

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI

PROCESO: EJECUTIVO.
DEMANDANTE: COPROPIETARIOS EDIFICIO BANCO DE BOGOTA.
DEMANDADOS: JORGE MIGUEL PAUKER GALVEZ, LUZ MARIA NARANJO.
RADICACION: 5-2017-00498-01.

SENTENCIA II INSTANCIA No. 001

Santiago de Cali, treinta y uno (31) de agosto de dos mil veinte (2020).

RECuento FACTICO:

- 1) La parte demandante, por intermedio de apoderado, propuso demanda ejecutiva en contra de JORGE MIGUEL PAUKER GALVEZ mediante la cual persigue el pago de las cuotas de administración causadas desde el mes de enero de 2010 y hasta el mes de julio de 2017, y las que se sigan causando a partir del mes de agosto de 2017, así como por los intereses de mora causados sobre cada una de aquellas cuotas.
- 2) El Juez a-quo, mediante auto # 1554 de 3 de agosto de 2017 libró mandamiento en contra del demandado y a favor de la entidad demandante conforme a lo solicitado en el escrito introductorio, ordenando igualmente la notificación de la parte ejecutada.
- 3) Posteriormente, mediante memorial allegado por la parte actora, esta solicita reformar la demanda, dirigiéndola también contra la señora LUZ MARINA NARANJO, por lo cual, el juzgado de origen, mediante auto # 22 de 11 de enero de 2018, acepta la reforma de la demanda, y ordena librar mandamiento de pago, también en contra de la citada señora.
- 4) El demandado JORGE MIGUEL PAUKER GALVEZ fue notificado de forma personal del auto de mandamiento ejecutivo, tal como obra a folio 34 del expediente y por estados del 15 de enero de 2018 de la reforma de la demanda. La otra ejecutada LUZ MARIA NARANJO fue notificada de forma personal tanto del mandamiento ejecutivo inicial como de la reforma de la demanda, como se verifica a folio 285.
- 5) El demandado JORGE MIGUEL PAUKER se opuso a las pretensiones de la demanda y formuló las excepciones de fondo que denominó COBRO DE LO NO DEBIDO e INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN, las cuales sustenta en que es un simple arrendatario y no un poseedor como se pretende hacer ver, por lo cual no está en obligación de pagar cuotas de administración, pues tal cargo se encuentra en cabeza del dueño del bien o de su poseedor.
- 6) Por su parte, la demandada LUZ MARIA NARANJO se opuso a las pretensiones de la demanda proponiendo las excepciones de FALTA DE LEGITIMIDAD EN LA CAUSA, FALTA DEL LLENO DE LOS REQUISITOS FORMALES DEL TITULO EJECUTIVO PRESCRIPCION DE LA ACCION EJECUTIVA ORDINARIA Y/O LA OBLIGACION.

La primera de las excepciones planteadas las fundamentó en que ella no tiene relación con la obligación pretendida toda vez que ella en calidad de poseedora

alquila el inmueble y por tanto no es responsable del pago de las cuotas de administración.

La segunda excepción planteada la fundamentó en que, en el título ejecutivo arrimado con la demanda no es exigible, pues en la certificación que expidió el administrador de la propiedad horizontal no está incluida dicha demandada.

Finalmente, la excepción de prescripción la fundamentó en que las cuotas de los años 2010 a 2013, y las que se vayan causando hasta la fecha en que se dicte sentencia se encuentra prescritas por no haberse ejercido la acción ejecutiva.

7) Una vez corrido el respectivo traslado para que la demandante se pronunciara sobre las excepciones propuestas, a la par que decretadas y recaudadas las pruebas solicitadas por las partes, el juzgado convocó a audiencia oral de que trata e art. 392 del CGP, en la cual emitió el sentido del fallo y finalmente mediante sentencia escrita # 233 de 10 de octubre de 2019, declaró probada parcialmente la excepción propuesta por la demandada LUZ MARIA NARANJO denominada prescripción de la acción ejecutiva ordinaria y/o la obligación respecto de las cuotas de administración causadas entre enero 31 de 2010 al 30 de junio de 2012, y ordenó seguir adelante la ejecución contra los demandados por las restantes sumas de dinero.

