

## JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Bogotá, D.C., catorce (14) de octubre de dos mil veinte (2020)

REF. EJECUTIVO de CENTRO MAYOR CENTRO COMERCIAL PROPIEDAD HORIZONTAL contra FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO TENNIS GARANTIA. Rad. No. 1100140030202019 00369 00

Surtido el trámite de esta instancia, procede el Juzgado a proferir sentencia escrita de conformidad con lo dispuesto en audiencia del 29 de septiembre del presente año.

### ANTECEDENTES

CENTRO MAYOR CENTRO COMERCIAL PROPIEDAD HORIZONTAL formuló demanda ejecutiva contra FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO TENNIS GARANTIA, para que se ordenara el pago de las siguientes sumas de dinero, por concepto de cuotas de administración respecto de los locales 1-067 y 1-068, así:

Local 1-067:

1°. \$3.421.457.00, \$4.442.148.00, \$4.442.148.00, \$4.039.461.00, \$4.341.477.00, \$4.341.477.00, \$4.341.477.00, \$4.341.477.00, \$4.341.477.00, por concepto de cuotas de administración de los meses de enero de 2018 a noviembre de 2018.

2°. Por los intereses moratorios sobre las cuotas de administración liquidados sin que superen la tasa más alta legal permitida de acuerdo las fluctuaciones que certifique la Superintendencia Financiera, desde el día 6 de los meses de enero de 2018 a noviembre de 2018, hasta cuando se efectúe el pago total de la obligación.

3°. \$136.607, \$138.060, \$138.060, \$138.908, \$143.840, \$147.297, \$147.296, \$147.289, \$147.406, \$147.826, \$147.826, por concepto de reintegro de consumo de agua de los meses de enero de 2018 a noviembre de 2018.

Local 1-068:

1°. \$3.420.303.00, \$4.440.994.00, \$4.440.994.00, \$4.038.410.00, \$4.340.347.00, \$4.340.347.00, \$4.340.347.00, \$4.340.347.00, \$4.340.347.00, por concepto de cuotas de administración de los meses de enero de 2018 a noviembre de 2018.

2°. Por los intereses moratorios sobre las cuotas de administración indicadas en el numeral anterior liquidados sin que superen la tasa más alta legal permitida, de acuerdo a las fluctuaciones que certifique la Superintendencia Financiera, desde el día 6 de los meses de enero de 2018 a noviembre de 2018, hasta cuando se efectúe el pago total de la obligación.

Los supuestos fácticos en los cuales basó la parte actora sus peticiones, se compendian así:

Mediante Escritura Pública No 1029 del 26 de noviembre de 2015 de la Notaría 31 de Medellín el Patrimonio Autónomo PA TENNIS, a través de su vocera FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, adquirió el dominio de los locales 1-067 y 1-068 que hacen parte de CENTRO MAYOR CENTRO COMERCIAL

PROPIEDAD HORIZONTAL, a título de fiducia mercantil, tal y como consta en los certificados de tradición correspondientes a las matrículas inmobiliarias 50S-40541587 y 50S-40541588 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, siendo su actual propietario.

El local 1-067 se encuentra en mora en el pago de expensas comunes por cuotas de administración de enero de 2018 a noviembre de 2018 y por reintegro consumo de agua del mes de enero de 2018 a noviembre de 2018.

El local 1-068 se encuentra en mora en el pago de expensas comunes por cuotas de administración del mes de enero de 2018 al mes de noviembre de 2018.

### **ACTUACION PROCESAL**

Mediante auto calendarado 13 de mayo de 2019, este Juzgado libró mandamiento ejecutivo en la forma solicitada y ordenó que se notificara al demandado y se le requiriese para el pago de la obligación dentro de los cinco días siguientes.

