



JUZGADO VEINTE CIVIL DEL CIRCUITO

Medellín, veintiocho (28) de marzo de dos mil veintidós (2022)

Radicado	05001 40 03 007 2012 00308 01
Proceso	Ejecutivo
Demandante	Parcelación Estación Popalito
Demandado	Ismar Hair Rodríguez Calderón
Providencia	Sentencia N° 78
Decisión	Confirma parcialmente sentencia de primera instancia

Procede el Despacho a proferir sentencia de segunda instancia, dentro del presente proceso ejecutivo instaurado por la PARCELACIÓN ESTACIÓN POPALITO, en contra del señor ISMAR HAIR RODRÍGUEZ CALDERÓN, en concordancia con lo dispuesto por el artículo 14 del Decreto 806 de 2020, en vigencia del cual se profirió la decisión de primera instancia y lo dispuesto por el numeral 4, artículo 625 del CGP, respecto al tránsito legislativo de la codificación procesal.

Antecedentes:

Pretensiones: La parte actora pretende se ordene al demandado el pago de las cuotas ordinarias de administración, causadas desde octubre de 1997 hasta enero de 2012; así como, de la cuota extraordinaria de diciembre de 2001, y de las cuotas ordinarias y extraordinarias que se siguieran causando a partir del 1º de febrero de 2012 y durante el curso del proceso, más los intereses moratorios desde el día primero del mes siguiente al que se causó cada cuota hasta el pago total de la obligación.

Hechos: Los fundamentos fácticos de la demanda se compendian así: Expresó que el demandado Ismar Hair Rodríguez Calderón, es propietario del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 012-29632, correspondiente al Lote 6, segunda etapa zona el Trapiche, ubicado en la Parcelación Estación Popalito PH, del Municipio de Barbosa.

Manifestó que, a la fecha de presentación de la demanda, el señor Rodríguez Calderón, le adeudaba por concepto de cuotas administración ordinarias y extraordinarias desde octubre de 1997 a enero de 2012, la suma de \$15'790.587,00 y los intereses moratorios respectivos.

Indicó que el certificado expedido por la administradora de la propiedad horizontal contenía una obligación clara, expresa y actualmente exigible de pagar una suma de dinero.

Oposición: La parte demandada formuló las excepciones de mérito denominadas: “Prescripción”, “falta de idoneidad del título ejecutivo” y “falta de solidaridad con el anterior propietario”.

La sentencia de primera instancia:

El Juzgado Veintinueve Civil Municipal de Medellín mediante providencia del 26 de julio de 2021, declaró parcialmente probada la excepción de prescripción sobre las cuotas de administración causadas desde noviembre de 1997 hasta mayo de 2008; declaró no probadas las demás excepciones y ordenó seguir adelante la ejecución por las cuotas de administración causadas desde junio de 2008, más los intereses moratorios, conforme al mandamiento de pago.

Adicionalmente, ordenó compulsar copias a la Sala Disciplinaria para que investigara el actuar de la apoderada judicial de la parte actora.

Del recurso de apelación: La apoderada judicial de la parte demandante, inconforme con la decisión, interpuso recurso de apelación frente a la sentencia de primera instancia, exponiendo, en síntesis, los siguientes reparos:

1) Argumenta que no debieron ser tenidas en cuenta las excepciones de mérito formuladas por la parte demandada, toda vez que la misma se notificó por aviso y le precluyó el término de traslado para contestar la demanda. Aduce que, pese a ello, el *A Quo* notificó personalmente al demandado.

Manifiesta que, bajo la normativa del Código de Procedimiento Civil, el juzgado de primer grado debió declarar de forma oficiosa la nulidad del trámite de notificación del demandado.

2) Señala que no se tuvo en cuenta la interrupción de la prescripción de las cuotas de administración, dado que el auto que libró mandamiento de pago fue corregido, y como el demandado fue notificado por aviso, dentro del año siguiente a la notificación de dicho auto, la interrupción se acreditó.

3) Replica que, aunque en la parte resolutive de la sentencia de primera instancia se declara la prescripción de las cuotas de administración generadas desde noviembre de 1997 a mayo de 2008, lo cierto es que se declara desde octubre de 1997, según la parte considerativa de la misma.