FUNDAMENTOS DE LA SENTENCIA APELADA:

El juez a-quo, procedió a pronunciarse sobre cada una de las excepciones planteadas por los demandados, aclarando que a pesar de que hubo proposición de excepciones previas, a estas solo se hizo referencia en la sentencia de fondo, para señalar que no se propusieron como recurso de reposición contra el mandamiento de pago, tal como lo ordena en numeral 3 del artículo 442; sin embargo, el juzgador de primera instancia procedió a resolver sobre las excepciones previas y de fondo en el fallo recurrido, de la siguiente forma:

- 1) Frente a la excepción previa de incapacidad o indebida representación del demandante o demandado argumentó que esta no tenía vocación de prosperidad, ya que si bien en el poderse indicó que el señor JUAN CARLOS GARCIA BARINA actuaba en nombre y representación del Edificio del Banco de Bogotá, de todas formas allí se indicó que la personería jurídica vigente fue otorgada mediante resolución # 4161.0.21.0969.2009 de 24 de junio de 2009, cuya certificación fue aportada y obra a folio 2, la demanda fue incoada por Copropietarios del edificio del Banco de Bogotá y es la misma que expide la certificación aportada como soporte del cobro compulsivo.
- 2) Frente a las excepciones de falta de legitimación en la causa por pasiva y falta del lleno de los requisitos formales del título ejecutivo alegada por la demandada LUZ MARINA NARANJO, el juzgado las desestimó teniendo en cuenta que en el presente caso se presentó junto con la demanda, certificación expedida por el administrador de la copropiedad y posteriormente con su reforma el documento del cual la parte actora pretende derivar merito ejecutivo en contra de la demandada LUZ MARIA NARANJO, el cual fue rotulado como estado de obligación oficina 619, documentos que están signados por el representante legal de la copropiedad; que de lo anterior se desprende que dichos documentos reúnen los requisitos exigidos por el artículo 48 de la ley 675 de 2001 y por

ende cumple con las condiciones consagradas en el artículo 422 del CGP.

Igualmente, con la petición de reforma de la demanda fue aportado un documento denominado estado de la obligación oficina 619, y posteriormente se señalan el nombre de la persona arrendadora y arrendataria y la relación pormenorizada de las cuotas ordinarias y extraordinarias adeudadas, el monto de cada una de ellas y la fecha en que se causaron, certificación que aparece suscrita por el administrador de la copropiedad.

Que en el interrogatorio de parte rendido por LUZ MARIA NARANJO, está aceptó expresamente haber recibido los cánones de arrendamiento de aquella oficina desde el año 2010 en virtud a un contrato de arrendamiento en el que funge como arrendatario JORGE MIGUEL PAUKER GALVEZ, aunado a que indicó haberse sustraído del pago de las cuotas que ha recibido, pues esos dineros los ha utilizado en asuntos personales.

Que las anteriores manifestaciones dejan sin sustento las afirmaciones expuestas como sustento factico de las mentadas excepciones.

- 3) En cuanto a las excepciones denominadas inexistencia de la obligación, no haberse presentado prueba de la calidad de heredero, cónyuge o compañero permanente, curador de bienes administrador de la comunidad, albacea y en general de la calidad en que actúe el demandante o se cite al demandado, cuando a ello hubiere lugar y no comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios, las cuales fueron formuladas por el demandado JORGE MIGUEL PAUKER GALVEZ; el juzgado argumentó que en la demanda fueron convocados como demandados JORGE MIGUEL PAUKER GALVEZ y LUZ MARIA NARANJO, que el primero de los mencionados tanto en la contestación de la demanda como en el interrogatorio de parte, manifestó que desde el mes de febrero de 2009 ha ocupado la oficina 619 del Edificio Banco de Bogotá en calidad de arrendatario y reconociendo como arrendador a la otra demandada mencionada a quien además le ha pagado los cánones de arrendamiento.

Que de lo anterior puede apreciarse que los demandados desde el año 2010 han ejercido la tenencia de la oficina 619, en sus calidades de arrendatario y arrendadora respectivamente por lo que conforme al artículo 29 de la ley 675 de 2009, los hace solidarios en el pago de las expensas que se han venido causando.

Ahora bien, el hecho de que el demandado PAUKER GALVEZ haya expuesto que ha pagado cumplidamente los cánones de arrendamiento durante el tiempo que ocupó la oficina 619 de la copropiedad demandante, ello no era suficiente para desligarse del pago de las expensas comunes, dada la solidaridad en su pago establecido por la ley.