Notificada la parte ejecutada, formuló a través de apoderado judicial, las siguientes excepciones de mérito:

#### **1ª. CARENIA DE LOS REQUISITOS LEGALES PREVISTOS EN EL ARTICULO 422 DEL CGP**

Como fundamento expresa que para la exigibilidad de la obligación derivada del pago de las cuotas de administración, deben cumplir con los presupuestos que trata el artículo 422 del Código General del Proceso, esto es, que dichos emolumentos provengan de una obligación clara, expresa y exigible.

Manifiesta que el título base de ejecución para este tipo de obligaciones no contiene los siguientes requisitos: (i) con los certificados de fecha 20 de marzo de 2019, expedido por el Administrador del Centro Mayor Centro Comercial Propiedad Horizontal, no se adjunta el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante, así mismo (ii) el referido certificado no está dirigido a la sociedad TENNIS S.A., identificada con NIT 890.920.043, en virtud del principio de solidaridad de que trata el artículo 29 de la Ley 675 de 2001.

Por lo anterior, considera que el título base de ejecución no reúne los requisitos exigidos para su ejecución, toda vez que en virtud de la solidaridad que se pregona de la sociedad TENNIS S.A., ésta debe ser llamada al proceso en su calidad de legítima tenedora de los locales 1-067 Y 1-068, por lo que el certificado emitido por el administrador no reúne los requisitos mínimos de exigibilidad, pues no incorpora a los sujetos o personas contra quien va dirigido, tan solo contiene como único obligado al Patrimonio Autónomo Tennis Garantía 6958, a través de la vocería ejercida por la Fiduciaria Bancolombia S.A., desconociendo la solidaridad existente entre la sociedad TENNIS S.A. en su calidad de legítima tenedora de los locales comerciales y la aquí demandada, como consecuencia de la celebración del contrato de comodato entre dichas partes.

#### **2ª. FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA. LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SOSTENIDO ENTRE EL FIDEICOMITENTE Y EL CENTRO COMERCIAL CENTRO MAYOR PH NO VINCULA A LA FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. ACTUANDO COMO VOCERA DEL P.A. TENNIS, POR NO SER PARTE DEL CITADO CONTRATO.**

Como fundamento indica que el contrato de arrendamiento celebrado entre la sociedad TENNIS S.A. y Centro Mayor Centro Comercial Propiedad Horizontal, respecto de los

locales comerciales 1-067 y 1-068, nace en virtud de la libre disposición otorgada al fideicomitente TENNIS S.A. dentro del contrato de comodato celebrado el 4 de octubre de 2016 entre éste y el Patrimonio Autónomo Tennis, representado a través de la vocería ejercida por la Fiduciaria Bancolombia S.A.

En tal virtud, los derechos y obligaciones derivados del referido contrato de comodato, en manera alguna involucran la responsabilidad de la Fiduciaria Bancolombia, quien ejerce únicamente la vocería del Patrimonio Autónomo Tennis. De ahí que el pago de cánones de arrendamiento, servicios, cuotas de administración, etc., involucran la relación contractual celebrada entre TENNIS S.A., quien es fideicomitente dentro del contrato de fiducia mercantil irrevocable de garantía No. 6858 de fecha 9 de septiembre de 2014, celebrado con la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., el cual dio origen al PATRIMONIO AUTONOMO TENNIS.

### 3ª. COBRO DE LO NO DEBIDO

Como sustento manifiesta que al no encontrarse acreditado que Fiduciaria Bancolombia S.A. como vocera del P.A. TENNIS, funge en calidad de comodataria de los locales 1-067 y 1-068, pues es en virtud del mencionado contrato de comodato que nace la obligación del pago de las cuotas de administración, servicios públicos y demás, dicha responsabilidad está en cabeza de la sociedad TENNIS S.A., quien no solo funge como comodataria del inmueble, sino como fideicomitente dentro del contrato de fiducia mercantil irrevocable de garantía No. 6858 del 9 de septiembre de 2014, celebrado con la Fiduciaria Bancolombia S.A., en el cual se dio origen al Patrimonio Autónomo Tennis.

Destaca que en virtud de las obligaciones contraídas por el fideicomitente TENNIS S.A., se encuentra el pago de las cuotas de administración cuyo pago de reclama por vía ejecutiva.

