



Centro Profesional de Derecho

Dr. Juan Gonzalo Zapata Ibaez  
Abogado - Asesor - Consultor  
Cali



ROJAS SOTELO & CHAVARRO  
ESTUDIOS JURÍDICOS S.A.S.

Dr. Jimmy Rojas Suárez  
Profesor Titular de Derecho Procesal  
Universidad Externado de Colombia  
Bogotá

**Doctora**  
**ANGELA MARÍA HOYOS CORREA**  
**Jueza Catorce de Familia de Cali**  
**E. S. D.**

**Asunto: SUCESIÓN**

**Demandante: ALVARO GARCÍA ALZATE Y OTROS**

**Causantes: CARLOS ALZATE GUILLEN y MARÍA MELIDA OSPINA**

**Rad. 200300862**

Cordial saludo.

Obrando como apoderado judicial de la persona jurídica denominada **EDIFICIO TORRE INVERSIONES NORMANDIA - Propiedad Horizontal** -, Nit. 890.328.973-1, y en atención al numeral **TERCERO** de su Auto No. 795 del 24 de agosto de 2020, proferido dentro del asunto descrito en la referencia, con apoyo además del ordinal 3° del artículo 322 del C.G.P., procedo a agregar nuevos argumentos a mi impugnación (ampliación de reparos) efectuada a su Auto No. 1509 del 8 de noviembre de 2019, y en lo que respecta a lo en él resuelto bajo el acápite **RESUELVE**, numeral **SEGUNDO**, todo lo cual hago en la forma que se pasa a exponer:

*El espíritu y/o propósito del legislador al diseñar la norma, no es otro diferente que el de resolver, de la manera más completa posible, las situaciones de hecho que se derivan de las relaciones humanas, proveyendo, simultáneamente, por la defensa del principio de la economía procesal, que augura por el de la descongestión en la Administración de Justicia.*

*Es precisamente por ello que el trámite liquidatorio de sucesión, tiene por objeto definir la situación relacionada con el patrimonio - activo - y el pasivo del causante, para que una vez agotado dicho fin, el heredero tenga dilucidado lo que dimensiona su herencia.*

*Este objeto por supuesto se ve truncado, amenazado y vulnerado, cuando dentro de la mortuoria no hace presencia íntegra la relación de pasivos que la carga, pues la herencia recibida podría convertirse en algo ilusorio para el heredero al final.*

Ahora bien, bajo el principio de las Obligaciones Ambulatorias o *Propter Rem*<sup>1</sup> cuando el pasivo ausente dentro del trámite sucesoral concierne a una de tales obligaciones, se grava más aún al heredero que con su herencia recibe un bien afecto a una de ellas, emergiendo así una ilegal desigualdad frente a los demás coherederos que podrían recibir un activo sin pendiente alguno.

Descendiendo en el caso que ocupa la atención de la alzada propuesta, precisamente el pasivo que el acreedor **EDIFICIO TORRE INVERSIONES NORMANDÍA - Propiedad Horizontal** pretende hacer valer, traducido este en la OBLIGACIÓN O CRÉDITO proveniente de las cuotas ordinarias y extraordinarias que por concepto de expensas de administración adeudan los causantes, generadas por los apartamentos Nos. 1101, 1301 y 1302, se subsume impecable en la definición de las señaladas Obligaciones Ambulatorias; luego al impedir el a quo el ingreso a la liquidación de este crédito, atenta frontalmente con la sanidad sustancial de la misma. Es más, a los mismos herederos podría interesarles se autorice la inclusión de la deuda que por Cuotas de Administración adeudadas gravan a los apartamentos, si en cuenta se tiene que una vez adjudicados sin el Paz y Salvo de la Administración de la copropiedad, imposible será su enajenación posterior.

---

<sup>1</sup> Obligación ambulatoria O "propter rem" Una hipótesis muy interesante de indeterminación relativa de sujeto, activo o pasivo, es la de las obligaciones propter rem, también llamadas ambulatorias. Lo característico de estas obligaciones reside en que se constituyen en función de cierta relación de señorío que tiene una persona indeterminada sobre una cosa determinada. En rigor, no hay indeterminación del sujeto sino ausencia de su individualización porque ello dependerá del momento de la vida de la obligación en que se la haga valer: según que ello ocurra en tal o cual momento, el acreedor o deudor, será a, b o x, quien quiera fuere el poseedor de la cosa con motivo de la cual se ha generado la obligación.

