

**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO**  
Bogotá D. C., veintinueve (29) de abril de dos mil veintiuno (2021).

*Radicación No. 24-2004-00089*

Se decide el recurso de reposición, formulado por el apoderado del Sr. Álvaro Romero Bermúdez adjudicatario del Apto 501 del Edificio Orquídeas P.H. en contra del auto de fecha 26 de noviembre de 2020 mediante el cual se reconocieron a favor del rematante sumas de dinero con las que se cubrieron algunas obligaciones asociadas al inmueble objeto de remate, pero se excluyeron las relativas a pagos por concepto de honorarios de abogado por **\$9.060.312** y **\$14.429.880** y sanción por uso indebido del inmueble por valor de **\$1.153.200**.

**ARGUMENTOS DEL RECURRENTE**

Señaló que existen precedentes judiciales emitidos por juzgados homólogos a través de los cuales se ha ordenado el reembolso de estos dineros. Que además deben tenerse en cuenta las obligaciones que tiene el vendedor de un inmuebles establecidas en la legislación civil relativas a la entrega o tradición y el saneamiento de la cosa vendida, que resultan aplicables al remate considerando que se trata de una venta forzada.

Agregó que conforme a la Ley 675 de 2001 para efectos de la transferencia de dominio de un bien inmueble se debe contar con el paz y salvo de las contribuciones a expensas comunes.

Resalta su obrar de buena fe en los pagos efectuados y que trasladó al despacho las inquietudes sobre tales cobros sin haber obtenido respuesta.

En apoyo a sus argumentos allegó acta de Asamblea del 27 de abril de 2019 donde señala se dispuso el pago de estos conceptos y copia de la escritura pública de reforma al reglamento de propiedad horizontal No. 4589 de 2002.

**CONSIDERACIONES**

El recurso de reposición de conformidad con el artículo 318 del Código General del Proceso, está concebido para que el funcionario que hubiere emitido una decisión, la revise a efectos de reformarla o revocarla, siempre que de tal análisis resulte que aquella contraría el orden legal imperante en torno al punto sobre el que recayó para cuando se profirió, caso contrario, debe mantenerse intacta.

Para resolver se ha de indicar, que la decisión adoptada por este despacho se mantendrá incólume por las razones siguientes:

El artículo 455 del C.G.P. establece la posibilidad para el rematante de reclamar el reembolso de los pagos que hubiere efectuado respecto del inmueble adjudicado, sin embargo la norma en comento circunscribe tal derecho a los pagos realizados por conceptos de impuestos, servicios públicos, cuotas de administración y gastos de parqueadero o depósito causados hasta la entrega del bien rematado.

Evidentemente el pago de honorarios de abogados cobrados por la administración donde se encuentra el inmueble adjudicado, difiere notoriamente de los conceptos de impuestos, servicios públicos y gastos de parqueadero o depósito.

Ahora para dilucidar si el pago de honorarios de cobranza por deudas de cuotas de administración es una expensa común que eventualmente deba reembolsarse al adquirente del predio, debe señalarse que la Ley 675 de 2001 establece que las expensas comunes pueden ser necesarias o no; las primeras las define como erogaciones valga repetir necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto y para las segundas establece que requieren ser aprobadas por mayoría calificada para que sean de carácter obligatorio. (Art. 3)

De conformidad con el artículo 29 de la misma ley, las expensas comunes necesarias constituyen una obligación para el propietario y existe solidaridad en el pago para el tenedor a cualquier título del bien y del nuevo propietario.

Es por ello que en caso de venta del predio, al momento de elevarse a escritura pública el correspondiente contrato, se exige un paz y salvo de las contribuciones a estas expensas comunes, o de lo contrario se dejará la constancia pertinente, advirtiendo la solidaridad del nuevo propietario.

Asociado a las expensas comunes necesarias, la ley permite también la causación de un interés de mora (Art. 30)

De acuerdo a la normatividad traída a colación, se concluye entonces que los honorarios de un abogado por deudas asociadas a cuotas de administración o para la defensa de la copropiedad ante acciones instauradas por aquel, no constituyen una expensa común necesaria que sea entonces susceptible de reembolso en el caso de ser pagada por el nuevo adquirente del predio materia de remate.

Ahora, si bien se acompañó Acta de Asamblea 01-2019 y allí se hace referencia a una deuda por honorarios a favor de abogados y a cargo del propietario o tenedero del apartamento 501 por un valor de \$14.429.880, lo cierto es que ello no corresponde tampoco a una expensa común no necesaria, pues no es una obligación a cargo de todos los propietarios de los bienes que conforman la propiedad horizontal. Súmese a lo anterior que la decisión allí adoptada por la asamblea de modo alguno constituye una obligación clara expresa y exigible a cargo de los anteriores propietarios del predio aquí rematado, pues no existe documento que provenga del eventual deudor que así lo determine, ni decisión judicial que confirme la causación de esta deuda, pues de acuerdo a las pruebas que obran en el expediente, dentro de los procesos judiciales que se adelantaron para el cobro de cuotas de

administración no hay una liquidación de costas que fije este monto, valor que además tampoco coincide con el que pretende el rematante sea reembolsado (\$9.060.312 y \$14.429.880), de suerte que si el recurrente pagó sumas de dinero que no tienen una justificación legal, ni respaldo en orden judicial, no puede pretender el reembolso de tales dineros en este asunto al no estar asociados a los conceptos que habilita la norma procesal y máxime también cuando los procesos ejecutivos que en su momento se adelantaron finalizaron el 7 de mayo de 2014, el 31 de enero de 2017 y el 10 de octubre de 2019 sin condena en costas a cargo del ejecutado.

Finalmente, en lo que a la sanción se refiere, se insiste como se expresó en el auto objeto de recurso que con los documentos aportados no se logra establecer la fecha en que esta se impuso, llamando la atención que conforme lo certificó la misma copropiedad entre julio de 2015 al 15 de mayo de 2019 el inmueble estuvo desocupado y se agrega que no se aportó prueba alguna que legitimara a la copropiedad a cobrarla pues el reglamento aportado no establece este tipo de sanción menos su monto y por tanto el solo hecho de que el rematante a muto propio la haya pagado, no le habilita para que traslade ello a quienes son parte en este proceso.

Por las razones dadas no se revocará el auto cuestionado y se negará la concesión del recurso de apelación por improcedente de conformidad con lo previsto en el artículo 321 del C.G.P.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado,

### **RESUELVE**

**PRIMERO. No revocar** la providencia objeto de censura, por las razones expuestas.

**SEGUNDO. Negar** la concesión del recurso de apelación por improcedente.

**TERCERO.** Por secretaria proceda a la entrega de títulos conforme lo ordenado en auto anterior y cumplido ello ingrese el proceso al despacho para proveer respecto a la sentencia de distribución.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,**

**PILAR JIMÉNEZ ARDILA  
JUEZ**

**Firmado Por:**

**PILAR JIMENEZ ARDILA**  
**JUEZ**  
**JUEZ - JUZGADO 050 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD DE**  
**BOGOTA, D.C.-SANTAFE DE BOGOTA D.C.,**

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:

**b424f43f71f777f3193f11a48b0268f19a2d8393a557327b36fb847a053b4f5c**

Documento generado en 29/04/2021 03:02:08 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**