



JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, diecisiete de junio de dos mil veintiuno

Proceso	Ejecutivo con Singular
Demandante	EDIFICIO EL TREBOL PH
Demandados	NORA ELENA SALAZAR GOMEZ
Radicado	05001 40 03 028 2019 00934 00
Instancia	Única
Providencia	Sentencia No.15
Decisión	No prospera excepciones. Ordena seguir adelante ejecución.

Se procede a proferir la correspondiente sentencia anticipada dentro del proceso ejecutivo de mínima cuantía, instaurado por el **EDIFICIO EL TREBOL PH**, en contra de **NORA ELENA SALAZAR GOMEZ**

Antecedentes:

La copropiedad EDIFICIO EL TREBOL PH a través de apoderado judicial instauró demanda ejecutiva el 05 de noviembre de 2019, en contra de la señora NORA ELENA SALAZAR GOMEZ, pretendiendo la satisfacción de una obligación dineraria a cargo de la parte ejecutada, soportada en la certificación expedida por la administradora de la copropiedad demandante, solicitando se librara mandamiento de pago por lo valores adeudados, correspondiente a cuotas de administración certificadas ordinarias desde marzo de 2016 a noviembre de 2019, así también por cuotas extraordinarias de noviembre de 2017, diciembre de 2018 y enero, febrero, abril, junio y octubre de 2019.

Actuación Procesal

Por auto del 26 de noviembre del mismo mes y año, después de haberse cumplido los requisitos de inadmisión, se dispuso librar mandamiento de pago a

favor del EDIFICIO EL TREBOL PH representado legalmente por María Eugenia Velásquez, por las siguientes sumas y conceptos:

- TRES MILLONES SETECIENTOS QUINCE MIL PESOS M.L. (\$3.715.000), por concepto de 10 cuotas ordinarias de administración correspondientes a los meses de marzo a diciembre de 2016, a razón de TRESCIENTOS SETENTA Y UN MIL QUINIENTOS PESOS M.L. (\$371.500) cada una; más los intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera, hasta el pago total, y exigible para cada obligación, a partir del día 1 del mes siguiente a cada periodo.
- CINCO MILLONES DIEZ MIL PESOS M.L. (\$5.010.000), por concepto de 12 cuotas ordinarias de administración correspondientes a los meses de enero a diciembre de 2017, a razón de CUATROCIENTOS DIECISIETE MIL QUINIENTOS PESOS M.L. (\$417.500) cada una; más los intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera, hasta el pago total, y exigible para cada obligación, a partir del día 1 del mes siguiente a cada periodo.
- CINCO MILLONES TRESCIENTOS CINCO MIL DOSCIENTOS PESOS M.L. (\$5.305.200), por concepto de 12 cuotas ordinarias de administración correspondientes a los meses de enero a diciembre de 2018, a razón de CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL CIEN PESOS M.L. (\$442.100) cada una; más los intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera, hasta el pago total, y exigible para cada obligación, a partir del día 1 del mes siguiente a cada periodo.
- CINCO MILLONES CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL PESOS M.L. (\$5.148.000), por concepto de 11 cuotas ordinarias de administración correspondientes a los meses de enero a noviembre de 2019, a razón de CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL PESOS M.L. (\$468.000) cada una; más los intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera, hasta el pago total, y

exigible para cada obligación, a partir del día 1 del mes siguiente a cada periodo.

- TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CIEN PESOS M.L. (\$364.100), por concepto de cuota extraordinaria de administración correspondiente al mes de noviembre de 2017, más los intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera, a partir del día 1 de diciembre de 2017, y hasta el pago total de la obligación.
- TRESCIENTOS DOCE MIL PESOS M.L. (\$312.000), por concepto de cuota extraordinaria de administración correspondiente al mes de enero de 2019, más los intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera, a partir del día 1 de febrero de 2019, y hasta el pago total de la obligación.
- DOS MILLONES CUATROCIENTOS DIECISÉIS MIL DOSCIENTOS PESOS M.L. (\$2.416.200), por concepto de cuota extraordinaria de administración correspondiente al mes de diciembre de 2018, más los intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera, a partir del día 1 de enero de 2019, y hasta el pago total de la obligación.
- UN MILLÓN TREINTA Y CINCO MIL QUINIENTOS PESOS M.L. (\$1.035.500), por concepto de cuota extraordinaria de administración correspondiente al mes de abril de 2019, más los intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera, a partir del día 1 de junio de 2019, y hasta el pago total de la obligación.
- UN MILLÓN TREINTA Y CINCO MIL QUINIENTOS PESOS M.L. (\$1.035.500), por concepto de cuota extraordinaria de administración correspondiente al mes de junio de 2019, más los intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera, a partir del día 1 de julio de 2019, y hasta el pago total de la obligación.

- CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL PESOS M.L. (\$436.000), por concepto de cuota extraordinaria de administración correspondiente al mes de octubre de 2019, más los intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera, a partir del día 1 de noviembre de 2019, y hasta el pago total de la obligación.
- Por las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias que se causen hasta el cumplimiento de la sentencia definitiva (siempre y cuando estén debidamente acreditadas), más los intereses que generen y que serán liquidados a la máxima tasa legal permitida por la Superintendencia Financiera, conforme a lo previsto en el artículo 88 del Código General del Proceso.

Así también se negó mandamiento de pago respecto de las cuotas extraordinarias por valor de \$364.100 y \$2.416.200, correspondientes a los meses de diciembre de 2018 y febrero de 2019, toda vez que frente a tales obligaciones la certificación allegada como base de recaudo no reunía la condición de claridad, puesto que presentaba equívocos pues la fecha de vencimiento de tales cuotas era una fecha anterior a su causación.

El día 29 de enero de 2020, se notificó de forma personal la señora NORA ELENA SALAZAR GOMEZ, quien dentro del término que tenía para oponerse a la pretensión de pago, indicó que la parte accionante había presentado el día 03 de abril de 2017 proceso ejecutivo por cuotas de administración en contra de Carlos Roberto Soto Mayor, quien era propietario del inmueble con folio de matrícula 001N-184990, para la época, cuotas correspondiente a los meses de abril a diciembre de 2016, de enero a marzo de 2017, así como las que se causaran a partir de esa fecha y durante el desarrollo del proceso, hasta el momento del fallo.

Que el referido proceso se tramita actualmente ante el Juzgado Quinto Civil Municipal de Ejecución de Medellín, después de haber sido remitido por la dependencia de origen Juzgado 15 Civil Municipal de Oralidad de Medellín radicado 05001 40 03 015 2017 00331 00.

Señalo que el día 25 de enero de 2018 se presentó en dicho proceso demanda de acumulación, en la cual se solicitaba el cobro ejecutivo respecto de las cuotas

de administración de abril a diciembre de 2017 y las siguientes desde enero de 2018, por las causadas durante el curso del proceso y hasta el momento del fallo.

Indicó que el día 13 de agosto de 2018 se ordenó por parte del Juzgado de conocimiento, seguir adelante la ejecución y que en cuanto a las medidas cautelares allí decretadas se tiene embargado los remanentes en el proceso ejecutivo donde fue rematado el inmueble en el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias, bajo el radicado 05001 31 03 010 2011 00019 00, quien tomó atenta nota del embargo

Señaló igualmente con referencia al inmueble sobre el cual se causan las expensas que se ejecutan, que el mismo fue adquirido por la accionante, por adjudicación en diligencia de remate, en virtud del proceso ejecutivo con garantía real, incoado por la demandada NORA ELENA SALAZAR GOMEZ en contra de los señores CARLOS ROBERTO SOTOMAYOR ACOSTA y su hija LUZ ELENA SOTOMAYOR HERRERA, remate que fue de conocimiento del Juzgado Tercero Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias, antes mencionado.

Indicó que el inmueble fue desocupado por los habitantes, familiares del demandado el día 23 de agosto de 2019 el cual no le fue entregado por el secuestre. Que el día 19 de septiembre de 2019 se registró en la matrícula inmobiliaria a la señora SALAZAR GOMEZ como nueva propietaria, razón por la cual ella inició pagos de cuotas de administración a partir de octubre de 2019.

Afirmó que solo pudo acceder al inmueble en el mes de noviembre de 2019, toda vez que la administración le impidió el acceso al mismo y se ha negado en facilitarle el número de cuenta para consignar el valor de las expensas.

Con base en lo anterior, la demandada presentó las siguientes excepciones:

- (i) *No estar obligada la demandada a responder por cuotas de administración anteriores a la adquisición por diligencia de remate.*

Toda vez que considera que solo debe responder por las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias, a partir de la inscripción en la Oficina de Registro del documento de adjudicación por remate.

(ii) *Falta de legitimación de en la causa por pasiva.*

Indica que la copropiedad demandó a quien no tenía la calidad de propietaria u ocupante del inmueble con relación a las cuotas anteriores a la adjudicación por remate, teniendo en cuenta además el derecho que le asiste a la adquirente de exigirle al Juez libre de gravámenes.

(iii) *Negligencia de la parte demandante y mala fe*

Cuestiona el comportamiento de la copropiedad al iniciar acción ejecutiva en contra de la demandada a sabiendas de que ya había iniciado proceso por la misma causa petendi, además de la falta de diligencia al no allegar al Juez que realizó el remate la liquidación de las cuotas pendientes de pago a la fecha del remate, para que, en el caso de haber dineros adeudados por expensas, dicho operador jurídico los hubiera reconocido en favor de la propiedad horizontal.

De las excepciones propuestas se corrió traslado por el término de ley a la parte demandante, mediante auto del 20 de febrero de 2020, quien no presentó réplica a las mismas.

