



República de Colombia

Rama Judicial del Poder Público

**JUZGADO CINCUENTA Y NUEVE DE PEQUEÑAS CAUSAS Y  
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ  
(ACUERDO PCSJA18-11127 octubre 12 de 2018)**

Bogotá D.C., cuatro (4) de junio de dos mil veinte (2020).

**ASUNTO: PROCESO EJECUTIVO del CONJUNTO RESIDENCIAL  
BALCONES DE SAN ESTEBAN P.H contra IBERICA INVERSIONES S.A.S EN  
LIQUIDACIÓN. RADICADO N° 11001400307720190192100.**

De conformidad con lo establecido en el artículo 168 del Código General del Proceso se niegan las pruebas solicitadas por las partes en atención a que las mismas son inútiles para el *thema* de prueba. Ahora, por cumplirse los presupuestos consagrados en el numeral 2º, inciso 2º del artículo 278 *ejúsdem*, procede el despacho a proferir sentencia dentro del proceso del epígrafe.

**ANTECEDENTES**

1. El Conjunto Residencial Balcones de San Esteban P.H por conducto de apoderado judicial, formuló demanda ejecutiva contra Ibérica Inversiones S.A.S -en Liquidación- con el fin de obtener el recaudo judicial de: **1) \$1.800.000** por 12 cuotas de administración de **enero a diciembre de 2017** cada una por \$150.000; **2) \$1.920.000** por 12 cuotas de administración de los meses de **enero a diciembre de 2018** cada una a razón de \$160.000 pesos; **3) \$1.190.000** por 7 cuotas de administración de los meses de **enero a julio de 2019** cada una a razón de \$170.000 pesos; **4) \$170.001** correspondiente a la cuota de administración de **agosto de 2019**; **5)** Los intereses moratorios sobre cada una de las anteriores cuotas, liquidados desde el día de su exigibilidad y hasta que se verifique su pago, a la tasa máxima permitida por la Superintendencia Financiera; **6) \$600.000** por concepto de parqueadero comunal.; y, **7)** las costas procesales.

2. Mediante auto adiado 29 de noviembre de 2019<sup>1</sup> se libró orden de pago en la forma solicitada, decisión que fue notificada al extremo demandado acorde se acredita en acta militante a folio 27 del plenario. La convocada, dentro del término legal contestó la demanda y formuló la excepción de mérito que denominó «**LA DEMANDADA TRANSFIRIÓ EL INMUEBLE A TÍTULO DE COMPRAVENTA A LA ACTUAL POSEEDORA, SEÑORA DORIS AMANDA ROZO CARREÑO**

---

<sup>1</sup> Folio 21 c.1.

**QUIEN ES LA VERDADERA DEUDORA».**

De la anterior excepción, se surtió traslado a la parte actora por auto de 17 de febrero pasado<sup>2</sup>-

Advierte el Despacho que están dados los presupuestos establecidos en el numeral 2 del artículo 278 del C. G del P., se proferirá sentencia anticipada con fundamento en las siguientes,

**CONSIDERACIONES**

1. Concurren a cabalidad los presupuestos procesales como son la competencia, capacidad para ser parte, capacidad para comparecer al proceso y demanda en forma. Aunado, no se evidencia irregularidad alguna que invalide lo actuado, por lo que es viable emitir decisión de fondo.

2. Sabido es que los enjuiciamientos de este linaje, tienen por bandera la satisfacción o cumplimiento de obligaciones de dar, hacer o no hacer a favor del acreedor demandante y a cargo del deudor demandado.

Por eso, el proceso ejecutivo exige como requisito indispensable e insustituible, que el demandante allegue junto con la demanda un título contentivo de una o más obligaciones claras, expresas y exigibles, constituidas a favor del promotor y a cargo del extremo convocado. La presencia de dicho instrumento debe ser verificada por el juzgador desde el inicio, pues en su ausencia, no puede librar el auto de apremio solicitado.

3. En el *Sub – judice* se aportó como base de la ejecución certificado emanado por la administradora de la persona jurídica demandante<sup>3</sup>, documento que goza de total idoneidad para pretender el reclamo de las prestaciones en él incorporadas, toda vez que se ajusta a las especificaciones que, para el cobro de expensas ordinarias y extraordinarias reguló el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, que en su parte pertinente enseña: «(...) el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior».

De allí, que la «CERTIFICACIÓN» que elaboró la administradora de la copropiedad preste mérito ejecutivo, en la medida en que en ésta se indicó que el concepto de lo adeudado corresponde a los guarismos que se discriminan en la orden de pago proferida dentro del presente trámite.