Reitera que en virtud del contrato fiduciario número 6858 del 9 de septiembre de 2014, se entregó a título de comodato precario al fideicomitente, TENNIS S.A., los locales comerciales 1-067 y 1-068, cuya titularidad del derecho de dominio se encuentra en cabeza del Patrimonio Autónomo Tennis.

Menciona que si bien dicho patrimonio autónomo es propietario de los inmuebles, la obligación que se reclama por esta vía ejecutiva, está en cabeza del legítimo tenedor del inmueble, tal como se pactó en la cláusula segunda numeral 3 del contrato de comodato. En esa medida, el cobro de dichos emolumentos debe estar a cargo de la sociedad TENNIS S.A. y no del P.A. TENNIS GARANTIA 6958, lo que constituye un cobro injustificado para este último, siendo el único obligado de dichos pagos la sociedad TENNIS S.A.

### 4ª. FALTA DE INTEGRACION DEL LITISCONSORCIO NECESARIO POR PASIVO, POR PARTE DE LA SOCIEDAD TENNIS S.A.

En apoyo de esta excepción indica que las obligaciones que por vía ejecutiva se reclaman deben ser sufragadas solidariamente por parte de la sociedad TENNIS S.A. y las certificaciones a expedir por parte del representante legal del Centro Comercial, deben involucrar tanto al titular del derecho de dominio como al legítimo tenedor, situación que no aconteció en este caso, pues tan solo se certificó como deudor de dichas expensas al aquí demandado y nada se dijo respecto de TENNIS S.A.

Situación que lo lleva a colegir que no solamente los títulos base de ejecución se encuentran viciados de nulidad, al no reunir los requisitos legales, sino por ende la demanda no está dirigida a todos los litisconsortes que por pasiva deben comparecer al proceso de ejecución, como es el caso de la sociedad TENNIS S.A., en su calidad de tenedora legítima.

Solicita se nieguen las pretensiones o se ordene la vinculación al proceso de la sociedad TENNIS S.A.

#### 5ª. PRESCRIPCION Y/O CADUCIDAD

Como fundamento expresa que en el evento de llegarse a configurar la prescripción o caducidad de las obligaciones crediticias, ruega acceder a las precitadas excepciones.

De las excepciones propuestas se dio traslado a la parte ejecutante, cuyo apoderado judicial procedió a descorrerlo en escrito, en el cual manifiesta:

A la excepción de “CARENCIA DE LOS REQUISITOS LEGALES PREVISTOS EN EL ARTICULO 422 DEL CGP”, replica que este tipo de reclamos no puede hacerse mediante excepciones de mérito por expresa prohibición de artículo 430 del CGP, y que en todo caso los argumentos presentados carecen de total apoyo jurídico, en cuanto la exigibilidad de la totalidad de la obligación a uno solo de los deudores, en virtud de la solidaridad entre ellos, tiene pleno apoyo legal en el artículo 1568 del Código Civil. En este caso la solidaridad está impuesta para todos los obligados al pago de expensas comunes, en virtud de la Ley 675 de 2001, y por ende, la ejecutante bien podía enderezar la demanda en contra de alguno, algunos o todos los deudores solidarios.

A la excepción de FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA. LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SOSTENIDO ENTRE EL FIDEICOMITENTE Y EL CENTRO COMERCIAL CENTRO MAYOR PH NO VINCULA A LA FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. ACTUANDO COMO VOCERA DEL P.A. TENNIS, POR NO SER PARTE DEL CITADO CONTRATO.

Manifiesta que resulta incomprensible esta defensa en cuanto en realidad no hace relación al objeto del presente proceso, pues parte del presupuesto equivocado que las obligaciones que se cobran se derivan de un contrato de arrendamiento que se habría celebrado entre CENTRO MAYOR CENTRO COMERCIAL PH y la sociedad TENNIS S.A.