Por auto del 3 de agosto de 2020 se fijó fecha de audiencia y se decretaron ciertas pruebas pedidas por las partes

El 29 de septiembre de 2020, el apoderado de la parte demandada aportó copia digitalizada del expediente 05001400301520170033100 de conocimiento y tramite del Juzgado Quinto Civil Municipal de Ejecución de Medellín

Por auto del 29 de octubre de 2020 se realizó reprogramación de la hora de la audiencia, la cual había sido fijada para el 10 de noviembre de 2020

El 03 de noviembre de 2020 la apoderada de la parte demandante aportó el acta de asamblea de fecha 04 de marzo de 2016 celebrada por la copropiedad demandante y que fuera requerida como prueba documental en el proceso.

Por auto del 10 de noviembre de 2020 se aceptó el desistimiento de la prueba testimonial solicitada por la parte demandada y dispuso decretar como pruebas de oficio las siguientes: (i) OFICIAR al JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE MEDELLÍN, para que informara con destino a este proceso, en relación con la demanda que allí se adelantó bajo el radicado 05001310301020110001900, si el valor del crédito por el cual se le adjudicó el inmueble con MI 01N-184990 era mayor o menor al valor por el cual se realizó la adjudicación, si en el proceso se informaron gastos por parte del rematante en relación con cuotas de administración del bien mencionado, si quedó remanente, que permitiera, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 455 del C.G. del P. reservar saldo destinado a pago de cuotas de administración del inmueble adjudicado, informe si el secuestre en su rendición de cuentas informó respecto del pago de cuotas de administración, indique si en este proceso se embargó remanentes para el proceso adelantado por el Juzgado 15 Civil Municipal de Medellín con radicado 050014003015 2017 00331 00, y si quedó algún remanente que fuera enviado con destino a ese proceso. (ii) OFICIAR al JUZGADO QUINTO MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE MEDELLÍN, para que informe con destino a esta dependencia, si en el proceso que se encuentra bajo su conocimiento, distinguido con el radicado 050013103010 2019 00019 00, se ha logrado el recaudo parcial o total de la obligación respecto de la cual se ordenó seguir adelante con la ejecución.

Allí mismo se anunció que una vez se obtuviera la información solicitada por las dependencias judiciales, se procedería a dictar sentencia anticipada

El 12 de abril de 2021, se allegó al correo electrónico por parte de la apoderada judicial de la parte demandante, la respuesta emitida por el Juzgado Quinto Municipal de Ejecución de Sentencias de Medellín, así también y mediante oficios de marzo 8 y del 24 de mayo de 2021, el Juzgado Tercero Civil Circuito de Ejecución de Medellín, suministro la información requerida como prueba de oficiosa (ver archivos digitales 27-28 y 35 del cuaderno principal).

Presupuestos procesales e inexistencia de causales de nulidad

El proceso se ha sometido en todo momento al trámite legal, sin que se observe causal alguna de nulidad que pueda invalidar lo actuado en todo o en parte, además se encontraron reunidos los presupuestos procesales de competencia del Despacho, capacidad para ser parte y para comparecer al proceso, y demanda apta. Es, por lo tanto, procedente entrar a dictar decisión de fondo que en derecho sea procedente, de conformidad con el artículo 440 del Código General del Proceso, por lo que tampoco hay nada que impida proferir una sentencia anticipada.

Se advierte en este punto que se dictara sentencia anticipada, sin que sea necesario dar traslado a alegatos en acogimiento a la postura de la Corte Suprema de Justicia en providencia SC18205-2017, Rad N° 11001-02-03-000-2017-01205-00 del 3 de noviembre de dos mil diecisiete (2017), MP Aroldo Wilson Quiroz Monsalve, en la cual señaló: *“...el proferimiento de una sentencia anticipada, que se hace por escrito, supone que algunas etapas del proceso no se agoten, como una forma de dar prevalencia a la celeridad y economía procesal, lo que es armónico con una administración de justicia eficiente, diligente y comprometida con el derecho sustancial”*.

Problema Jurídico

El problema jurídico consiste en determinar si se cumplen los presupuestos necesarios para proferir sentencia anticipada por no resultar necesario practicar pruebas diferentes a las ya recibidas, conforme lo dispone el artículo 278 numeral 2 del Código General del Proceso, y seguidamente establecer si los medios de defensa argumentados por la parte demandada están llamados a prosperar, o si por el contrario debe mantenerse la orden de pago, siempre y cuando el documento presentado como base de recaudo cumpla con los requisitos de ley para configurar su existencia, como instrumento contentivo de una obligación clara, expresa y exigible.

Consideraciones

Sea lo primero indicar que, para cumplir con los mandatos de la Ley Estatutaria de la Administración de Justicia, en cuanto a que la justicia debe ser pronta, cumplida y eficaz, al juez se le confiere el poder de dictar sentencia anticipada

cuando se encuentre en condiciones de fallar. Así lo dispone el artículo 278 del CGP, y para ello prevé tres numerales así:

1. Las partes o sus apoderados de común acuerdo lo solicitan.
2. No hay pruebas que practicar.
3. Se encuentran probadas las excepciones de cosa juzgada, transacción, caducidad, prescripción extintiva y falta de legitimación en la causa.