4. Atendiendo esas circunstancias, se hace necesario analizar el enervante

---

<sup>2</sup> Folio 43 c.1.

<sup>3</sup> Folios 3 y 4 c.1.

propuesto por la pasiva.

El extremo demandado fincó su excepción de «LA DEMANDADA TRANSFIRIÓ EL INMUEBLE A TÍTULO DE COMPRAVENTA A LA ACTUAL POSEEDORA, SEÑORA DORIS AMANDA ROZO CARREÑO QUIEN ES LA VERDADERA DEUDORA» en que el 1° de diciembre de 2016 mediante la Escritura Pública N° 1446 de la Notaría 75 del Circulo de Bogotá transfirió el dominio del inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria N° 50N-20393003, apartamento 504 interior 3 del Conjunto Residencial Balcones de San Esteban P.H a la poseedora de inmueble, esto es, a la señora Doris Amanda Rozo Carreño, aunado a que para ese data se protocolizo paz y salvo de administración expedido el 24 de noviembre de 2016, pues se realizó la entrega real y material del bien, de manera que, es aquella la responsable de sufragar los dineros que se ejecutan en el proceso, en tanto que en la clausula 7 aceptó tal obligación. Añade que, si bien la transferencia de dominio no se encuentra plasmado en el correspondiente certificado de tradición y libertad, es palmar que la demandada se opondrá al secuestro y, en tal medida, las medidas cautelares deberán levantarse.

Desde esta perspectiva, y con el propósito de desatar lo que es materia de debate, vale la pena empezar por memorar que la legitimación en la causa es un fenómeno sustancial que consiste en la identidad del demandante con el sujeto a quién la ley confiere el derecho que pretende en la demanda, y en la identidad del sujeto pasivo de la relación procesal, con quien se puede exigir la relación correlativa. Así, la legitimación observa la pretensión y no a las circunstancias atinentes a la conformación y desarrollo del proceso y, por ende, la ausencia de legitimación por activa o por pasiva conlleva a una sentencia desestimatoria, pues no puede condenarse a un sujeto de derechos quien no es titular de la obligación correlativa; ni tampoco, por quien carece de la titularidad de la pretensión demandada.

Así lo ha reconocido la doctrina al enfatizar que «[e]n lo que respecta al demandante, la legitimación en la causa es la titularidad del interés materia del litigio y que debe ser objeto de sentencia (procesos contenciosos), o del interés por declarar o satisfacer mediante el requisito de la sentencia (procesos voluntarios). Y por lo que al demandado se refiere, 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»<sup>4</sup>.

Ahora, del estudio del caso que ahora ocupa la atención del Despacho se observa que la excepción que formuló el extremo pasivo no está llamada a prosperar, porque en este evento, la entidad demandada pese a que aportó documento que da cuenta de la celebración de un contrato de compraventa sobre el inmueble identificado con el F.M.I 50N-20393003, lo cierto es que del Certificado de tradición y libertad se desprende que Ibérica Inversiones S.A.S -en Liquidación- es la actual propietaria del inmueble del cual se deben las cuotas de administración, según la

<sup>4</sup> Devis Echandía, *Compendio de Derecho Procesal- Teoría General del Proceso*, Tomo I, Décimo Tercera Edición, Biblioteca Jurídica DIKE, Bogotá-Colombia, 1993.

anotación No. 016 de fecha 04-03-2008, por ello, surge en cabeza suya la obligación de cancelar el valor de las expensas comunes que adeuda a la Copropiedad demandante; por lo que su obligación como legítima dueña, es contribuir al pago de las expensas comunes que produzca dicho bien.

Recuérdese que de acuerdo con el artículo 745 del Código Civil, la tradición de bienes inmuebles *«requiere de un título traslativo de dominio, como el de venta, permuta, donación, etc.»*. En consonancia, el artículo 756 dispone que *«se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos»*. Por su parte, el artículo 46 de la Ley 1579 de 2012 consagra: *«Ninguno de los títulos o instrumentos sujetos a inscripción o registro tendrá mérito probatorio, si no ha sido inscrito o registrado en la respectiva Oficina, conforme a lo dispuesto en la presente ley, salvo en cuanto a los hechos para cuya demostración no se requiera legalmente la formalidad del registro»*.

Por tanto, la adquisición de inmuebles por cualquiera modalidad -v. gr-, compraventa, dación en pago, permuta, adjudicación y etc., requiere además de elevar a escritura pública el acto -título- y respectivo registro de en la oficina de instrumentos públicos -modo-. De ahí que, la tradición se consuma mediante la ejecución de una secuencia de actos complejos, amén que sólo se cristaliza cuando se agota el referido registro y, sólo a partir de en la medida que solamente a partir de éste se adquiere la propiedad del bien inmueble.