Agrega que por el contrario, el patrimonio autónomo demandado ha sido citado a este proceso en su calidad de propietario de los locales comerciales de que se trata, como consta en los certificados de tradición aportados como anexos de la demanda y el título ejecutivo se trata de una certificación expedida con base en el artículo 4 de la Ley 675 de 2001.

A la excepción de COBRO DE LO NO DEBIDO, replica que el Patrimonio Autónomo Tennis Garantía representado por su vocera la sociedad FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., ha sido citado a este proceso en calidad de propietario de los locales 1-067 y 1-068, y si bien es posible que la sociedad TENNIS S.A. sea comodataria del inmueble, y por ende tenedora del mismo, y esta condición efectivamente le daría la calidad de deudora de las expensas comunes, no por ello desvirtúa la titularidad del dominio en cabeza del Patrimonio Autónomo demandado, deudor solidario de las mismas obligaciones.

Destaca que el pacto privado que fuera celebrado entre la Fiduciaria y su fideicomitente no puede estar ni está por encima de la Ley 675 de 2001, que regula todo lo relacionado con la copropiedad, y en lo que interesa a este proceso, frente a las obligaciones originadas en expensas comunes y los obligados a su pago.

A la excepción de FALTA DE INTEGRACION DEL LITISCONSORCIO NECESARIO POR PASIVO, POR PARTE DE LA SOCIEDAD TENNIS S.A., señala que es improcedente por esta vía procesal de excepciones de mérito, y resalta que al solicitar que

sea citada una persona jurídica que a su juicio también es deudora de las mismas obligaciones, lo que en el fondo hace es reconocer su propia condición de deudora solidaria.

Aunado a lo anterior, niega que exista litisconsorcio necesario con la sociedad TENNIS S.A.

A la excepción de PRESCRIPCION Y/O CADUCIDAD, replica que las pretensiones de la demanda no están sometidas a caducidad y la prescripción de la acción ejecutiva no se ha cumplido.

Citadas las partes a la audiencia de que tratan los artículos 372 y 373 del CGP, se recepcionaron los interrogatorios de las partes.

El representante legal de la entidad ejecutante, en su interrogatorio de parte, manifestó que solo se adeudan por los locales 1-067 y 1-068 las cuotas de administración que aquí se cobran, las restantes cuotas de administración las ha venido pagando TENNIS S.A.

A su vez, el representante legal de la Fiduciaria Bancolombia S.A., en su calidad de vocera del PATRIMONIO AUTONOMO TENNIS, manifestó en interrogatorio de parte que la Fiduciaria Bancolombia S.A. suscribió contrato de fiducia con TENNIS S.A. para la administración de esos locales comerciales, por lo que la aquí demandada no es la llamada a cancelar esas obligaciones en cuanto se firmó un contrato de comodato con la sociedad TENNIS S.A. en el que ésta se obliga a pagar las cuotas de administración.

Practicadas las pruebas, se corrió traslado a las partes para alegar de conclusión, formulando en audiencia sus apoderados los respectivos alegatos.

El apoderado de la parte ejecutante en su alegato de conclusión manifiesta que la parte ejecutada es propietaria de los dos locales comerciales y así fue acreditado con los certificados de tradición que se aportaron al proceso, no queda duda sobre la calidad del título ejecutivo para soportar las obligaciones y es plena prueba de ello en cuanto reúne los requisitos del artículo 48 de la Ley 675 de 2001.

Señala que el artículo 29 de la citada Ley prevé la solidaridad entre el propietario y el tenedor a cualquier título de los locales, el acreedor puede escoger a quién cobra y en este caso solo se cobra al patrimonio autónomo porque la sociedad TENNIS S.A. entró en reestructuración y es imposible adelantar proceso judicial en contra de la sociedad.

Solicita se declaren no probadas las excepciones y se ordene seguir adelante la ejecución.