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia en providencia SC18205-2017, Rad N° 11001-02-03-000-2017-01205-00 del 3 de noviembre de dos mil diecisiete (2017), MP Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo, indicó: *“(...) los juzgadores tienen la obligación, en el momento en que adviertan que no habrá debate probatorio, de proferir sentencia definitiva sin más trámites, los cuales, por cierto, se tornan innecesarios, al existir claridad fáctica sobre los supuestos aplicables al caso”*.

Al efecto, la Corte Suprema de Justicia en providencia No. 47001 22 13 000 2020 00006 01 del 27 de abril de 2020. MP. Octavio Augusto Tejeiro Duque, indicó:

“De la norma en cita (art. 278) se aprecia sin duda que ante la verificación de alguna de las circunstancias allí previstas al Juez no le queda alternativa distinta que «dictar sentencia anticipada», porque tal proceder no está supeditado a su voluntad, esto es, no es optativo, sino que constituye un deber y, por tanto, es de obligatorio cumplimiento.

En síntesis, la permisión de sentencia anticipada por la causal segunda presupone: 1. Que las partes no hayan ofrecido oportunamente algún medio de prueba distinto al documental; 2. Que habiéndolas ofertado éstas fueron evacuadas en su totalidad; 3. Que las pruebas que falten por recaudar fueron explícitamente negadas o desistidas; o 4. Que las probanzas faltantes sean innecesarias, ilícitas, inútiles, impertinentes o inconducentes.

(...) Si el servidor adquiere el convencimiento de que en el asunto se verifica alguna de las opciones que estructuran la segunda causal de «sentencia anticipada», podrá emitirla, aunque no haya especificado antes esa circunstancia, pero deberá justificar en esa ocasión por qué las probanzas pendientes de decreto de todas maneras eran inviables. En suma, cuando el juez estima que debe dictar sentencia anticipada dado que no hay pruebas para

practicar, debe decidirlo mediante auto anterior, si así lo estima, o en el texto del mismo fallo con expresión clara de los fundamentos en que se apoya”.

Pues bien en el presente caso, mediante auto anterior del 10 de noviembre de 2020, se dispuso dictar sentencia anticipada de conformidad con el artículo 278 núm. 2 del CGP, puesto que después que se allegara la documentación requerida por los Juzgados JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE MEDELLÍN y por el JUZGADO QUINTO MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE MEDELLÍN, como prueba oficiosa y el desistimiento de la prueba testimonial pedida por la parte demandada, la prueba se limitaba solo a la documental, cumpliéndose la hipótesis normativa del núm. 2 del artículo 278 del CGP.

Se advierte que, en cuanto al interrogatorio pedido por la parte demandada a la representante legal de la copropiedad demandante, la conducencia de dicha prueba frente a los supuestos facticos que se exponen y sustentan las excepciones presentadas no se constituye como el medio probatorio idóneo, apto y conducente para probar en sí lo afirmado en la contestación, pues de ello da cuenta la prueba documental aportada al expediente debidamente recaudada.

Ahora bien, entrando a analizar el caso concreto, se debe precisar que, se pueden demandar ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles contenidas en documentos que provengan de su deudor o de su causante y que constituyan plena prueba contra él tal como lo establece el Art. 422 del Código General del Proceso.

El precepto en referencia nos indica que los títulos ejecutivos pueden tener origen contractual, administrativo, judicial, o en otros actos que tengan fuerza legal y que en su contenido contengan condenas proferidas por funcionario judicial o administrativo.

Además de los documentos cuyo contenido y origen se acomoden a los requisitos indicados en el artículo precedente, existen otros a los cuales la ley expresamente les otorga igual mérito ejecutivo; es el caso de las obligaciones de pagar sumas de dinero a cargo de cualquiera de las partes.

En el proceso que nos compete se presenta para su recaudo un título complejo conformado por el certificado de existencia y representación de la persona jurídica demandante y el certificado expedido por el administrador de la copropiedad donde se determina la existencia de los créditos a cargo del propietario deudor.

La ley 675 de 2001 facilitó la obtención del título ejecutivo completo y complejo al establecer en su art. 48: *“En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley 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”*.

Ahora bien, tal como quedó plasmado en el planteamiento del problema jurídico, el análisis del presente asunto se centrará en analizar si los medios de defensa argumentados por la demandada NORA ELENA SALAZAR GOMEZ, están llamados a prosperar, o si por el contrario debe mantenerse la orden de pago, en virtud de que el documento presentado como base de recaudo, esto es si el mismo, cumple con los requisitos de ley para configurar su existencia, como instrumento contentivos de una obligación clara, expresa y exigible.