Refiere que el juzgado ignoró el abono realizado en noviembre de 2009 por la suma de \$70.000,00, el cual hace parte del título ejecutivo expedido por la administración, que no fue discutido por la parte demandada, lo cual implica renuncia tácita a la prescripción en los términos del artículo 2514 del Código Civil.

Aduce que dicho abono fue utilizado para amortizar los intereses moratorios generados por las primeras cuotas de administración ordinarias y extraordinaria causadas desde octubre de 1997, lo cual es un reconocimiento de dichas obligaciones y no pudieron, por tanto, haber prescrito, más aún cuando en la demanda y certificación se relacionaron abonos realizados en noviembre de 2001, octubre de 2005, julio de 2009 (título judicial remate), octubre de 2009 (título judicial remate) y noviembre de 2009.

4) Indica que el peritaje no se refirió a los abonos realizados en noviembre de 2001, octubre de 2005 y noviembre de 2009, solamente se pronunció sobre los títulos judiciales recibidos en el proceso con radicado 05001 40 03 002 2006 00651 00.

5) Que la obligación de pago de las cuotas de administración es solidaria para los anteriores y actuales propietarios del bien. Adicionalmente, el 29 de julio de 2010 a través de “carta de cobro” se requirió y constituyó en mora al

demandado, la cual fue anexada por el demandado con el escrito de respuesta, y tiene el efecto de interrumpir la prescripción.

6) Que en proceso ejecutivo con radicado 05001 40 03 002 2006 00651 00 fueron demandados los señores JOSE DARÍO CHICA CASTRILLÓN y FERNANDO HIDALGO RODRÍGUEZ por la mora en las cuotas de administración generadas desde Octubre de 2017 -entiéndase 1997- a Julio de 2008, conforme la Ley 675 de 2001 en su calidad de propietarios de los bienes inmuebles identificados con matrícula No. 012-29632 y se remató el derecho de cuota del señor JOSE DARÍO CHICA CASTRILLÓN por valor de \$10.700.000 a favor del señor ISMAR HAIR RODRIGUEZ CALDERÓN, de los cuales, fueron entregados a favor de la parte actora, el valor de \$5.850.000,00 y \$2.678.042,00 los cuales, se abonaron a la obligación en el mes de Junio de 2009 y Octubre de 2009, respectivamente.

Indica que el señor ISMAR HAIR RODRIGUEZ CALDERÓN al convertirse en propietario del 100% del bien inmueble mencionado, pasó a ser deudor solidario de las cuotas dejadas de pagar por los anteriores propietarios y de las que se siguieran causando, por lo que fue demandado en este proceso.

Adujo que ponía de presente al Despacho, la sentencia del Juzgado 2 Civil Municipal de Oralidad de Medellín y la providencia del Juzgado 8 Civil Municipal de Oralidad de Medellín en los procesos ejecutivos singulares con radicado 05001400300220170038600 y 05001400300820180001100 respectivamente, con iguales condiciones que el presente proceso, en los cuales, se tuvo por válida la demanda contra el nuevo propietario por las obligaciones ya cobradas al anterior propietario en proceso ejecutivo diferente y dejadas de pagar por el primero; las cuales constituían precedente judicial.

Arguye que no se configura la cosa juzgada, dado que esta exige identidad de partes y que se trate del mismo asunto, circunstancias que no se cumplen entre los procesos con radicados 05001400300220060065100 y 05001400300720120030800.

7) Replica que el fallo de primer grado no expresó las razones por las cuales se abstenía de condenar en cosas, requisito que exige el artículo 392 del CPC. Por tanto, se debe proceder a la condena en tal sentido.

En ese orden de ideas, la censora solicitó se revocaran los numerales primero, séptimo y octavo de la parte resolutive de la sentencia respecto a la declaratoria de prescripción parcial de las cuotas de administración; la no condena en costas; y la compulsión de copias a la Sala Disciplinaria del Consejo Superior de la Judicatura en su contra.