- 4) Por último, respecto a la excepción denominada prescripción de la acción ejecutiva ordinaria y/o la obligación, las cuotas de administración vencidas o en mora, por tener distintas fechas de vencimiento, a la par también tienen distintas fechas de prescripción, y para su declaración deben cotejarse con la fecha de notificación del mandamiento ejecutivo a los demandados, de modo tal que las cuotas que se encuentran prescritas son aquellas que tuvieron como vencimiento a partir del 31 de enero de 2010 y hasta el 30 de

junio de 2012, pues a pesar que la demanda fue presentada el 27 de julio de 2017, la notificación del mandamiento ejecutivo a los demandados se realizó dentro del término contemplado en el artículo 94 del CGP, teniendo los efectos de haberse interrumpido el fenómeno extintivo solamente respecto de las cuotas causadas antes del mes de julio de 2012.

DE LOS REPAROS CONCRETOS:

- 1) El demandado JORGE MIGUEL PAUKER GALVEZ, inconforme con la anterior determinación, propuso como nulidad y a su vez, bajo los mismo argumentos como reparos concretos frente a la decisión del juez de primera instancia, los relativos a que la copropiedad demandante, en aplicación a lo dispuesto en el artículo 1573 del C. Civil había renunciado a la solidaridad, pues en la escritura pública # 3905 de 6 de julio de 1970 de la Notaría 2 del Circulo de Cali, se dispuso como deber del propietario: *“pagar la administración en la forma y en la oportunidad que establezcan los reglamentos de la asamblea de propietarios, las cuotas correspondientes a la unidad o unidades de propiedad privada en los gastos generales del edificio, tales como la administración, conservación, reparación y seguros del mismo de conformidad con los coeficientes de propiedad a que se refiere el artículo 9 de este reglamento”*.
- 2) Que, conforme a lo anterior, se configuró una indebida conformación de la litisconsorcio necesaria, habida cuenta de que quien reposa en el certificado de tradición del inmueble sobre el que recae la obligación, como propietario del bien es la Sociedad Agencias, Construcciones e Inversiones Sociedad Anónima ACISA, quien entonces es la llamada a cumplir con el pago por concepto de cuotas de administración adeudadas, máxime si se tiene en cuenta que en el mentado certificado obra en la anotación # 8 un proceso que cursó en el juzgado 3 Civil Municipal de Cali, obviando el fallador la presencia de una cosa juzgada, cuestión que ni siquiera fue auscultada en la decisión apelada.
- 3) Que de acuerdo a la confesión efectuada por la demandada LUZ MARIA NARANJO relativa a que percibió el pago de los cánones de arrendamiento desde el año 2010, en virtud del contrato de arrendamiento en el que funge como arrendatario el apelante JORGE MIGUEL PAUKER, aunado a que también indicó que se había sustraído al pago de las cuotas que ha recibido pues esos dineros los ha utilizado en asuntos personales, todo lo cual indica que ella es la actual poseedora del inmueble lo que dista de que sea una simple tenedora.
- 4) Que los anteriores argumentos demuestran que existe una vía de hecho por defecto factico, pues no se tuvieron en cuenta las pruebas aportadas por cuanto no se observó el alcance de la renuncia de la solidaridad ni tampoco se tuvo en cuenta la confesión de LUZ MARINA NARANJO, de donde se tiene que las obligaciones a cargo del apelante fueron canceladas a su favor.

TRÁMITE DE LA APELACIÓN

Una vez admitido el recurso de apelación, mediante auto de 15 de enero de 2020,

se procedió a fijar fecha para la audiencia de sustentación y fallo (art. 327 del CGP), la cual sería llevada a cabo el 6 de agosto del presente año; sin embargo, debido a la pandemia ocasionada por el virus del Covid-19 que llevó a que se suspendieran los términos judiciales entre el 16 de marzo y el 30 de junio de 2020, conllevó a que el juzgado, en aplicación a lo dispuesto en el artículo 14 del decreto 806 de 2020, adecuara el trámite de la apelación, motivo por el que mediante auto del 4 de agosto de 2020, se adecuó la actuación oral a escrita y se concedió al apelante el término de 5 días para que presentara de forma escrita la sustentación del recurso de apelación, carga que es cumplida por el apelante oportunamente, allegando por mensaje de datos (13/08/2020), la respectiva sustentación, la cual guarda concordancia sustancial con los reparos expuestos inicialmente contra la sentencia de primera instancia y que fueron reseñados en precedencia.