Excepciones frente a la Demanda

(i) De la excepción de no estar obligada la demandada a responder por cuotas de administración anteriores a la adquisición por diligencia de remate.

Sobre este punto establece el artículo 29 de la ley 675 de 2001 sobre la participación de las expensas comunes necesarias 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.

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.

En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad.

En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.

Efectuado el análisis del anterior artículo se puede observar que allí no se establece ninguna excepción para la exoneración del pago de las expensas comunes al propietario de un bien privado perteneciente a una copropiedad, por el contrario, se extiende la solidaridad frente al pago, quedando obligados además el tenedor a cualquier título, como el propietario anterior y actual, el referido artículo fue declarado exequible por la Corte Constitucional mediante las sentencias C-408 de 2003 y C-376 de 2004, en las que se consideró que la mencionada disposición se ajusta a la constitución

En el presente caso la demandada indicó en el escrito de contestación haber adquirido el inmueble con matrícula inmobiliaria 001-184990, mediante adjudicación por remate, diligencia que fuera realizada por el Juzgado Tercero Civil Circuito de Ejecución de Sentencias, señalando que la inscripción como titular del derecho de dominio del citado inmueble solo ocurrió el día 19 de septiembre de 2019, luego alega que solo desde esa fecha adquiere la obligación frente al pago de las expensas que se generen.

Al respecto además de lo indicado en el artículo 29 de la ley 675 de 2001, es preciso señalar que, en el caso del remate de un inmueble con referencia a las cuotas de administración, la Corte Constitucional en sentencia T-011de 2007, convalidó el régimen solidario de responsabilidad en el pago de las expensas al indicar lo siguiente:

Las sumas que se paguen por el comprador en cumplimiento de dicha obligación son susceptibles de recobro a través del ejercicio del derecho de subrogación. **Así las cosas, en la medida en que la Ley 675 de 2001 establece que frente al pago de las cuotas de administración que se deben por el anterior propietario al conjunto residencial del cual forma parte el bien adjudicado, existe un régimen solidario de responsabilidad, es claro que el citado precepto legal reconoce otro mecanismo de defensa judicial a través del cual el accionante puede obtener la solución de la controversia planteada, la cual en términos generales apunta a lograr el saneamiento de las obligaciones que existen sobre el inmueble por concepto de cuotas atrasadas de administración.** El citado mecanismo de defensa judicial opera una vez el demandante cancele la deuda que pesa sobre el inmueble, pues a partir de dicho momento puede por vía de la subrogación reconstituir su patrimonio a cargo del vendedor, el cual de conformidad con el Código Civil es la parte ejecutada. (negrita propia)

(...)

En consecuencia, es claro que, en el caso bajo examen, el demandante en su condición de rematante del bien adjudicado, tuvo la oportunidad de ejercer los citados recursos ordinarios, con el propósito de controvertir el alcance de las órdenes adoptadas en la providencia de junio 9 de 2005 y, en esa medida, en dicha oportunidad, solicitarle al juez de la causa el saneamiento del bien a través del pago de las cuotas debidas a la administración del conjunto residencial.

De acuerdo a lo indicado se colige atendiendo el régimen de responsabilidad que se encuentra claramente establecido en el tema de expensas comunes, quien adquiere un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, independiente del título que lo acredite como tal, se convertirá en deudor de la copropiedad, en caso de que el anterior propietario no hubiese pagado alguna suma por concepto de expensas comunes, en este sentido no se acogerá esta excepción.

(ii) Falta de legitimación de en la causa por pasiva

Devis Echandía define la legitimación en la causa en los siguientes términos: "En 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".

La legitimación en la causa como elemento sustancial de la litis y que a su vez es un requisito de la eficacia del proceso, debe consagrarse como excepción de especial y previo pronunciamiento. No es un presupuesto procesal porque no tiene nada que ver con la formación del proceso, porque exista o no la legitimación en la causa existirá el proceso y el derecho de acción. Pero sí es un requisito para que el proceso una vez constituido sea eficaz. Por eso es un presupuesto material o sustancial para que pueda dictarse sentencia de fondo o mérito, es decir, es un requisito para poder conducir el proceso eficazmente hasta la sentencia de fondo.

En el presente asunto la demandada argumentó la excepción de falta de legitimación por pasiva señalando que la copropiedad demandante la demandó, pese a no tener la calidad de propietaria u ocupante del inmueble con relación a las cuotas anteriores a la adjudicación por remate, mencionando además que tenía el derecho como adquirente de exigirle al Juez el bien libre de gravámenes.

Sobre el este punto, habrá de recalcarse que de conformidad con el artículo 29 de la ley 675 del 2001, antes citado, al nuevo propietario de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, en el evento de la venta forzosa, tiene la obligación de asumir el pago de las expensas comunes que se deban por el anterior propietario, en este sentido la señora NORA ELENA SALAZAR GOMEZ se encuentra por ley llamada a resistir la pretensión de pago en el proceso ejecutivo, razón por la cual no deviene la prosperidad de esta excepción.