Bien ha dicho Alsina Atienza, que "el crédito o deuda, nace, subsiste o se extingue, junto con la relación de señorío mencionada:

si el acreedor o deudor propter rem dejan de estar en dicha relación con la cosa, sea porque la abandonen, o porque la enajenen, o porque otro venga a entrar en ella originariamente, o porque la cosa desaparezca haciéndose imposible la relación de señorío respectiva, el acreedor o deudor quedan desligados, por lo menos para lo sucesivo, de la obligación propter rem. Y esta se desplaza hacia el nuevo dueño o poseedor; por lo que se habla a menudo de que la obligación es ambulatoria".

Se trata de obligaciones concernientes a una cosa, que no gravan a una o más personas determinadas, sino indeterminadamente al poseedor de una cosa determinada. De ahí que la obligación viaje, tanto activa como pasivamente, con la cosa a la cual accede, lo que se explica muy fácilmente, porque siendo una obligación que comprende al que ha transmitido una cosa, respecto de la misma cosa, pasa al sucesor universal y al sucesor particular. Por lo demás, el crédito propter rem debe ser considerado como un accesorio del objeto adquirido, que pasa con este del autor de la transmisión a su sucesor.

Entre las obligaciones propter rem pueden citarse, como las más frecuentes, las siguientes: la deuda de medianería proveniente de la utilización de un muro divisorio ajeno, y el crédito correlativo; la deuda por expensas comunes para el mantenimiento de un edificio constituido en propiedad horizontal; la contribución a los gastos de conservación de la cosa, en el condominio sea este ordinario o de indivisión forzosa; la obligación por mejoras necesarias o útiles; las cargas reales; etcétera.

*En este orden de ideas y como si lo anterior fuera poco, la señora Jueza 14 de Familia de Cali al resolver el Recurso de Reposición que propuse en contra del Auto objeto de la presente apelación, a través del identificado con No. 795 del pasado 24 de agosto, desestima mi reproche bajo el siguiente planteamiento: "Por su parte, la Corte Suprema de Justicia en Sentencia STC 18048 del 1 de noviembre de 2017 expuso en parte pertinente: << (...) El art. 502 del CGP prevé que "Cuando se hubieren dejado de inventariar bienes o deudas, podrá presentarse inventario y avalúo adicionales" y adiciona "Si el proceso se encuentra terminado, el auto que ordene el traslado se notificará por aviso", disposiciones que requieren de precisión debido al grave error en que se incurrió al permitir inventarios y avalúos adicionales para "deudas", debido a que como quedó consignado la ocasión para inventariar pasivos precluye con la diligencia de inventarios y avalúos y si en ella no se consignaron deben los acreedores acudir al proceso pertinente para lograr la solución de ellas (...) >>."*

*Del soporte jurisprudencial traído por el a quo, se desprende fehaciente una equivocada interpretación que pretende aplicarse al contexto procesal de la sucesión en curso, debido a que el proceso que le ha venido sirviendo de vehículo NO se encuentra terminado de ninguna manera; situación diametralmente opuesta está presente en la cita jurisprudencial invocada, pues no cabe duda que es un exabrupto pensar en la incorporación de pasivos en momento posterior al de su finiquito, fenómeno que se itera no surge en la mortuoria de los señores **CARLOS ALZATE GUILLEN** y **MARÍA MELIDA OSPINA**.*

*Mientras no se apruebe la Partición NO ha terminado el proceso, lo que infiere que la diligencia de Inventarios y Avalúos Adicionales contemplada en el artículo 502 del C.G.P., en extensión, con todas sus dinámicas, de la regulada en el artículo 501 ibídem, permite sin duda el arribo a la liquidación sucesoral de pasivos dejados de inventariar a petición del acreedor, legítima y coherente intención procesal del legislador que no puede verse aniquilada mediante la errada interpretación que del ordinal 2°, artículo 491, del estatuto procesal hace de manera desafortunada el Juzgado 14 de Familia de Cali.*

*En estos términos, muy respetuosamente, dejo formulados mis nuevos argumentos anunciados.*

*Renuncio a notificación y ejecutoria de providencia favorable.*

*De la Señora Jueza, atentamente,*

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal stroke with a sharp upward curve on the left side and a smaller loop on the right.

**JUAN GONZALO ZAPATA IZASA**

*C.C. 94.397.917 de Cali*

*T.P. 96.487 del C.S.J.*