



JUZGADO CUARENTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO
j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., veinte (20) de junio de dos mil veintitrés (2023)

Ejecutivo 2021 – 00561

Proceso	Ejecutivo
Demandante	PEÑALISA MALL HOTEL Y RESERVADO P.H.
Demandada	ALIANZA FIDUCIARIA S.A voc Patrimonio Autónomo Fideicomiso Peñalisa Hotel.
Radicado	2021-00561

Al amparo del numeral 3º del artículo 373 del Código General del Proceso, esta sede judicial procede a dictar sentencia escritural dentro del presente juicio.

ANTECEDENTES:

PEÑALISA MALL HOTEL Y RESERVADO P.H, instauró demanda ejecutiva contra ALIANZA FIDUCIARIA S.A como vocera del Patrimonio Autónomo Fideicomiso Peñalisa Hotel, con el propósito de obtener el pago de 66 cuotas de administración causadas entre el mes de abril de 2016 y el mes de septiembre de 2021, además de los respectivos intereses.

Por auto de 29 de noviembre de 2021, el despacho libró el correspondiente mandamiento de pago.

La entidad bancaria ejecutada, se notificó en la forma de Ley de la orden de apremio, contestó la demanda y formuló recurso de reposición que fue oportunamente resuelto y excepcionó las defensas que denominó “falta de legitimación en la causa por pasiva”, fundamentada en que fue suscrito un contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración con la demandante, sin adquirir ningún tipo de derecho o interés en el Fideicomiso y que al recibir los bienes en tal consideración, no se convierte en propietario, sino que tan solo es administrador de un patrimonio autónomo respecto del local 105. “Inexistencia de la obligación” y “Cobro de lo no debido” Tomando en cuenta que el art 63 del reglamento de copropiedad horizontal de Peñalisa Hotel párrafo segundo, dispone que a partir de la enajenación y/o entrega de la primera unidad privada su propietario y/o tenedora deberá pagar las respectivas cuotas de administración, aunque no se hubiere realizado la entrega de los bienes comunes no esenciales, por lo que la obligación se encuentra sometida a una condición que en este caso no se ha cumplido, porque el inmueble siempre ha sido administrado por Alianza Fiduciaria, sin que este se haya enajenado. “Prescripción”, indicando que las cuotas de los años 2015, 2016 y 2017 se encuentran prescritas, acorde con el término de cinco años previsto para este tipo de obligaciones.

La parte actora en la réplica a las excepciones, manifestó que se despacharan desfavorablemente, por cuanto el patrimonio autónomo del cual es administrador la demandada, es la propietaria del inmueble, razón suficiente para que sobre esta recaigan las obligaciones derivadas del inmueble objeto de litis.

Cumplido el trámite de rigor y finiquitado en audiencia el trámite probatorio con el interrogatorio practicado a las partes y teniendo en vista las documentales obrantes en el proceso, el despacho proferirá sentencia de mérito de la siguiente manera.

CONSIDERACIONES:

Reunidos los presupuestos de orden procesal, como lo son, la capacidad para ser parte dentro del proceso, para comparecer al proceso, la competencia del juez y la demanda idónea, así como la legitimación en la causa y ante la ausencia de irregularidades que comprometan lo actuado, se decidirá de fondo el presente asunto.

Sabido es que para que pueda iniciarse un juicio ejecutivo, es necesario aportar con la demanda un documento que reúna plenamente los requisitos exigidos en las leyes generales y especiales que les reconozcan fuerza ejecutiva, pues no puede existir un juicio de ejecución sin título que lo respalde.

Entonces, el problema jurídico a resolver en el sub lite, se circunscribe prima facie a determinar si se presenta la “falta de legitimación en la causa por activa”, o si por el contrario, la obligación incorporada en la certificación arrimada como báculo de la ejecución, sigue sin ser solucionada.