(iii) Negligencia de la parte demandante y mala fe

Respecto de esta excepción en donde se alega de negligencia y mala fe de la copropiedad EL TREBOL PH por cuanto se cuestiona su comportamiento “...*al iniciar acción ejecutiva en contra de la demandada a sabiendas de que ya había iniciado proceso por la misma causa petendi, además de la falta de diligencia al no allegar al Juez que realizó el remate la liquidación de las cuotas pendientes de pago a la fecha del remate, para que en el caso de haber dineros adeudados por expensas, dicho operador jurídico los hubiera reconocido en favor de la propiedad horizontal*”.

Se debe analizar de dicho alegato dos aspectos, el primero es cuando se impugna la falta de diligencia de la copropiedad al no haberse presentado por la copropiedad demandante, al Juez ejecutor del remate, las cuotas de administración pendientes de pago al momento del mismo, sobre este aspecto considera este despacho que la falta de diligencia deviene claramente del rematante, pues le asistía la opción de impugnar el auto aprobatorio del remate si veía allí alguna omisión en cuanto a la decisiones tendientes a la entrega saneada del inmueble adjudicado, actuación que dejo pasar, sin aducirse alguna justificación.

Sobre este tópico la Corte Constitucional, en la sentencia T-011de 2007, indicó lo siguiente:

Ahora bien, cuando por cualquier motivo en el auto de aprobación del remate, se omite por el juez de la causa proferir cualquiera de las órdenes a las que se encuentra obligado, como lo es, por ejemplo, la correspondiente a la cancelación de los gravámenes hipotecarios o prendarios que pesan sobre el bien objeto de adjudicación; se otorga al rematante la posibilidad de controvertir dicha providencia, mediante la interposición de los recursos ordinarios de reposición y apelación, a fin de corregir o enmendar los errores jurídicos de que adolezca”

El segundo aspecto tiene que ver con el hecho que la copropiedad el TREBOL PH haya presentado acción ejecutiva en contra de la demandada después de haber iniciado proceso por la misma causa petendi en contra del anterior propietario Carlos Roberto Soto Mayor Acosta, por las mismas cuotas de administración.

Sobre este punto se observa que la acción ejecutiva para el cobro de las cuotas de administración de los periodos impagados que acá se ejecutan, fueron pedidos también para el pago forzoso mediante presentación de demanda ejecutiva, correspondiéndole por reparto al Juzgado 15 Civil Municipal de Oralidad de Medellín, en el año 2017 (Ver archivo digital 02 cuaderno principal).

La pretensión allí incoada era por las cuotas de administración certificadas desde el mes de abril de 2016 hasta el mes de marzo de 2019, más las sucesivas que se fueran causando durante el curso del proceso y hasta el pago total de la obligación, respecto de las cuales se libró mandamiento de pago y se ordenó seguir adelante la ejecución mediante auto del 16 de noviembre de 2017.

Que con posterioridad el 25 de enero de 2018 se presentó demanda de acumulación, ya ante el Juzgado Quinto Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Medellín, a donde fue remitido el proceso por parte del juzgado de origen, pidiendo en esa oportunidad el cobro de las cuotas de administración desde el mes de abril de 2017 hasta enero de 2018, más las cuotas sucesivas que se causaran durante el curso del proceso y hasta el pago total de la obligación, respecto de las cuales se libró mandamiento de pago y también se ordenó seguir adelante la ejecución, mediante auto del 18 de agosto de 2018.

En ambas demandas se vinculó como demandado al señor Carlos Roberto Sotomayor Acosta, en su calidad de propietario del inmueble sometido a propiedad horizontal con matrícula inmobiliaria 001-184990.

Seguidamente para el año 2019, se presenta nueva demanda ejecutiva por parte de la copropiedad EL TREBOL PH, para el cobro de las cuotas de administración ordinarias correspondiente a los periodos ya cobrados ejecutivamente de los meses de marzo de 2016 a noviembre de 2019, más la cuotas de administración extraordinarias de los meses de noviembre de 2017, diciembre de 2018 y de enero, febrero abril, junio y octubre de 2019, esta vez en contra de la demandada NORA ELENA SALAZAR GOMEZ, demanda que le correspondió a este Despacho judicial, respecto de las cuales se libró mandamiento de pago por las todas las cuotas ordinarias y las extraordinarias certificadas, negándose el mandamiento ejecutivo únicamente por las cuotas extraordinarias de los meses

de diciembre de 2018 y febrero de 2019, toda vez que frente a tales obligaciones la certificación allegada como base de recaudo no reunía la condición de claridad, así también se libró la orden por las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias que se causaran hasta el cumplimiento de la sentencia definitiva (siempre y cuando estuvieran debidamente acreditadas), más los intereses que generaran, liquidados a la máxima tasa legal permitida por la Superintendencia Financiera, conforme a lo previsto en el artículo 88 del Código General del Proceso.