Surtido el traslado de la sustentación del recurso, conforme lo establece el artículo 14 del Decreto 806 de 2020, la parte demandada manifestó, en resumen, que:

- 1) En el expediente reposaba certificación del aviso enviado al demandado en el cual se observaba que no fueron remitidos los anexos exigidos por ley, pese a lo cual, después con la interposición de recurso, allegó un certificado sin número de guía con el que supuestamente se corregía dicha situación.
- 2) El artículo 2514 del C.C., en ningún momento refiere a la prescripción de obligaciones periódicas. Por el contrario, el artículo 2513, señala que debe alegarse, como lo hizo en la respuesta a la demanda y los alegatos de conclusión.
- 3) Acorde a lo dispuesto en Sentencia T-972 de 2008, el demandado no es deudor solidario de obligaciones anteriores a la adquisición del bien por cuanto el reglamento de la copropiedad demandante no se ha adecuado a la Ley 625 de 2001.
- 4) La acción ejecutiva de la demandante caducó por el cumplimiento del plazo de 5 años previsto en la ley.

Indicó que los abonos producto de la venta en remate del bien, ni siquiera pudieron aclararse con la intervención del perito, quien revisó las cuentas de la copropiedad.

- 5) No se aclaró por qué razón la certificación allegada al proceso es muy diferente al estado de cuenta aportado previamente por el mismo representante legal de la copropiedad al demandado, en el cual se certifica, por ejemplo, que el interés cobrado a la cuota inicial de enero de 2005 era

del 2% y en la demanda aparece liquidado al 2.16%; y que el saldo adeudado a abril de 2001 era de \$15.554.414, en tanto que, en la aportada al juzgado era de \$13.150.224.

Así como, otras diferencias en la certificación de deuda de la administración, liquidaciones y cobros por concepto de capital e intereses supuestamente adeudados, que no dan certeza del estado de la obligación por alteraciones en saldos, tasas de interés, imputación de abonos, que no permiten que el título ejecutivo sea claro, expreso y exigible.

6) Que las sentencias allegadas como pruebas no se configuran como tal, dado que se desconocen los expedientes en los cuales se surtieron, para efectos de colegir que se trata de los mismos supuestos ventilados en este proceso y tampoco se llevó a cabo entre las mismas partes.

Procede el Despacho a resolver el asunto, previas las siguientes,

II. Consideraciones:

Problema Jurídico: Corresponde a la judicatura determinar, con base en los argumentos expuestos en el recurso de alzada, si conforme a las pruebas recaudadas, resulta procedente deducir la interrupción y/o renuncia de la prescripción de la acción ejecutiva por las cuotas de administración representadas en el título base de recaudo, así como, la eventual solidaridad en el pago de las cuotas de administración por parte del propietario del inmueble objeto del proceso; y resolver los demás cuestionamientos de la alzada, en punto a determinar la procedencia o no de la revocatoria parcial del fallo mencionado.

De las expensas comunes en el régimen de propiedad horizontal: Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto están 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. (Artículo 29, Ley 675 de 2001).

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. Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.

Del título ejecutivo por concepto de cuotas de administración. En los procesos ejecutivos instaurados por el representante legal de la persona jurídica para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, 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. (art. 48 de la Ley 675 de 2001).

Caso concreto:

Cuestión preliminar: En primer lugar, ha de determinarse que, la notificación de la parte demandada se surtió en debida forma, personalmente, el 29 de mayo de 2013. Toda vez que, pese a la alegación de la parte demandante que señala su notificación por aviso, ciertamente, la prueba de dicho trámite solo se allegó al expediente pasado un (1) mes de la entrega efectuada al demandado y con yerros en su trámite; momento para el cual, incluso, el juzgado de primer grado, ya había proferido auto, corriendo traslado de las excepciones de mérito, oportunamente presentadas por la parte demandada (fl.173, c.1).

Adicionalmente, se observa que el certificado de entrega del aviso no dio cuenta de la entrega de anexos, esto es, copia de la demanda y del auto que libró mandamiento de pago y su corrección, en concordancia con lo dispuesto por el artículo 320 del CPC - vigente para la época-, además, si bien estos

documentos fueron allegados inicialmente, no se aportaron debidamente cotejados con el número de guía.