En primer lugar, es de precisar que la legitimación en la causa en lo que respecta al demandante, se refiere a la titularidad del interés materia del litigio y que debe ser objeto de sentencia, y por lo que al demandado corresponde, consiste en la titularidad del interés en litigio, por ser la persona llamada a contradecir la pretensión del demandante o frente a la cual permite la ley que se declare la relación jurídica material objeto de la demanda. Al respecto, la doctrina procesal ha enseñado que:

“(…) para que el juez estime la demanda, no basta que considere existente el derecho, sino que es necesario que considere la identidad de la persona del actor con la persona en cuyo favor está la ley (legitimación activa), y la identidad de la persona del demandado con la persona contra quien se dirige la voluntad de la ley (legitimación pasiva).”

En el mismo sentido, la jurisprudencia ha indicado:

“(…) la ‘legitimatio ad causam’ consiste en la identidad de la persona del actor con la persona a la cual la ley concede la acción (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva). (Instituciones de Derecho Procesal Civil, I, 185)” (CXXXVIII, 364/65), por lo cual, “el juzgador debe verificar la legitimatio ad causam con independencia de la actividad de las partes y sujetos procesales al constituir una exigencia de la sentencia estimatoria o desestimatoria, según quien pretende y frente a quien se reclama el derecho sea o no su titular.” (Subrayado por el despacho)

Aclarado el concepto de legitimación en la causa, es claro entonces que si se prueba la falta de la misma, sea por activa o pasiva, como ya se anotara, no se puede acceder a las pretensiones precisamente porque; la persona contra las que se alegaron no eran las titulares del derecho o de la obligación pretendida.

Entonces, para acreditar la propiedad del bien sujeto al pago de expensas y para efectos de establecer la legitimidad en la causa por pasiva, necesariamente se debe demostrar al menos la inscripción o el registro del título en la respectiva oficina de instrumentos públicos.

A fin de demostrar esta circunstancia respecto de la entidad financiera demandada, se observa que en la escritura 3382 dada el 26 de noviembre 2012 ante la Notaría 42 del Circulo de Bogotá¹, la administración, el dominio y posesión del bien origen del litigio se encuentra en cabeza de la demandada ALIANZA FIDUCIARIA S.A vocera del Patrimonio Autónomo Fideicomiso Peñalisa Hotel.

Máxime, cuando el inciso 2° del artículo 29 de la Ley 675 de 2001 establece que “[p]ara 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.”, por lo que no tiene asidero el argumento según el cual el patrimonio autónomo propietario y su ente administrador se encuentran relevados del pago de las cuotas de administración por el contrato de fiducia de administración suscrito entre ellos, pues la Norma no admite interpretación diversa respecto de la solidaridad existente propietarios y tenedores..

Frente a las excepciones denominadas “Inexistencia de la obligación” y “Cobro de lo no debido”, importa dejar en claro que el reglamento de propiedad horizontal, no puede entenderse como un convenio privado para desconocer Normas imperativas como el artículo 29 de la Ley 675 de 2001,so pretexto de que como no se ha enajenado el inmueble por primera vez, entonces no debe pagar expensas cuando se ha constituido el inmueble como propiedad Horizontal.

Igualmente, a juicio del despacho este argumento peregrino tampoco responde a lo previsto en la norma estatutaria mencionada por la demandada, la cual de una simple inspección evidencia un propósito dirigido a que en cualquier caso el adquirente del inmueble deberá hacerse responsable de las expensas, aunque no se haya hecho entrega de los bienes comunes no esenciales.

El ultimo problema jurídico a resolver en el sub lite, haya relación con la prescripción de cuotas alegada por la parte ejecutada.

Sobre este particular debe indicarse a priori que la PRESCRIPCIÓN, además de constituir un modo de adquirir los derechos reales, es también un instituto jurídico que extingue “las acciones o derechos ajenos”, por no “haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo” (Art. 2512 C. C.).

¹ Visible a folio 38 del archivo denominado 10ExcepcionesMerito.

