los casos en que no lo establece la ley.

Las fuentes de la solidaridad por supuesto nace de la convención, del testamento o de la ley, que puede ser pasiva, activa.

Ahora, referente a la legitimación en la causa, a lo cual es indudable, que en toda relación contractual las obligaciones que de allí emanan sólo comprenden, ordinariamente, a quienes concurrieron con su voluntad a ajustarlas, esto es, su alcance se delimita por las cláusulas que gobiernan el convenio sin que sus efectos, salvo excepciones previstas en la ley, comprendan a

terceros extraños a esa relación como ocurriría en el supuesto de presentarse el fenómeno de la subrogación o en otros específicamente determinados.

La titularidad de un derecho lleva ínsita la posibilidad de ejercerlo, porque la razón natural lo impone y la ley sustancial lo faculta, en otras frases, solo quien es titular de un derecho, por mediar una relación sustancial con él, puede demandar en nombre propio; y solo quien tiene una relación con el mentado derecho lo puede disputar mediante la contradicción.

Así las cosas, no se puede endilgar una legitimación en la causa por pasiva en la demandada COMPAÑÍA DE GERENCIAMIENTO DE ACTIVOS S.A.S, y mucho menos una solidaridad en el pago que se ejecuta, al no existir una convención entre el acreedor demandante y la citada demandada; y, por ministerio de la ley no tiene la calidad que establece el memorado artículo 29 de la ley 675 de 2.001.

No da lugar al reparo alegado por el extremo pasivo.

- Al segundo reparo.

Se opone a que se declare probada la excepción de irretroactividad de la ley 675 de 2.001, para el cobro de las cuotas ordinarias y extraordinarias, fundado que la ley es una unificación de normas anteriores que regulaban la materia con lo establece la ley 428 de 1.998, existiendo solidaridad entre el

propietario y el morador, por lo que la ley 675 de 2.001, unificó los criterios y subsanó todas las discrepancias que existían.

- **Análisis.**

En sentencia T-972 de 2.008, traída a colación por el *a-quo*, al referirse sobre la aplicabilidad de la ley en el tiempo, puntualizó:

(...)

La ley 675 de 2001, además de unificar el régimen de propiedad horizontal y de establecer la solidaridad para el pago de las expensas comunes, consagró un “*RÉGIMEN DE TRANSICIÓN* en el artículo 86, en el siguiente sentido:

“Los edificios y conjuntos sometidos a los regímenes consagrados en las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, se regirán por las disposiciones de la presente ley, a partir de la fecha de su vigencia y tendrán un término de un (1) año para modificar, en lo pertinente, sus reglamentos internos, prorrogables por seis (6) meses más, según lo determine el Gobierno Nacional.

Transcurrido el término previsto en el inciso anterior, sin que se hubiesen llevado a cabo las modificaciones señaladas, se entenderán incorporadas las disposiciones de la presente ley a los reglamentos internos y las decisiones que se tomen en contrario serán ineficaces” (...)

La expresión “*y tendrán un término de un (1) año para modificar, en lo pertinente, sus reglamentos internos, prorrogables por seis (6) meses más, según lo determine el Gobierno Nacional*”, se estudio por esta corporación en sentencia C-488 de 2002, y fue encontrada exequible en el entendido que estas modificaciones deben hacerse conforme a las disposiciones de los reglamentos de propiedad horizontal existentes en el momento de la vigencia de esta ley.

(...)

La solidaridad no puede operar desde antes de la aplicación del régimen de transición previsto en la Ley 675 den 2001, y siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas en el art. 29

de la misma para la protección de los adquirentes de buena fe, las que son: (i) dicha solidaridad opera al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio; (ii) en la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad; y, (iii) en caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solicitud del nuevo propietario por las deudas que exista con la copropiedad.

Conforme a la transición que contrajo la Ley 675 de 2001, según el artículo 86 Ib, se puede establecer que la citada ley entró en vigencia el 3 de agosto de 2001, en su transición existía un año para que las copropiedades se ajustaran a la misma, es decir, hasta el 3 de agosto de 2002, prorrogable por 6 meses más, hasta el 3 de febrero de 2003. Solo hasta el vencimiento de éste término (3 de febrero de 2003) sin que se hubiere llevado a cabo dicha modificación, se entenderán incorporadas las disposiciones de la ley 675 de 2001 a los reglamentos internos de las copropiedades horizontales (inc. 2º art. 86).