Con fundamento en lo anterior, el *a quo*, en auto proferido el 30 de julio de 2013 (fl.326), negó la solicitud de la parte actora de tener por no contestada la demanda. Ahora, aunque la parte actora pretendió subsanar el defecto de la notificación por aviso, mediante prueba documental allegada junto con el recurso de reposición que promovió frente a dicho auto, éste le fue resuelto negativamente. Adicionalmente, se avizora que, en ese contexto de falta de acreditación oportuna y en debida forma de la notificación por aviso, prevalecía la notificación personal efectuada en el estrado judicial, la cual prima respecto de los demás modos de notificación que establecía la codificación procesal vigente.

A lo anterior se suma, que, con posterioridad a la resolución del recurso de reposición, la parte actora no presentó solicitud o incidente de nulidad por indebida notificación del demandado. Por el contrario, continuó actuando en el proceso, convalidando con ello dicha actuación. Por consiguiente, no es el recurso de apelación contra la sentencia, la oportunidad procesal para ventilar la nulidad mencionada, la cual, en todo caso, habría de tenerse por subsanada, con fundamento en lo previsto por el artículo 143 del CPC, concordante con el hoy artículo 135 del CGP.

De igual forma, se encuentra que la sentencia de primera instancia se surtió conforme al Código de Procedimiento Civil, en concordancia con lo dispuesto por el numeral 4, artículo 625 del CGP.

Despejado lo anterior, procede la judicatura a resolver los demás reparos efectuados contra la sentencia de primera instancia.

De la interrupción y la renuncia de la prescripción:

La apoderada de la parte actora señala que el auto por medio del cual se libró mandamiento de pago fue corregido, y en tal sentido, su ejecutoria acaeció el 16 de mayo de 2012, indicando que contaba con el plazo de un (1) año siguiente, esto es, hasta el 18 de mayo de 2013 para surtir la notificación de la parte demandada e interrumpir la prescripción; a lo cual, adujo, haber dado

cumplimiento, en tanto que, la notificación por aviso ocurrió el 17 de mayo de esa anualidad.

El Despacho considera que no le asiste razón a la censora por cuanto parte de dos premisas que no son ciertas, a saber, la primera, en tanto que, el artículo 90 del CPC, hoy artículo 94 del CGP, no refiere a los supuestos de la corrección del auto que libra mandamiento de pago ni a la fecha de su ejecutoria para efectos de la interrupción de la prescripción. Únicamente hace alusión a la notificación del mandamiento de pago a la parte actora, el cual se surte por estados, y es el hito para iniciar el cómputo del término de un año para la integración de la parte demandada al proceso. La segunda, como se indicó precedentemente, la notificación se surtió de forma personal, el 29 de mayo de 2013, no por aviso. Y aún en el evento hipotético de haberse tenido por válida la notificación por aviso y de iniciar el cómputo del plazo de un año para la notificación a partir de la fecha de notificación por estados del auto que corrigió el mandamiento de pago -11 de mayo de 2012-, habría que concluir obligatoriamente que aquella no se surtió dentro de ese lapso, por cuanto, en tal supuesto, debió verificarse el 14 de mayo de 2013, día hábil siguiente al cumplimiento del término de un (1) año siguiente a la notificación del auto que corrigió el mandamiento de pago.

De otro lado, señala la censora que el *a quo* ignoró el abono realizado por la parte demandada en noviembre de 2009 por valor de \$70.000,00 el cual, hace parte íntegra de la certificación que hace las veces de título ejecutivo expedido por la administración de la copropiedad y que tiene el efecto de interrumpir la prescripción de las cuotas de administración adeudadas hasta esa calenda.

Tal réplica tampoco está llamada a prosperar, como quiera que, cada cuota de administración configura una obligación distinta, sujeta a una fecha de vencimiento específica, a la cual se contrae el término prescriptivo, lo cual se ajusta a lo dispuesto por el artículo 79 de la Ley 675 de 2001, que establece la facultad para demandar ejecutivamente las **obligaciones vencidas**, vencimiento que opera de forma independiente para cada cuota de administración.