Sin embargo, ella puede ser interrumpida en forma natural por el hecho de reconocer el deudor la obligación, ya expresa, ya tácitamente (Inc. 2°, Art. 2539 C. C.), ora en forma civil por la demanda judicial (Inc. 3°, Ib.). En esta última hipótesis, el ejecutante está compelido a notificar a su deudor dentro del plazo establecido en el Art. 94 del Código General del Proceso, lo que significa que si no satisface dicha carga procesal, la demanda no tiene la virtualidad de interrumpir el término prescriptivo y por ende, “los mencionados efectos sólo se producirán con la notificación al demandado” (Inc. 1°, Ibí).

El término de prescripción aplicable sobre las expensas demandadas, no es otro diferente al de cinco años previsto en el artículo 8 de la Ley 791 de 2002, que derogó el artículo 2536 del Código Civil por tratarse en esta oportunidad del cobro mediante acción ejecutiva,

Descendiendo al sub lite se observa que la interrupción civil de la prescripción aconteció con la presentación de la demanda el día 5 de octubre de 2021, toda vez que la notificación a la demandada se realizó el día 11 de marzo de 2022, esto es dentro del año previsto en el artículo 94 del C.G.P

Consecuentemente, se realizará el conteo de los cinco años consagrados en el artículo 8 de la Ley 791 de 2002 Código de Comercio, a partir de la fecha de vencimiento de cada una de las expensas cobradas en el auto de apremio, para verificar la ocurrencia de este fenómeno extintivo.

Igualmente se deberá tener en cuenta, que los términos de prescripción no corrieron durante la suspensión de términos judiciales decretados por el Consejo Superior de la Judicatura mediante los Acuerdos PCSJA20-11517, PCSJA20-11518, PCSJA20-11519, PCSJA20-11521, PCSJA20-11526, PCSJA20-11527, PCSJA20-11528, PCSJA20-11529, PCSJA20-11532, PCSJA20-11546, PCSJA20-11549 PCSJA20-11556 y PCSJA20-11567 y el Gobierno Nacional por el Decreto Legislativo 564 de 2020.

Conforme a lo anterior, se evidencia que todas las cuotas anteriores al día 26 de octubre de 2016, se encuentran evidentemente prescritas y así se dispondrá en la parte resolutive de esta sentencia.

Así las cosas, se declararán, no probadas las excepciones de “Falta de legitimación en la causa “Inexistencia de la obligación” y “Cobro de lo no debido” propuestas, en tanto que se declarará parcialmente prospera la excepción de “Prescripción”, tal como se ha esbozado, ordenando seguir adelante la ejecución, el avalúo y remate de los bienes previamente embargados y secuestrados y practicar la liquidación del crédito en los términos del artículo 446 del C.G.P.

Por lo expuesto, el Juzgado 45 Civil del Circuito de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Desestimar las excepciones denominadas “falta de legitimación en la causa por pasiva”, “Inexistencia de la obligación” y “Cobro de lo no debido” conforme a las razones esgrimidas.

SEGUNDO: Declarar parcialmente prospera la excepción de “prescripción” y en consecuencia disponer que todas las cuotas y expensas cobradas en el auto de mandamiento ejecutivo anteriores al 26 de octubre de 2016, se encuentran prescritas.

TERCERO: Seguir adelante la ejecución para el cumplimiento de las obligaciones determinadas en el mandamiento de pago, con las modificaciones indicadas en el numeral anterior.

CUARTO: Ordenar el avalúo y remate de los bienes previamente embargados y secuestrados, y de los que con posterioridad sean objeto de esa cautela.

QUINTO: Practicar la liquidación del crédito en los términos del artículo 446 del C.G.P.

SEXTO: Condenar en costas a la parte demandada. Incluir como agencias en derecho la suma de **\$2.200.000/cte**. Liquidar por secretaría.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE (),



LUIS GUILLERMO NARVAEZ SOLANO

JUEZ

NOTIFICACIÓN POR ESTADO:

La providencia anterior es notificada por anotación en estado No. 46 del 20 de junio de 2023



Rosa Liliana Torres Botero
Secretaría