El apoderado judicial de la parte demandada manifestó en su alegato de conclusión que se ratifica en las excepciones propuestas, reitera que en cuanto a las cuotas de administración las pretensiones debieron ser dirigidas a la sociedad TENNIS S.A. porque en el contrato de fiducia mercantil se estableció que esos inmuebles, su uso y disfrute será de la sociedad Tennis S.A., desde septiembre de 2014 la citada sociedad ha venido explotando los dos locales, de ahí que se estableció que era la encargada de pagar cánones de arrendamiento y cuotas de administración. Afirma que el contrato de comodato es muy claro en que el pago de cuotas de administración lo debe hacer TENNIS S.A.

Señala que sí se puede reclamar por vía judicial a TENNIS S.A. las cuotas de administración, se puede hacer parte en el proceso de reorganización que cursa en la Superintendencia de Sociedades.

Solicita se declaren probadas las excepciones propuestas.

Surtido el trámite indicado, no encontrándose causal de nulidad que invalide lo actuado, se entra a decidir, previas las siguientes

### CONSIDERACIONES

**PRESUPUESTOS PROCESALES:** Es de advertir que se reúnen a cabalidad los presupuestos procesales toda vez que el Despacho es competente para conocer de la acción promovida, las partes actuantes dentro del trámite son capaces para comparecer y obligarse, la demanda reunió los requisitos consagrados por la ley y el trámite se ha rituado conforme a las exigencias de la ley procesal.

También se advierte que no existe en el plenario motivo de nulidad que pueda invalidar lo actuado en todo o en parte, pues se observa que los diferentes actos procesales se cumplieron con arreglo a las normas que lo gobiernan.

**LA ACCIÓN:** Se ejercita por la parte actora la acción ejecutiva para el cobro de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, más intereses moratorios, liquidados sin que superen la tasa más alta legal permitida, de acuerdo a las fluctuaciones que mes a mes certifique la Superintendencia Financiera, con base en la certificación de la deuda expedida por el Administrador del CENTRO MAYOR CENTRO COMERCIAL PH, respecto de los locales 1-067 y 1-068, de propiedad del PATRIMONIO AUTONOMO TENNIS GARANTIA 6958, documento que presta mérito ejecutivo de conformidad con lo establecido en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001

En efecto, dispone el artículo 48 de la Ley 675 de 2.001, que el título ejecutivo para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias o extraordinarias, lo constituye “el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional”.

Cabe resaltar, a su vez, que el artículo 29 de la Ley 675 de 2001, dispone que "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”.

Así mismo, el artículo 30 de la misma Ley 675 de 2001, establece que el retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior.

Ahora bien, se aportan también con la demanda los siguientes documentos:

1. Certificado de existencia y representación legal de CENTRO MAYOR CENTRO COMERCIAL PH.
2. CERTIFICADO de tradición y libertad de los locales distinguidos con la Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40541588 (local 1-068) y 50S-40541587 (local 1-067).
3. Copia de la Escritura Pública No 1029 del 26 de noviembre de 2015 de la Notaría 31 del Círculo de Medellín, mediante la cual el Banco de Bogotá S.A. transfiere al Patrimonio Autónomo P.A. TENNIS- GARANTIA el cual actúa a través de su vocera FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, el

derecho real de dominio y la posesión plena sobre los locales 1-067 y 1-068, la cual aparece inscrita en la anotación número 16 de los respectivos certificados de matrícula inmobiliaria de cada uno de los locales.

La parte demandada allegó copia del contrato de fiducia mercantil No. 6858 de fecha 9 de septiembre de 2014 y copia del contrato de comodato celebrado entre PATRIMONIO AUTONOMO TENNIS y la sociedad TENNIS S.A., de fecha 4 de octubre de 2016.

Establecido lo anterior, se entra al estudio de las excepciones propuestas.

Las excepciones denominadas CARENIA DE LOS REQUISITOS LEGALES PREVISTOS EN EL ARTICULO 422 DEL CGP, no resulta procedente como excepción de fondo, por prohibición expresa del artículo 430 del Código General del Proceso, que dispone que los requisitos formales del título ejecutivo solo pueden discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo.