Si bien con la entrada en vigencia de la ley 675 de 2.001, unificó el régimen de la propiedad horizontal, la misma consagró la transición de la ley, por lo que la misma se supedita a los términos para que las copropiedades ajustaran sus reglamentos a la ley; que de no haberlos ajustado a los términos allí previstos, se entenderán incorporadas las disposiciones de la citada ley a los reglamentos internos; la citada ley, como todas las leyes su aplicación en el tiempo, se rige por la regla general que no tiene

efecto retroactivo, no teniendo efecto sobre actos anteriores a su vigencia; de allí, que es acertada la decisión del *a-quo*, al señalar que sobre las demandadas Ana Piedad Díaz Villabona y Lilia Mariño Díaz, no están obligadas solidariamente por las cuotas cobradas antes de la vigencia de la ley 675 de 2.001, y los términos de transición de la ley, solo les es exigible a partir del 3 de febrero de 2.003 (momento que se entiende incorporadas las leyes de la citada ley al reglamento de la copropiedad, recordando que solo se registró la escritura reformativa del reglamento hasta el 17 de febrero de 2.004); por la potísima razón y así lo ha entendido la jurisprudencia que la solidaridad que predica la ley 428 de 1.998, solo rige para el propietario y el morador, solidaridad que no se extiende al antiguo y nuevo propietario que contempla la ley 675 de 2.001, por la irretroactividad de la ley como quedo analizado anteriormente.

No prospera este reparo.

- Al Tercer Reparó.

Reparo que está argumentado a la no aplicación de la prescripción de la acción ejecutiva, debido a la interrupción natural al haber sido reconocida la deuda por el poseedor señor ALFREDO MORENO POLANIA, al realizar un acuerdo de pago e hizo abonos, obra en el expediente contrato de compraventa del parqueadero asignado al apartamento, y en él se compromete a dejar a paz y salvo por las cuotas de administración.

Que entre la señora Ana Piedad Díaz y Lilia Mariño, ésta última recibió el inmueble en el estado que se encontraba y era consiente

que el apartamento debía cuotas de administración, lo cual es corroborado en el interrogatorio de parte, donde manifestó que la vendedora se había comprometido a cancelar estas cuotas; también la señora Lilia Mariño ha realizado abonos quien lo reconoció en el interrogatorio, y ha hecho abonos voluntarios conforme a los recibos de caja relacionados, y por último en asamblea de copropietarios se les notificó el valor de lo adeudado por cada apartamento, y no realizó reparo ante lo adeudado.

- **Análisis.**

La interrupción natural de la prescripción, debe atenderse a lo dispuesto en el artículo 2539 del Código Civil, el que consagra:

“(...) La prescripción que extingue las acciones ajenas, puede interrumpirse, ya natural, ya civilmente. Se interrumpe naturalmente por el hecho de reconocer el deudor la obligación, ya expresa, ya tácitamente”.

En fe de lo colegido, sobre la figura de la interrupción de la prescripción descrita en el artículo 2539 del C.C., ha precisado la Jurisprudencia:

“(...) De conformidad con el inciso 2° del artículo 2539 del Código Civil, la interrupción natural consiste en el “hecho de reconocer (el deudor) la obligación ya expresa ya tácitamente”, reconocimiento que de ordinario es espontáneo y puede darse a través de ciertas manifestaciones como realizar abonos a la obligación o a intereses, ofrecer garantías o soluciones de pago,

solicitar quitas o plazos, reemplazar el documento de la obligación, discutir sobre el monto de ésta, etc., vale decir, una conducta concluyente que ponga en evidencia el reconocimiento con relevancia interruptora. A contrario sensu, las meras conversaciones o una simple declaración no pueden tomarse como acto de reconocimiento de la deuda con alcance interruptor. Al respecto la Corte Suprema de Justicia tiene dicho “Un simple requerimiento, la notificación de una cesión de crédito o el reconocimiento de un documento no constituirían una interrupción natural, porque en esos eventos el papel del deudor es completamente pasivo” (SNG, 15 de mayo de 1946, LX, pág. 634)”. (Subrayas fuera del texto original)

A partir del referente normativo y jurisprudencial citado, serían dos los presupuestos básicos para admitirse la interrupción natural de la prescripción: el primero, que ésta no esté cumplida, pues en dicho evento se hablaría de renuncia (art. 2514 C.C.); el segundo, que el deudor manifieste expresa o tácitamente el reconocimiento del derecho a favor del acreedor.

Centrados en el debate propuesto, no se tiene duda alguna respecto de haber transcurrido el término de prescripción de las obligaciones ejecutadas, limitándose la impugnación a señalar únicamente que el término de cinco años se interrumpió naturalmente, por el hecho que el poseedor reconoció la deuda con un acuerdo de pago, y las demandadas Díaz y Mariño, eran consientes de la deuda de cuotas de administración, conforme lo aceptaron en el interrogatorio de parte, y haber realizado abonos conforme a los recibos de caja.