También se advierte de la prueba documental aportada al proceso que, en el Juzgado Quinto Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Medellín, el proceso aún continúa vigente, pues se dictó auto de seguir adelante la ejecución, y que el proceso no ha terminado por pago, ni por ninguna otra forma anormal de terminación que dé cuenta del pago de la obligación por parte del demandado Carlos Roberto Sotomayor Acosta, pues así se encuentra certificado por dicha dependencia judicial.

Ahora bien, el CGP señala en el artículo 79 que se presume se ha actuado con temeridad o mala fe cuando se incurra en cualquiera de las siguientes circunstancias:

Cuando se observe de manera obvia la carencia de fundamentos legales en la demanda, excepción invocada, recurso interpuesto, oposición o incidente, o si sabiendo la falsedad de los hechos estos se invocan como ciertos.

Cuando se aleguen calidades inexistentes.

Cuando se utilice cualquier actuación procesal tal como un incidente o un recurso con fines dolosos, ilegales o fraudulentos.

Cuando por medio de acciones u omisiones se obstruya la práctica de pruebas.

Cuando se entorpezca por cualquier medio el desarrollo normal y expedito del proceso.

Cuando se hagan transcripciones o citas inexactas.

Ahora, de la situación procesal advertida, esto es, la iniciación por parte de la copropiedad EDIFICIO EL TREBOL PH de tres (3) acciones ejecutivas con pretensiones coincidentes, en periodos de tiempo sucesivos, esto, durante los años 2017, 2018 y 2019, por expensas ordinarias de periodos idénticos desde

abril de 2016, es claro, que respecto de ninguna de ellas ha operado el pago total de la obligación, es decir, para la demandante aún persiste una obligación pendiente de recaudo, a pesar, de sus múltiples intentos de obtener un pago de la obligación adeudada.

Precisándose, que de acuerdo con lo preceptuado por el estatuto procesal, no es posible concluir que los autos que ordenan seguir adelante la ejecución proferidos en el proceso tramitado ante el Juzgado Quinto Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Medellín, constituyan una eventual cosa juzgada respecto del asunto aquí debatido, primero pues el auto que ordena seguir adelante la ejecución no genera ese efecto, se trata de un auto de trámite que no pone fin al proceso, además que para el caso si bien existe identidad fáctica y de pretensiones, no existe identidad respecto de las partes, específicamente respecto de la parte ejecutada.

Luego, acudiendo el criterio objetivo de la buena fe, esto es, el que atiende al buen comportamiento, el actuar con honradez y la diligencia como modelo de conducta, no puede concluirse un actuar malicioso por la parte demandante, pues por el contrario, legalmente le asistía el derecho de cobrar ejecutivamente las expensas no pagadas, y es claro que si no logró su recaudo frente al antiguo propietario, el ordenamiento jurídico revestía al demandante, para que procurara su cobro frente al propietario actual, señora NORA ELENA.

Ahora, otra cosa, es que estando también obligada al pago de forma solidaria el antiguo propietario, de obtenerse un pago respecto de la obligación demandada con anterioridad, el mismo podría oponerse por parte de la ejecutada en este proceso, pero de ninguna manera, el hecho de demandarse esta vez a la propietaria actual, puede considerarse un actuar contrario a derecho o de mala fe, por tanto necesario se hace concluir que la acción ejecutiva en su contra resulta viable, máxime se reitera, que no ha operado el pago de las expensas demandadas correspondiente a los periodos de abril de 2016 a noviembre de 2019 y en este sentido no puede concluirse que la parte accionante – EDIFICIO EL TREBOL PH, se encuentra en alguna de las hipótesis normativas del artículo 79 del CGP.

Por lo indicado la excepción propuesta denominada *Negligencia de la parte demandante y mala fe*, tampoco habrá de prosperar.

Sin más consideraciones, se ordenará seguir adelante la ejecución en los términos del artículo 440 del Código General del Proceso, condenando a la parte demandada a pagar las costas del proceso.

Se ordenará remitir el presente proceso a los Juzgados de Ejecución Civil Municipal de Medellín (reparto), para que continúe con el trámite del mismo, una vez se liquide y apruebe las costas del proceso.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veintiocho Civil Municipal de Medellín, administrando justicia en nombre de la república de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA:

PRIMERO: SE DECLARAN NO PROBADAS las excepciones de (i) *No estar obligada la demandada a responder por cuotas de administración anteriores a la adquisición por diligencia de remate.* (ii) *Falta de legitimación de en la causa por pasiva* y (iii) *Negligencia de la parte demandante y mala fe*, alegadas por la demandada NORA ELENA SALAZAR GOMEZ, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: En consecuencia, SÍGASE ADELANTE LA EJECUCION en contra de NORA ELENA SALAZAR GOMEZ y a favor del EDIFICIO EL TREBOL PH, por las siguientes sumas:

- TRES MILLONES SETECIENTOS QUINCE MIL PESOS M.L. (\$3.715.000), por concepto de 10 cuotas ordinarias de administración correspondientes a los meses de marzo a diciembre de 2016, a razón de TRESCIENTOS SETENTA Y UN MIL QUINIENTOS PESOS M.L. (\$371.500) cada una; más los intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera, hasta el pago total, y exigible para cada obligación, a partir del día 1 del mes siguiente a cada periodo.