Una vez corrido el traslado de rigor a las demás partes del proceso, la demandada LUZ MARIA NARANJO, a través de su apoderado judicial, procedió a pronunciarse sobre la sustentación del recurso presentada por el recurrente, indicando que la apelación se está sustentando con base en argumentos de una nulidad propuesta, que ya fue resuelta en primera instancia y que no fue recurrida por el apelante.

Asimismo, alude que comparte lo dicho por el juez a quo respecto a la solidaridad surgida entre el propietario y el arrendatario del inmueble y de contera está en desacuerdo con la afirmación del recurrente respecto a que su poderdante ha actuado de mala fe puesto que si el contrato de arrendamiento se hizo de forma verbal, no permitió que se demostrara en cabeza de quien estaba la obligación del pago de las cuotas de administración, por lo que en aplicación al principio de solidaridad, esta obligación estaba en cabeza de ambos.

CONSIDERACIONES

1) Este despacho es competente para decidir el recurso de apelación interpuesto por una de las partes, contra la sentencia proferida por el juez de primer grado, en virtud de ser el superior funcional de aquel, a efecto de que sea revocada o reformada dicha decisión, únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 320 y 328 del CODIGO GENERAL DEL PROCESO.

El objeto del recurso de apelación, de acuerdo con lo indicado en los arts. 320 y 328 del CODIGO GENERAL DEL PROCESO, concierne a que se revise la decisión para que se “revoque o reforme” según se haya pedido; de igual manera, es menester señalar que el mencionado código adjetivo, instauró la denominada figura de competencia limitada, dado que el examen que efectúa el superior sobre la providencia apelada, procederá *“únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el recurrente”*, de conformidad con lo dispuesto en el referido art. 320 del CGP, en concordancia con el inciso final del art. 327 ibídem, el cual dispone que *“el apelante deberá sujetar su alegación a desarrollar los argumentos expuestos ante el juez de primera instancia”*. De allí que, el superior al decidir la apelación, en principio, ya no afronta la totalidad de la controversia planteada y decidida en la primera instancia, sino únicamente el análisis de los reparos precisos planteados por el recurrente, y a partir de allí, se insiste, decide si revoca o reforma la providencia apelada.

2) Esta instancia no encuentra la configuración de una irregularidad con la entidad suficiente de invalidar lo actuado en la primera instancia, al igual que tampoco previo a dictar esta decisión las partes alegaron alguna nulidad procesal; y, si bien el aquí apelante presentó una solicitud de nulidad procesal después de proferida la sentencia de primera instancia, tal solicitud fue resuelta de forma negativa por parte del juez de primera instancia a través de auto # 2081 de 24 de octubre de 2019 (folios 369 a 370), decisión que se encuentra en firme.

3) Como problema jurídico a resolver, a partir de la sustentación del recurso de apelación efectuada por el recurrente, esta instancia encuentra el referente a establecer si el juez de primer grado, acertó al haber desestimado las excepciones de mérito alegadas por el demandado y dispuesto seguir adelante la ejecución, teniendo en cuenta que la parte demandada insiste en sus reparos acerca de que existió una renuncia del acreedor a la solidaridad, lo que conllevó a que se integrara de forma incorrecta el contradictorio, pues quien debió ser citado como demandado correspondía a la sociedad ACISA S.A y no a aquel, aunado a que se desconoció su calidad de arrendatario de la unidad privada generadora de la obligación de pago de expensas ejecutada, frente a la que además cumplió con su obligación de pagar los cánones de arrendamiento pactados, lo que lo releva entonces de atender el pago de las mencionadas cuotas de administración.

3.1. Frente al primer alegato, relativo a que no se tuvo en cuenta por parte del juez de primera instancia, la renuncia a la solidaridad que efectuó la parte demandante, mediante la escritura pública # 3905 de 6 de julio de 1970 de la Notaría 2 del Circulo de Cali, debe decir primeramente este juzgador de segundo grado, que tal cuestión no fue alegada por los demandados en sus escritos de contestación de la demanda, ni tampoco como fundamento de las excepciones de mérito planteadas por la pasiva, puesto que las defensas del aquí apelante en la contestación de la demanda se limitaron a aducir que en su calidad de arrendatario no le era dable asumir la obligación de pagar las cuotas de administración de la oficina 619 ubicada en la copropiedad demandante, aunado a indicar que en dicha calidad, cumplió con el pago de los cánones de arrendamiento y que por ende no era la persona que debía ser citada como demandada, pero en manera alguna, se insiste, argumentó la pasiva recurrente lo relativo a la renuncia de la solidaridad por parte del acreedor demandante, cuestión que tampoco fue objeto de ningún pronunciamiento por parte de dicho demandado al momento de efectuar sus alegatos de conclusión; de allí que, en principio, el juez de la primera instancia no estaba en la obligación de pronunciarse sobre dicho aspecto, en respeto de la regla de congruencia de la sentencia, dispuesto en el artículo 281 del CGP, en los siguientes términos:

“La sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley”.