Sea lo primero remitirnos al reconocimiento la deuda por el poseedor señor ALFREDO MORENO POLANIA, al realizar un acuerdo de pago e hizo abonos, obra en el expediente contrato de compraventa del parqueadero asignado al apartamento, y en él se compromete a dejar a paz y salvo por las cuotas de administración; al respecto debe establecerse que el poseedor, no es un morador o tenedor de los bienes, pues éste funge como un verdadero dueño y señor del inmueble, desconociendo al titular del derecho de dominio; es decir, que éste aunque tenga ése propósito del corpus y el ánimos hasta que no sea reconocido judicialmente no entra a desplazar al titular del derecho real de dominio; en estas condiciones no es persona que pueda predicarse una solidaridad para poderse exigirse de éste el pago de la obligación; de allí, que si bien este haya hecho actos de señor y dueño, y entre ellos el reconocimiento de la deuda, no lo liga directamente con las personas obligadas legalmente como lo es el propietario, morador a cualquier título, o el nuevo o anterior dueño; por tanto los actos que haya realizado el poseedor al no existir una convención o estar dispuesto en la ley, no puede interrumpir el fenómeno de la prescripción, pues para que pueda tener fuerza legal entre las personas legalmente obligadas a responder debe existir una relación legal o convencional y una conducta concluyente que ponga en evidencia el reconocimiento con relevancia interruptora, pues como dice la Corte Suprema de Justicia en cita, el papel tomado en este caso por las aquí demandadas es totalmente pasivo.

Igualmente ocurre con los actos realizados por las demandadas Ana Piedad y Lilia, que si bien en el Interrogatorio de parte, como en el acto de remate o escrituración, o en la reunión de Asamblea, pudieron tener conocimiento o no de la deuda; ese mero

conocimiento de la deuda, o simples conversaciones no pueden ser tomados como un acto de reconocimiento de la deuda, y menos de deudas que por disposición legal no están obligadas a cancelar, tal como bien lo señalo el juez de conocimiento.

Del mismo modo respecto a los recibos de caja en los que la señora Lilia, realizara unos pagos, éstos sin duda están dirigidos a las cuotas de administración y demás, estaba obligada a realizar desde el momento en que adquirió el inmueble, independiente de la deuda que soporta el inmueble, que por manera exista un reconocimiento expreso o tácito, es decir, no existe la intención por parte de éstas en reconocerlas; ahora, si bien el acreedor imputo dichos pagos a la deuda, es una acto unilateral de éste, por manera la intención del deudor.

En consecuencia, el reparo no se abre paso al no darse ninguno de los supuestos fácticos y jurídicos necesarios para que hubiese tenido lugar la interrupción natural alegada.

- Al reparo contra el numeral Octavo.

Como el reparto se argumenta a la legitimidad y solidaridad que pudiera tener el acreedor hipotecario en este caso la Compañía de gerenciamiento de Activos, corre la misma suerte conforme a lo analizado al reparo contra el numeral primero, donde se puntualizó sobre la legitimidad e interés de ésta demandada.

- Al reparo contra el numeral Noveno.

En cuanto a la condena en costas, la misma se ajusta a lo preceptuado en el artículo 365 del Código General del Proceso, y la proporción declarada por el juez a-quo del 30%, concuerda con lo establecido en los numerales 5 y 6, al prosperar parcialmente la demanda, y por lo mismo al darse paso a unas excepciones propuestas por el extremo pasivo; ahora, como se trata de más de dos personas que conforman el extremo pasivo, que como no se indicó la proporción de cada uno de ellos, debe entenderse que serán distribuidas por partes iguales entre ellos.

No prospera este reparo.

- **Al reparto formulado por las demandadas: ANA PIEDAD DIAZ VILLABONA y LILIA MARIÑO DIAZ.**

Este reparo lo argumentan en la misma dirección a que el fallador de instancia no ajusto la decisión a las normas memoradas, en virtud que dio por probado sin estarlo, la solidaridad entre el propietario anterior y el nuevo propietario, dado que el ejecutante con el título ejecutivo no allegó en la demanda, prueba alguna de que al momento de la adjudicación del inmueble del cual se pretende el cobro de las expensas comunes o cuotas de administración, que se hubiere dejado las constancias a que alude el art. 29 de la ley 675 de 2001, como tampoco aportó la escritura pública 391 del 13 de marzo de 2.012 de la Notaría 45 de Bogotá, relacionada con la transferencia a favor de la señora LILIA MARIÑO DIAZ.