- CINCO MILLONES DIEZ MIL PESOS M.L. (\$5.010.000), por concepto de 12 cuotas ordinarias de administración correspondientes a los meses de enero a diciembre de 2017, a razón de CUATROCIENTOS DIECISIETE MIL QUINIENTOS PESOS M.L. (\$417.500) cada una; más los intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera, hasta el pago total, y exigible para cada obligación, a partir del día 1 del mes siguiente a cada periodo.
- CINCO MILLONES TRESCIENTOS CINCO MIL DOSCIENTOS PESOS M.L. (\$5.305.200), por concepto de 12 cuotas ordinarias de administración correspondientes a los meses de enero a diciembre de 2018, a razón de CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL CIEN PESOS M.L. (\$442.100) cada una; más los intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera, hasta el pago total, y exigible para cada obligación, a partir del día 1 del mes siguiente a cada periodo.
- CINCO MILLONES CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL PESOS M.L. (\$5.148.000), por concepto de 11 cuotas ordinarias de administración correspondientes a los meses de enero a noviembre de 2019, a razón de CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL PESOS M.L. (\$468.000) cada una; más los intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera, hasta el pago total, y exigible para cada obligación, a partir del día 1 del mes siguiente a cada periodo.
- TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CIEN PESOS M.L. (\$364.100), por concepto de cuota extraordinaria de administración correspondiente al mes de noviembre de 2017, más los intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera, a partir del día 1 de diciembre de 2017, y hasta el pago total de la obligación.
- TRESCIENTOS DOCE MIL PESOS M.L. (\$312.000), por concepto de cuota extraordinaria de administración correspondiente al mes de enero de 2019, más los intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal

permitida por la Superintendencia Financiera, a partir del día 1 de febrero de 2019, y hasta el pago total de la obligación.

- DOS MILLONES CUATROCIENTOS DIECISÉIS MIL DOSCIENTOS PESOS M.L. (\$2.416.200), por concepto de cuota extraordinaria de administración correspondiente al mes de diciembre de 2018, más los intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera, a partir del día 1 de enero de 2019, y hasta el pago total de la obligación.
- UN MILLÓN TREINTA Y CINCO MIL QUINIENTOS PESOS M.L. (\$1.035.500), por concepto de cuota extraordinaria de administración correspondiente al mes de abril de 2019, más los intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera, a partir del día 1 de junio de 2019, y hasta el pago total de la obligación.
- UN MILLÓN TREINTA Y CINCO MIL QUINIENTOS PESOS M.L. (\$1.035.500), por concepto de cuota extraordinaria de administración correspondiente al mes de junio de 2019, más los intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera, a partir del día 1 de julio de 2019, y hasta el pago total de la obligación.
- CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL PESOS M.L. (\$436.000), por concepto de cuota extraordinaria de administración correspondiente al mes de octubre de 2019, más los intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera, a partir del día 1 de noviembre de 2019, y hasta el pago total de la obligación.
- Por las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias que se causen hasta el cumplimiento de la sentencia definitiva (siempre y cuando estén debidamente acreditadas), más los intereses que generen y que serán liquidados a la máxima tasa legal permitida por la Superintendencia Financiera, conforme a lo previsto en el artículo 88 del Código General del Proceso. Se advierte que a la fecha no se ha aportado al proceso

certificación del administrador y/o representante legal de la copropiedad que informe sobre la causación de cuotas de administración adeudadas con posterioridad a noviembre de 2019.

Tercero: DECRETAR el remate de los bienes que se embarguen y se secuestren con posterioridad, previo el avalúo de los mismos en la forma establecida en los artículos 448 y siguientes del Código General del Proceso.

Cuarto: PRACTICAR por las partes la liquidación del crédito de conformidad con el artículo 446 del CGP.

Quinto: CONDENAR en costas a la parte demandada. Se fija como agencias en derecho la suma de \$ 2.630.000. Por secretaria liquídense las costas del proceso.

Sexto: REMITIR el presente proceso a los Juzgados de Ejecución Civil Municipal de Medellín (reparto) para que continúe con el trámite del mismo, una vez se liquiden las costas del proceso, toda vez que existen medidas cautelares perfeccionadas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

**SANDRA MILENA MARIN GALLEGO
JUEZ**

**JUEZ - JUZGADO 028 MUNICIPAL CIVIL ORAL DE LA CIUDAD DE
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:

0c21df217bfc436a8334e61b84579e55ac2bc1ed6bd6b5dbd92bfc7824e4ac92

Documento generado en 17/06/2021 09:43:58 AM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**