Lo anterior, encuentra sustento en la norma del artículo 2535 del C.C., el cual claramente establece, que la prescripción extingue las acciones y derechos

ajenos por el lapso de tiempo durante el cual no se hayan ejercido dichas acciones, y dicho lapso, que en el *sub lite* es de cinco (5) años, por la vía ejecutiva, se cuenta desde que la obligación se haya hecho exigible, la cual, se itera, es distinta para cada cuota de administración causada, no obstante que se agrupan en un mismo título ejecutivo.

Ello se ajusta a lo dispuesto por el artículo 1654 *ibídem*, al cual hace referencia la censora, en cuanto dicha norma refiere a la existencia de “diferentes deudas”, cuestión distinta es la forma de imputación del pago respectivo.

Además, la parte demandada controvertió en este proceso, la solidaridad del pago respecto a las cuotas de administración causadas con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley 675 de 2001 (03 de agosto de 2001), normativa que estableció dicha solidaridad entre anteriores y nuevos propietarios. Ello concuerda, con lo dispuesto por la Corte Constitucional en Sentencia T-972 de 2008 en un asunto análogo al *sub examine*, en el que se reclamaban cuotas de administración causadas con anterioridad a la entrada en vigencia de dicha ley. Por ende, no resulta procedente colegir que con dicho “pago u abono” el demandado reconocía obligaciones por concepto de cuotas de administración causadas con anterioridad al 03 de agosto de 2001, fecha de publicación de la ley mencionada.

Ahora bien, encuentra el Despacho que acorde a la certificación allegada al plenario como base de la ejecución, la cuota de administración de noviembre de 2009, equivalía a la suma de \$70.000,00 de ahí que, no resulta diáfano como lo arguye la parte actora, que con dicho pago el deudor estuviese reconociendo las obligaciones anteriores para dar lugar a la interrupción natural o renuncia de la prescripción de que tratan los artículos 2539 y 2514 *ibídem*. Por el contrario, en sana lógica, sería plausible colegir, que únicamente persiguió el pago de la expensa correspondiente a ese período, de ahí que, no aparezca de forma clara el reconocimiento expreso o tácito por parte del deudor de las cuotas anteriores a ese período. Cuestión distinta es que, la copropiedad lo imputara como abono a deudas anteriores.

No obstante, lo anterior, argumenta la censora, que el requerimiento realizado al demandado, el 29 de julio de 2010, mediante “carta de cobro” por las obligaciones pendientes de pago y que fue allegada con el escrito de

contestación a la demanda, interrumpe la prescripción, conforme lo establece el numeral 2°, artículo 2544 del C.C. Ahora, encuentra el Despacho, que aunque la norma en cuestión, refiere a las prescripciones de las acciones especiales de que tratan los artículos 2542 y 2543 de la misma normativa, no a la acción ejecutiva; ciertamente, el artículo 94 del CGP, norma vigente desde el 01 de octubre de 2012, establece en su inciso final que *“el término de prescripción también se interrumpe por el **requerimiento escrito realizado al deudor directamente por el acreedor**”*.

En tal sentido, atendiendo a que la parte demandada confirma la recepción del requerimiento mencionado, con su aportación como anexo a la contestación de la demanda, y dicho documento contenía la cuenta de cobro por concepto de capital e intereses de mora de las obligaciones contraídas con la copropiedad a esa fecha, además que, quien la suscribe actúa en nombre de la copropiedad demandante; es procedente concluir que operó la interrupción de la prescripción de la acción ejecutiva respecto de las cuotas de administración que no habían prescrito para esa calenda, esto es, las causadas a partir del mes de junio de 2005 en adelante. Por ende, la alzada prosperará en este punto, modificándose parcialmente el numeral primero de la sentencia de primera instancia, a efectos de declararse probada parcialmente la excepción de prescripción sobre las cuotas de administración causadas desde octubre de 1997 hasta mayo de 2005.