Lo anterior se acompasa con lo establecido por el artículo 29 de la Ley 675 de 2001, según el cual **«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....»**. (Resaltado por el Despacho).

Sobre el alcance del anterior mandato, la Corte Constitucional, en Sentencia C-376 de 2004, puntualizó que: *«...No debe olvidarse en efecto que dichas expensas están establecidas para garantizar el buen funcionamiento de la copropiedad y que su pago oportuno hace parte de los presupuestos de convivencia, cooperación y de solidaridad social que orientan la propiedad horizontal y que el legislador en armonía con los mandatos constitucionales (arts. 2, 13, 51 y 58 C.P.) estableció en el artículo 2 de la Ley 675 de 2001»*.

En síntesis, según la norma en mención, no es posible aceptar que por el hecho de haberse pactado en la Cláusula quinta que se protocolizaba el paz y salvo de administración a 24 de noviembre de 2016, o que en la séptima se haya establecido que *«conoce y acepta la reglamentación la que se halla sometido el inmueble que adquiere y se somete a ella en todo y contribuirá al pago de las expensas comunes en la proporción señalada en dicho reglamento»* se impida que se consolide la obligación en cabeza de la entidad demandada, pues conforme lo expresa la ley en cita, la misma se da por

ser propietaria del bien inmueble, calidad que sigue ostentando por la ejecutada, pues así figura en el registro de instrumentos públicos. En esa medida, aunque la parte pasiva menciona que se entregó el bien desde el año 2016, para el 18 de julio de 2019 que se expidió el certificado de tradición que se aportó con la demanda, no figuraba la materialización del contrato de compraventa ni se aportó paz y salvo proveniente de la administración del conjunto que indique que el bien se encuentra al día con las obligaciones.

En suma, aunque las pruebas obrante en el expediente permiten colegir que se expidió el paz y salvo de administración de las obligaciones a 24 de noviembre de 2016 y que la compradora se comprometió asumir la obligación de pagar cuotas ordinarias y/o extraordinarias, ello no desvirtúa la legitimación por pasiva en cabeza de la aquí ejecutada, pues, en su condición de actual titular, resulta ser solidariamente responsable del pago de las expensas comunes, de ahí que es potestad del acreedor, en este caso, la Copropiedad ejecutante, demandar a uno o al otro, o a ambos, sin que allí se constituya un litisconsorcio necesario que haga forzosa su intervención al diligenciamiento. Ello, por supuesto, sin perjuicio de la relación interna entre vendedor y comprador y la posibilidad de subrogarse en el pago ante la satisfacción de las obligaciones asumidas.

En este orden de ideas, como la parte demandada no demostró los supuestos de la causal invocada y en cambio hizo ostensible la ausencia de razones jurídicamente valederas, se negará esta excepción y dispondrá continuar con la ejecución en los términos dispuesto en la orden de pago.

## DECISIÓN

En virtud de lo expuesto, el **Juzgado Cincuenta y Nueve de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá. D. C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR INFUNDADA** la excepción «*LA DEMANDADA TRANSFIRIÓ EL INMUEBLE A TÍTULO DE COMPRAVENTA A LA ACTUAL POSEEDORA, SEÑORA DORIS AMANDA ROZO CARREÑO QUIEN ES LA VERDADERA DEUDORA*», propuesta por el extremo demandado.

**SEGUNDO: ORDENAR** seguir adelante la ejecución en la forma decretada en el mandamiento de pago.

**TERCERO: ORDENAR** se practique la liquidación de crédito en la forma y términos previstos en el artículo 446 del C.G del P.

**CUARTO: DECRETAR** el avalúo y posterior remate de los bienes embargados y secuestrados, así como los en el futuro fueren objeto de cautela.

**QUINTO: CONDENAR** a la parte demandada al pago de las costas

causadas en el proceso. Por secretaría practíquese la liquidación incluyendo en ella la suma de \$285.000,00 M/Cte., como agencias en derecho.

**NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE**

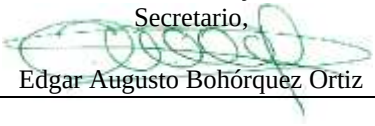
  
**ÓSCAR GIAMPIERO POLO SERRANO**  
**JUEZ**

Juzgado Cincuenta y Nueve de Pequeñas Causas  
y Competencia Múltiple de Bogotá D.C

Bogotá, D.C. cinco (5) de junio de 2020

Por anotación en estado N° 045 de esta fecha fue  
notificado el auto anterior. Fijado a las 8:00 a.m.

Secretario,

  
Edgar Augusto Bohórquez Ortiz