No obstante, cabe aclarar que con la demanda se allegó el certificado de existencia y representación legal del Centro Mayor Centro Comercial Propiedad Horizontal y en cuanto a la certificación expedida por el Administrador del citado Centro Comercial, sí reúne los requisitos legales, en cuanto contiene una obligación clara, expresa y exigible respecto de las cuotas de administración adeudadas y que se cobran en este proceso al propietario de los locales 1-067 y 1-068, sin que la ley exija que se incluyan en esa certificación todos los deudores solidarios de dichas cuotas, pues es claro que las obligaciones solidarias conllevan el que se pueda exigir la totalidad de la obligación a todos, a alguno o a uno solo de los obligados al pago.

De igual manera, la excepción denominada FALTA DE INTEGRACION DEL LITISCONSORCIO NECESARIO POR PASIVO, POR PARTE DE LA SOCIEDAD TENNIS S.A., no resulta procedente como excepción de mérito o de fondo, y se encuentra enlistada en el numeral 9 del artículo 100 del CGP, como excepción previa.

Pero es preciso anotar que si como lo dispone el artículo 29 de la Ley 675 de 2001, para efecto de las expensas comunes ordinarias, existe solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado, ello implica que no haya litisconsorcio necesario en este caso, pues esta figura conlleva que no se pueda decidir de fondo sin la comparecencia de quienes lo integran.

La obligación solidaria, por su parte, faculta al acreedor para exigir la totalidad del pago a uno solo de los obligados solidarios o a todos, a su arbitrio, tal como se consagra en los artículos 1568 y 1571 del Código Civil, por lo que con base en estas disposiciones legales puede concluirse que no existe litisconsorcio necesario entre los obligados al pago y puede comparecer al proceso ejecutivo como demandado para el pago de la totalidad de la deuda solo uno de los obligados si el acreedor decide no demandarlos a todos.

La excepción denominada FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA. LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SOSTENIDO ENTRE EL FIDEICOMITENTE Y EL CENTRO COMERCIAL CENTRO MAYOR PH NO VINCULA A LA FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. ACTUANDO COMO VOCERA DEL P.A. TENNIS, POR NO SER PARTE DEL CITADO CONTRATO, no está llamada a prosperar, por lo siguiente:

La certificación allegada como base de la acción ejecutiva contiene obligaciones a cargo de la demandada, y como lo expuesto por el ejecutante es precisamente el no pago de las mismas, es indudable que dicho extremo procesal, **en principio**, se encontraba legitimado para exigir de parte de la obligada el cumplimiento en el pago de las cuotas de

administración que se cobran en este proceso, desde la fecha de su exigibilidad hasta el pago de total de la obligación, bastándole, por tanto, presentar tal documento para el cobro de las sumas deprecadas, como se hizo en el sub-judice.

Cabe resaltar que si la obligación que se pretende cobrar consta en un título ejecutivo que cumple todas las exigencias legales, tal documento constituye la prueba de la existencia de la obligación. Para exonerarse del pago de la obligación o parte de ella que conste en un título ejecutivo que llene todos los presupuestos legales, al demandado le corresponde probar satisfactoriamente que ya lo descargó total o parcialmente, o que la obligación frente a él no tiene vigencia, o que el título ya perdió su vigencia, o, cualquier otra circunstancia que desvirtúe, de manera absoluta, que la obligación es de su cargo.

En este caso, es claro que conforme al artículo 29 de la Ley 675 de 2001, el aquí demandado como propietario de los dos locales por los cuales se cobran cuotas de administración está legitimado por pasiva para exigirle el pago de las cuotas de administración que se adeudan pues la citada disposición así lo consagra.

La excepción de COBRO DE LO NO DEBIDO, igualmente no está llamada a prosperar, toda vez que no le asiste razón al excepcionante al aducir que como el Patrimonio Autónomo Tennis no es tenedor de los inmuebles por los cuales se cobran cuotas de administración, no está obligado al pago de las cuotas de administración, toda vez que es la misma Ley 675 de 2001, en su artículo 29, la que radica en cabeza del propietario la obligación de pagar las cuotas de administración, obligación que es solidaria con quienes detentan el inmueble, y como tal puede cobrarse a todos los obligados o como en este caso, solo al propietario.