De la cosa juzgada:

En este punto del análisis, se observa que la parte demandada no formuló la excepción de cosa juzgada y el juzgado de primera instancia tampoco se pronunció de fondo al respecto, en tanto que, consideró configurada la prescripción de las cuotas de administración causadas desde noviembre de 1997 hasta mayo de 2008, las cuales habían sido objeto de reclamo ejecutivo en el proceso con radicado 2006-00651, tramitado en el Juzgado Segundo Civil Municipal de la ciudad, por la copropiedad aquí demandante, contra los anteriores propietarios del bien, Fernando Hidalgo Rodríguez y José Darío Chica Castrillón. No obstante, el *a quo*, señaló que eventualmente habría lugar a declarar dicha excepción, de no haberse configurado la prescripción, y que ello comportaría un abuso del derecho por parte de la apoderada judicial de la parte actora, al instaurar dos procesos ejecutivos para el cobro de las mismas

acreencias. Con base en ello, dispuso compulsar copias ante la Sala Disciplinaria del Consejo Superior de la Judicatura en contra de la apoderada mencionada.

Sobre el particular, encuentra la judicatura que la cosa juzgada no se halla acreditada por cuanto el aquí demandado no fue sujeto procesal por pasiva en el proceso ejecutivo mencionado, calidad que no se adquiere por la adquisición del bien en remate. Adicionalmente, ambos procesos difieren en la causa que los motivó, por cuanto para la época en que se promovió dicho proceso, el aquí demandado no poseía la calidad de propietario ni era plausible ventilar la solidaridad en el pago de tales obligaciones. En consecuencia, no se cumplen todos los presupuestos contenidos en el artículo 303 del CGP, para tener por demostrada la cosa juzgada, por la ausencia de la identidad jurídica de partes y de causa entre ambos procesos.

Tampoco se avizora, abuso del derecho por parte de la demandante, al instaurar otro proceso ejecutivo en contra del nuevo propietario del inmueble, esto es, el aquí demandado, toda vez que ello se soporta en la solidaridad de la obligación de pago de las cuotas de administración entre anteriores y nuevos propietarios, en concordancia con lo dispuesto por el artículo 29 de la Ley 675 de 2001, cuestión distinta es que la misma resultara procedente de cara al caso concreto. Adicionalmente, en el *sub lite*, la obligación no fue saldada con los dineros recaudados con el producto del remate en el proceso anterior, y con posterioridad a la almoneda, éste se terminó por desistimiento tácito, según registro de actuación del 11 de febrero de 2020, que reposa en la página Web de la Rama Judicial.

Ahora bien, las supuestas inconsistencias en la imputación de pagos a que alude el dictamen pericial, eventualmente le eran atribuibles a la administración de la copropiedad, no a la apoderada judicial que representaba sus intereses en el proceso.

De tal modo, dado que lo anteriormente expuesto fue el sustento esgrimido por el *a quo* para ordenar compulsar copias contra la apoderada de la parte actora ante la Sala Disciplinaria del Consejo Superior de la Judicatura, y el Despacho no encuentra mérito suficiente para proceder a ese efecto, se revocará en tal sentido, el numeral octavo de la parte resolutive del fallo.

Del precedente judicial:

En la alzada, se indica que el fallador debió acatar el precedente judicial que sobre casos análogos han establecido funcionarios de igual categoría, aportando para el efecto, una (1) sentencia del 13 de diciembre de 2019, proferida por el Juzgado Segundo Civil Municipal de la ciudad y un (1) auto proferido el 05 de abril de 2018, por el Juzgado Octavo Civil Municipal de la ciudad. Además, hizo referencia a una (1) sentencia de tutela proferida por el Tribunal Superior de Medellín, el 03 de abril de 2017.

Sobre tal tópico, la Corte Constitucional en Sentencia T-148 de 2011, determinó que el precedente lo constituye “*aquel antecedente del conjunto de sentencias previas al caso que se habrá de resolver, que, por su pertinencia para la resolución de un problema jurídico, debe considerar necesariamente un juez o una autoridad determinada, al momento de dictar sentencia*”. Así mismo, “*la pertinencia de un precedente, se predica de una sentencia previa, cuando: (i) la ratio decidendi de la sentencia que se evalúa como precedente, presenta una regla judicial relacionada con el caso a resolver posteriormente; (ii) se trata de un problema jurídico semejante, o a una cuestión constitucional semejante y (iii) los hechos del caso o las normas juzgadas en la sentencia son semejantes o plantean un punto de derecho semejante al que se debe resolver posteriormente*”.