No obstante lo anterior, y a pesar de que se itera la parte apelante solo hace referencia a la renuncia de la solidaridad por parte del acreedor demandante, como alegato de los reparos expuestos contra la sentencia apelada, este juzgador de segundo grado, con el objeto de referirse a dicho alegato a fin además de dar claridad al respecto, debe señalar que aquella circunstancia no está probada dentro del proceso, contrario de que aduce el recurrente, conforme pasa a explicarse a continuación:

La solidaridad a que hizo referencia el juez de primera instancia, para derivar de ello la obligación en el pago de las cuotas de administración en cabeza de los aquí demandados, se fundamentó en lo dispuesto en el artículo 29 de la ley 675 de 2001, que en lo pertinente establece:

“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.

(...)

Ahora bien, el recurrente en sus reparos concretos y en la sustentación de los mismos, argumenta que el demandante efectuó una renuncia a dicha solidaridad, en aplicación a lo dispuesto en el artículo 1573 del C. Civil, el cual establece que *“el acreedor podrá renunciar expresa o tácitamente la solidaridad respecto de uno o todos los deudores solidarios”*, y basado en que ello consta en la escritura pública # 3905 de 6 de julio de 1970 de la Notaria 2 del Circulo de Cali.

Frente a aquel argumento, debe mencionarse que en el proceso no se arribó prueba de la existencia de aquel acto notarial, o de algún otro medio probatorio que acreditara ese hecho, carga probatoria que le incumbía al recurrente de conformidad con lo dispuesto en el artículo 167 del CGP, según el cual *“Incumbe a las partes probar el sustento de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”*.

Del mismo modo, debe decirse que si bien el apoderado demandado alude en su recurso que aquella conclusión, respecto a la renuncia a la solidaridad, deviene de los considerandos emitidos por parte del Juez 21 Civil Municipal de Cali, al interior de la sentencia proferida en un proceso de tutela en donde él accionó, debe indicarse que el recurrente tampoco arribó prueba de aquella decisión judicial y ni siquiera aporta los datos mínimos de referencia necesarios, para identificar aquel asunto constitucional, y a pesar de que allegó la sentencia de tutela de 2 instancia # 93 de 28 de septiembre de 2016, proferida por el Juzgado 7 Civil del Circuito de Cali, e identificada con radicación 21-2016-511, que se presume corresponde al proceso al que hace mención el memorialista en su escrito de apelación, ocurre que en dicho fallo no se hace igualmente mención a la escritura pública aludida, lo cual deviene asimismo, que dicho documento en manera alguna puede ser tenido en cuenta como prueba de la supuesta renuncia a la solidaridad alegada por el recurrente.

Sin embargo, y solo en aras de reafirmar la posición del juzgado frente a los argumentos del apelante, en cuanto a la renuncia de la solidaridad, suponiendo la existencia efectiva de la mencionada escritura # 3905 de 6 de julio de 1970 de la Notaria 2 del Circulo de Cali, a la par que presumiendo que es cierto que en ella se haya consignado la obligación de *“pagar la administración en la forma y en la oportunidad que establezcan los reglamentos de la asamblea de propietarios, las cuotas correspondientes a la unidad o unidades de propiedad privada en los gastos generales del edificio, tales como la administración, conservación, reparación y seguros del mismo de conformidad con los coeficientes de propiedad a que se refiere el artículo 9 de este reglamento”*, conforme lo alega el recurrente, se tiene que, en todo caso, aquella afirmación no configuraría per se, una renuncia a la solidaridad por pasiva, porque en dicha afirmación no se vislumbra una expresión de voluntad inequívoca tendiente a desprenderse de tal derecho o

prerrogativa, de manera expresa o tácita, por lo cual, no puede suponer el apelante, que si se ha establecido esa obligación en cabeza exclusiva de los copropietarios, ello conlleva a la renuncia de perseguir a los demás obligados que establece el artículo 29 de la ley 675 de 2001.