- **Análisis.**

51

Como primera medida, el reparo enfocado a los requisitos legales del título ejecutivo, no tiene asidero en la decisión de fondo, pues lo mismos debieron ser alegados mediante el recurso de reposición al mandamiento de pago a falta de éstos, momento no apropiado para volver a realizar un pronunciamiento sobre ellos, tal como lo previene el artículo 430 del Código General del Proceso; no obstante la legitimidad de las aquí demandadas está probado con el Certificado de Tradición aportado al plenario, folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40131182, folio 211 a 213, y la escritura pública No.391 del 13 de marzo de 2012 de la Notaría 45 de Bogotá, folios 202 a 210.

Dispone la ley 675 de 2.001, que si no se presenta el paz y salvo, se dejará constancia de esa circunstancia, así como de “la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad”. Al respecto la jurisprudencia sobre este caso, ha señalado que queda al descubierto que al licitante no se le está sorprendiendo con un crédito cuya existencia no debió ser conocida por él antes de participar en la pública almoneda, lo que trae como consecuencia que este debe asumir los efectos por no haber actuado con la debida diligencia con el fin de establecer el estado del anterior propietario respecto de las cargas derivadas del régimen de copropiedad, el cual tampoco le debió ser ajeno.

En este orden es importante anotar que si bien la venta se califica como forzada, igual nominación no puede realizarse de la licitación o compra, pues esta, en puridad, encarna un acto voluntario del sujeto que desea adquirirlo.

Al respecto expuso la Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación civil, que “aun en los casos de venta forzada por vía judicial, es indiscutible que el adquiriente de un bien inmueble asume el compromiso de cancelar los cuotas de administración que por el pago de las expensas comunes se deban por el anterior propietario a la copropiedad, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. Sin embargo, como se reconoce en el ordenamiento civil, las sumas que se paguen por el comprador en cumplimiento de dicha obligación son susceptibles de recobro a través del ejercicio del derecho de subrogación”, agregando más adelante que “en la medida en que la Ley 675 de 2001 establece que frente al pago de las cuotas de administración que se deben por el anterior propietario al conjunto residencial del cual forma parte el bien adjudicado, existe un régimen solidario de responsabilidad, es claro que el citado precepto legal reconoce un mecanismo el cual opera una vez el demandante cancele la deuda que pesa sobre el inmueble, pues a partir de dicho momento puede por vía de la subrogación reconstituir su patrimonio a cargo del vendedor.

De otra parte, las expensas comunes necesarias como las cuotas de administración en las propiedades horizontales, son una especie de gasto ocasionado en razón al derecho real principal de que es titular el propietario; por lo tanto, es el derecho real mismo el que impone al dueño de la cosa la necesidad de ejecutar una prestación a la medida de aquel derecho.

En tal panorama, el reparo a la sentencia no tiene asidero jurídico valedero, ya que si bien desde su inicio el bien fue adquirido por Adjudicación en Remate por la señora: ANA PIEDAD DIAZ V., y posteriormente la señora LILIA MARIÑO D., adquirió el inmueble

de la primera, por ministerio de la ley están obligadas en forma solidaria con su vendedor al pago de las cuotas de Administración debidas al momento de adquirir la propiedad; por otra, es preciso anotar que quien pretende adquirir la propiedad de un bien por la vía de remate judicial, tiene la carga de conocer qué tipo de gravámenes lo afectan, no puede utilizarse como soporte para desconocer la obligación dentro del proceso ejecutivo, máxime cuando la Ley es diáfana al disponer que existirá solidaridad en el pago de las expensas comunes entre el propietario anterior y el nuevo cuando quiera que el primero las adeude al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio (Artículo 29 Ley 675 de 2001).

Si bien pudo que al momento de adquirir el bien por remate no se dejaron las constancias de ley, no es motivo suficiente para eludir el pago de la obligación que recae sobre el inmueble, pues se itera por disposición legal recae la obligación entre el nuevo y el anterior propietario, siendo éstos deudores solidarios por virtud de la ley.

Se despacha desfavorablemente este reparo.

Bastan estas consideraciones, para CONFIRMAR en su totalidad la sentencia de primera instancia, por estar ajustada a derecho.

-----**DECISIÓN** En mérito de lo expuesto, el suscrito **JUEZ QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley;

5 A

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia dictada con fecha 02 de mayo de 2.018, por el Juzgado Dieciséis Civil Municipal de Bogotá D.C.; en virtud a las consideraciones consignadas en la parte motiva de esta sentencia.

SEGUNDO.- Sin condena en costas.

TERCERO: Vuelva el expediente al Juzgado de origen.

CUARTO: Por secretaría déjese las constancias de rigor.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

El Juez,


GILBERTO REYES DELGADO

Bogotá, D. C. La anterior
providencia se notifica por
anotación en Estado No. 13
hoy 3 JUL. 2020.
El Secretario,