Igualmente, la Corporación mencionada ha distinguido entre *precedente horizontal*, que es aquel que debe observarse por el mismo juez o corporación que lo generó o por otro(a) de igual jerarquía funcional, y *precedente vertical*, que es el que proviene de un funcionario o corporación de superior jerarquía, particularmente de aquellas que en cada uno de los distintos ámbitos de la jurisdicción se desempeñan como órganos límite, esto es, las Altas Cortes.

Además, puntualizó que, para garantizar un mínimo de seguridad jurídica a los ciudadanos, los funcionarios judiciales deben tener en cuenta que, al momento de fallar, se encuentran vinculados en sus decisiones por la regla jurisprudencial que para el caso concreto ha dictado el órgano unificador– en la jurisdicción ordinaria o en la constitucional.

En el *sub examine*, no se acreditan los supuestos mencionados, por cuanto: i) No se demostró la existencia de una decisión o conjunto de decisiones que establecieran una regla de derecho en la materia por parte de funcionarios judiciales de la misma categoría o superiores funcionales; tampoco se acredita una línea jurisprudencial por parte de las Altas Cortes, que sea aplicable al caso concreto, y ii) a partir de las providencias allegadas, no es procedente deducir que los hechos allí formulados son semejantes a los aquí discutidos, menos aún, cuando de la sentencia proferida por el Juzgado Segundo Civil Municipal, se advierte que allí el bien fue rematado por cuenta del crédito, por ende, tampoco se observa que los problemas jurídicos sean análogos.

De la abstención de condena en costas en la primera instancia:

La censora señala que el juzgado de primera instancia no fundamentó la abstención de la condena en costas, como lo exige el numeral 6, artículo 392 del CPC. Sin embargo, el Despacho verifica que, aunque no lo hizo de forma expresa, el fundamento se desprende del supuesto abuso del derecho de la parte actora al iniciar otra demanda ejecutiva contra el nuevo propietario del bien, por las cuotas de administración adeudadas.

En consecuencia, como el abuso del derecho no se encontró demostrado en esta instancia, no se verifica otro fundamento razonable para la abstención de la condena en costas, máxime que la demanda prosperó parcialmente. En tal sentido, se revocará el numeral séptimo de la sentencia de primera instancia, para en su lugar, condenar en costas a la parte demandada en favor de la parte actora. Como agencias en derecho de la primera instancia se fijará la suma de \$1'000.000,00.

Así las cosas, la decisión de primera instancia habrá de confirmarse parcialmente. Las costas estarán a cargo de la parte demandada y a favor de la demandante. Como agencias en derecho en esta instancia se fija la suma de \$1.200.000,00.

III. Decisión: En razón de lo expuesto, el Juzgado Veinte Civil del Circuito de Medellín, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

F a l l a:

Primero: Confirmar parcialmente el fallo de primera instancia, proferido el 26 de julio de 2021 por el Juzgado Veintinueve Civil Municipal de Medellín, en el presente proceso ejecutivo instaurado por la PARCELACIÓN ESTACIÓN POPALITO en contra del señor ISMAR HAIR RODRIGUEZ CALDERON, por las razones expuestas.

Segundo: Modificar el numeral primero de la parte resolutive de la sentencia de primera instancia, declarándose probada parcialmente la excepción de prescripción de la acción ejecutiva sobre las cuotas de administración causadas desde octubre de 1997 hasta mayo de 2005.

Tercero: Revocar los numerales séptimo y octavo de la parte resolutive del fallo, conforme lo expuesto en la parte motiva.

Cuarto: Condenar en costas de la primera instancia a la parte demandada, en favor de la parte actora. Como agencias en derecho se fija la suma de \$1.000.000,00.

Quinto: Condenar en costas en esta instancia, a la parte demandada, en favor de la parte actora. Como agencias en derecho se fija la suma de \$1.200.000,00.

Sexto: Confirmar en lo demás, la sentencia objeto del recurso.

Notifíquese y Cúmplase

**Omar Vásquez Cuartas
Juez**

Firmado Por:

**Omar Vasquez Cuartas
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 020
Medellin - Antioquia**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

**0f7954ee5a909efc2c6316ae991462836307947e90b2c523a8e3cf0c249a35
d8**

Documento generado en 28/03/2022 04:32:50 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>