Del mismo modo, debe aclararse al demandado recurrente que la supuesta escritura que aduce como sustento de la mencionada renuencia a la solidaridad, según su dicho, data de 6 de julio de 1970, que sería entonces anterior a la entrada en vigencia del artículo 29 de la ley 675 del 2001, lo cual comporta necesariamente que esa reglamentación debió adecuarse a lo dispuesto en el artículo 86 de la mencionada ley, que estipula:

“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. (...)”

Así las cosas, teniendo en cuenta que el artículo 29 de la ley 675 de 2001, por ser una norma de orden público y por ende de obligatorio cumplimiento para todas las autoridades públicas y los particulares, sus determinaciones son de aplicación obligatoria para todo tipo de copropiedades, sumado a la prevalencia sobre las determinaciones o reglamentos internos de la copropiedad, anteriores a dicha legislación y que sean contrarias a ésta. Por tanto, es claro que en el presente caso, al haberse expedido el reglamento de propiedad horizontal, de forma anterior a la promulgación de la citada ley, era obligación de la copropiedad, a través de su órgano competente, reformar los estatutos para que quedaran de conformidad con la nueva ley, y si ello no hubiere ocurrido, en todo caso, se entienden ineficaces de pleno derecho; de igual manera, bajo ese entendido, se tiene que como la nueva ley estipula que tanto los propietarios como tenedores a cualquier título de los bienes privados son solidariamente responsable por el pago de las cuotas de administración, si la copropiedad quería renunciar a dicha solidaridad para el cobro de las contribución a las expensas comunes, la cual se itera emana de una fuente legal, debía entonces proceder a renunciar expresamente a ella, y para que dicha renuncia fuera válida o tuviera efectos, esta debía ser posterior a la entrada en vigencia de dicha ley, teniendo en cuenta lo dispuesto en la normativa transcrita en precedencia, lo cual, a la par, desvirtúa que aun en el hipotético caso de que existiera la renuncia a la solidaridad por parte de la copropiedad demandante a través de la escritura de 6 de julio de 1970, tal como lo alude el apelante en su recurso de apelación, esta no tendría ningún efecto, por la entrada en vigencia de la posterior y memorada ley.

De igual talante, y conforme lo estipula el referido art. 1573 del C.C., en lo relacionado con una renuncia tácita a la solidaridad, no se aprecia en la actuación la acreditación de hechos inequívocos provenientes del acreedor, que permitan suponer razonablemente la intención de renunciar a aquel privilegio, carga probatoria que se insiste corría a cargo de la parte apelante, si quería beneficiarse de la existencia de una renuncia a la solidaridad, circunstancia que asimismo se repite no fue traída como hecho exceptivo contra el derecho de crédito presentado por el ejecutante.

Por consiguiente, al no resultar acreditado ese hecho en el proceso, sumado a no haberse alegado por aquel extremo en la oportunidad procesal correspondiente (arts. 96 y 442 ibídem), exoneró al juez de primera instancia de referirse a la

cuestión en la sentencia recurrida, en observancia de la aludida congruencia del fallo, determina que ese reparo no está llamado a prosperar como motivo para revocar esa decisión.

3.2. Pasando al otro punto de la sustentación, concerniente a que no se conformó en debida forma un litisconsorcio necesario por pasiva, por cuanto quien figura en el certificado de tradición como el propietario de la oficina 619 de la copropiedad edificio Banco de Bogotá es la sociedad ACISA S.A, quien es la llamada entonces a responder por la obligación que aquí se ejecuta y no vinculada al contradictorio, es menester señalar que ese argumento no es de recibo, teniendo en cuenta que, si bien es cierto, en el certificado de tradición del bien inmueble sobre el que se causaron las cuotas de administración que se pretenden ejecutar por medio del presente proceso, evidentemente alude a que el propietario a la fecha de causación de ellas corresponde a la referida sociedad ACISA S.A, tal como se desprende de lo consignado en dicho documento el cual obra a folios 7 y 8 del expediente, también lo es, y como lo indicó el juez de primera instancia, que ello no implica que aquella persona jurídica sea la única obligada al pago de tales emolumentos, puesto que debe reiterarse que según el referido artículo 29 de la ley 675 del 2001, establece claramente que existe solidaridad en el pago de tales emolumentos entre el propietario y el tenedor del inmueble a cualquier título; así mismo, al existir la mentada solidaridad legal, generada entre los deudores solidarios, llámese propietario y/o arrendatarios, es menester señalar, y contrario además a lo expuesto por el apelante, que tampoco determina la existencia de un Litis consorcio necesario por pasiva sino uno facultativo, por cuanto el acreedor está en total libertad de demandar a uno a varios o a todos los deudores, por lo cual no era necesario que la presente demanda fuese dirigida en contra de todos y cada uno de los obligados, debido a lo dispuesto en los artículo 1568 y 1571 del C. Civil, los cuales se transcriben a continuación:

“ARTICULO 1568. DEFINICION DE OBLIGACIONES SOLIDARIAS. *En general cuando se ha contraído por muchas personas o para con muchas la obligación de una cosa divisible, cada uno de los deudores, en el primer caso, es obligado solamente a su parte o cuota en la deuda, y cada uno de los acreedores, en el segundo, sólo tiene derecho para demandar su parte o cuota en el crédito.*

Pero en virtud de la convención, del testamento o de la ley puede exigirse cada uno de los deudores o por cada uno de los acreedores el total de la deuda, y entonces la obligación es solidaria o in solidum.

La solidaridad debe ser expresamente declarada en todos los casos en que no la establece la ley”.

“ARTICULO 1571. SOLIDARIDAD PASIVA. *El acreedor podrá dirigirse contra todos los deudores solidarios conjuntamente, o contra cualquiera de ellos a su arbitrio, sin que por éste pueda oponérsele el beneficio de división”.*

En ese orden de ideas, tenemos que el recurrente en su calidad de arrendatario del inmueble objeto de la presente ejecución, según el artículo 29 de la ley 675 de 2001, si se encuentra en la obligación de pagar las cuotas de administración, porque su condición de arrendatario, demostrada de manera suficiente en el proceso, a partir incluso de la aceptación expresa de esa circunstancia por el mismo demandado-recurrente, tanto en la contestación de la demanda como en su interrogatorio de parte rendido, en el sentido de que se trata del tenedor material del inmueble fruto de la celebración de un contrato de arrendamiento (arts. 775, 1973, 1974, 1978 y 1996 del C. Civil), lo convierte claramente en sujeto pasivo de la obligación de contribuir al pago de las expensas comunes, en el régimen de propiedad horizontal, y de manera solidaria con el propietario de la

unidad privada, pudiendo además ser demandado de manera unitaria o junto con el titular de dominio.

En efecto, y según las anteriores disposiciones legales, el arrendatario en el contrato de arrendamiento de una cosa es un mero tenedor de la misma, reconociendo el dominio ajeno en cabeza de su arrendador, por lo cual el demandado JORGE MIGUEL PAUKER GALVEZ, al querer desprenderse de la obligación de pagar las cuotas de administración de la oficina que gozó en calidad de arrendatario, por el hecho de no ser el propietario inscrito de bien, no puede salir avante ese alegato, debido se itera a que legalmente es un deudor solidario sobre dichos emolumentos, derivado del mentado contrato de arrendamiento, por lo que podía ser demandado por la propiedad horizontal para compelerlo a pagar la deuda que se hubiere ocasionado con ocasión a su impago, de manera aislada o solidaria con el titular del dominio, como ocurre en el presente caso.

3.3. El reparo relacionado con el cumplimiento de la obligación a cargo del arrendatario JORGE MIGUEL PAUKER GALVEZ, de pagar el canon de arrendamiento convenido a la arrendadora LUZ MARIA NARANJO, acerca del bien privado, de igual talante no lo despoja de su calidad de deudor solidario respecto al pago de las cuotas de administración, debido se reitera a la solidaridad emanada de la ley, sumado a que no ha operado al caso una renuncia expresa o tácita de la solidaridad por parte del acreedor (art. 1573 C.C.), lo que autorizaba al acreedor exigir su pago a todos o a cualquiera de los deudores solidarios, amén que solamente se podían desligar de la obligación los demandados, demostrando entre otros, haber efectuado su pago, cosa que no ocurrió dentro del presente asunto, ya que ninguno de los demandados probó haber pagado aquellos emolumentos, si no que por el contrario confesaron haberse sustraído de aquella obligación, argumentando cada uno de ellos que aquella obligación le correspondía al otro contratante; igualmente, lo anterior comporta que el incumplimiento contractual denunciado por el arrendatario-demandado JORGE MIGUEL PAUKER GALVEZ, por parte de su arrendadora, respecto al pago de las cuotas de administración, dado que estaba a cargo de ésta, en nada influye para la decisión de este asunto, puesto que en atención a la referida solidaridad legal les impone a ambos el pago de la obligación, y si llegado el caso de que el demandado apelante cancela en su totalidad la misma, la obligación deja de ser solidaria y surge el derecho para aquel deudor que pagó el de repetir contra el otro codeudor, exclusivamente por la parte de la deuda que le correspondía a éste, conforme lo dispone el art. 1579 del C. Civil:

“El deudor solidario que ha pagado la deuda o la ha extinguido por alguno de los medios equivalente al pago, queda subrogado en la acción del acreedor con todos sus privilegios y seguridades, pero limitada respecto de cada uno de los codeudores a la parte o cuota que tenga este codeudor en la deuda...”

3.4. El apoderado recurrente también invoca como uno de los fundamentos de la alzada, que en el certificado de tradición obraba la anotación # 8 que indicaba que existió un proceso ejecutivo que cursó en el juzgado 3 Civil Municipal, por lo que existe una cosa juzgada respecto al tema.

Como primera medida debe transcribirse entonces el contenido del artículo 303 del CGP, el cual sobre la cosa juzgada indica:

“La sentencia ejecutoriada proferida en proceso contencioso tiene fuerza de cosa juzgada siempre que el nuevo proceso verse sobre el mismo objeto, se funde en la

misma causa que el anterior y entre ambos procesos haya identidad jurídica de partes”.

En cuanto a tal afirmación, debe decirse que revisado el certificado de tradición obrante a folios 7 y 8 del expediente, efectivamente existe la anotación # 8, en donde se consigna la inscripción de un embargo ejecutivo con acción personal, emanado del Juzgado 3 Civil Municipal de Cali; no obstante lo anterior, no deviene en que por esa sola anotación de cautela, exista una cosa juzgada como lo insinúa el apoderado recurrente, pues de esa anotación de registro no puede establecerse los condicionamientos exigidos para que opere la institución jurídica de la cosa juzgada, consagrada en el art. 303 del CGP, comenzando con el requisito fundamental relacionado con la identidad de partes, por cuanto en esa anotación registral aparece como demandada la sociedad ACISA S.A, la cual no funge como demandada dentro del presente asunto, aunado a que tampoco se puede extraer que los aquí demandados hicieron parte igualmente de dicho proceso; además, sobre dicho aspecto el demandado JORGE MIGUEL PAUKER GALVEZ, guardó silencio al contestar la demanda, puesto que no alegó como excepción la cosa juzgada ni mucho menos allegó al proceso prueba relacionada con el mencionado proceso ejecutivo; de igual modo, lo anterior comporta que yerro alguno puede atribuirse al juez de primera instancia, acerca de no referirse a la cuestión en la sentencia apelada.

4. En consecuencia, se tiene que los reparos concretos alegados por el extremo pasivo apelante, no tienen la virtualidad de imponer la revocatoria de la sentencia de primera instancia emitida, lo que impone que dicha decisión deba ser confirmada en todas sus partes, unido a la condena en costas procesales al apelante concerniente a esta instancia (art. 365-3 del CGP).

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Cali, Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia No. 233 de 10 de octubre de 2019, proferida por el Juzgado Quinto Civil Municipal de Oralidad Cali-Valle del Cauca, de acuerdo a lo considerado anteriormente.

SEGUNDO: CONDENAR en costas procesales de esta instancia al demandado JORGE MIGUEL PAUKER GALVEZ. Se tasan las agencias en derecho en la suma de \$877.802, de acuerdo a lo reglado en el artículo 4 del acuerdo PSAA16-1054 de 2016.

TERCERO: Devolver el expediente al Juzgado de origen para lo de su cargo.

CUARTO: Notificar esta providencia conforme a lo dispuesto en el artículo 9 del decreto # 806 de 2020.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.



ANDRES JOSE SOSSA RESTREPO.
JUEZ

**Juzgado 1 Civil del Circuito
Secretaria**

Cali, 01 DE SEPTIEMBRE DEL 2020

Notificado por anotación en el estado No. **79**
De esta misma fecha

Guillermo Valdez Fernández
Secretario