Lo anterior por cuanto la solidaridad pasiva tiene como rasgo característico el que todos y cada uno de los obligados responden por el total de la deuda, es decir, que el acreedor puede dirigirse contra todos los deudores solidarios conjuntamente, o contra cualquiera de ellos a su arbitrio, tal como se consagra en los artículos 1568 y 1571 del Código Civil.

Finalmente, frente a las excepciones de CADUCIDAD Y/O PRESCRIPCION, puede decirse que no se encuentra consagrado un término de caducidad para ejercer la acción ejecutiva con base en la certificación de la deuda que expide el Administrador de la copropiedad de conformidad con el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, por lo cual no tiene vocación de prosperidad esta excepción.

Corresponde, entonces, analizar la excepción de prescripción propuesta, efecto para el cual se advierte que dicho fenómeno como modo de extinguir las acciones o derechos ajenos, requiere el transcurso del lapso impuesto por el legislador sin que tales acciones o derechos se hayan ejercido, como también su alegación, la que como se reseñó en los antecedentes se encuentra cumplida.

En cuanto a la excepción de PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN, necesario es precisar que en tratándose de cuotas de administración, el término para que opere esta figura, es el establecido en el artículo 2536 del Código Civil, modificado por la Ley 791 de 2002, de cinco años, que se predica de la acción ejecutiva y comienza a contarse a partir de la fecha de exigibilidad de la obligación.

Por ende, la prescripción ocurre para cada cuota de administración en mora cuando trascurren cinco (5) años a partir de su vencimiento, sin que en uno u otro caso, se haya instaurado ésta, o cuando, instaurada la demanda antes de que se configure el fenómeno prescriptivo, no se logra interrumpir el término, en razón al incumplimiento por parte del ejecutante de la carga procesal que establece el artículo 94 del CGP para tal fin.

De suerte que solamente vendría mirar si el fenómeno prescriptivo aconteció. Y para efecto semejante, cabe decir que, se demanda por cuotas de administración a partir del mes de enero de 2018, por lo anterior, partiendo de un término de prescripción de cinco años, puede concluirse que no se ha configurado la prescripción alegada.

En armonía con lo expuesto, se declararán no probadas las excepciones propuestas y se ordenará seguir adelante la ejecución en la forma dispuesta en el auto de mandamiento de pago con la consecuente condena en costas a la parte demandada.

### DECISION:

En virtud de las anteriores consideraciones, el **JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTA, D.C.** administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### RESUELVE:

**PRIMERO.** DECLARAR no probadas las excepciones propuestas por la parte demandada, por las razones expuestas en este proveído.

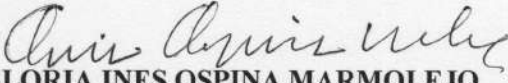
**SEGUNDO.-** ORDENAR seguir adelante la ejecución en la forma dispuesta en el auto de mandamiento de pago.

**TERCERO.-** Ordenar que se practique la liquidación del crédito de conformidad con lo regulado en el artículo 446 del Código General del Proceso.

**CUARTO.-** Decretar el avalúo y remate de los bienes que se embarguen en este proceso.

**QUINTO.-** Condenar a la parte demandada en las costas del proceso. Líquidense, incluyendo como agencias en derecho la suma de \$4.500.000.oo.

NOTIFIQUESE,

  
GLORIA INES OSPINA MARMOLEJO  
JUEZ

JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE  
BOGOTÁ D.C.

La presente decisión es notificada por anotación en  
ESTADO ELECTRONICO Nro. 068 Hoy 15 de  
octubre de 2020, a la hora de las 8:00 a.m.

La Secretaria

DIANA MARIA ACEVEDO CRUZ