



Libertad y Orden
República de Colombia
Rama Judicial

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
BELLO-ANTIOQUIA**

Dieciséis (16) de junio de dos mil veintiuno

Proceso	EJECUTIVO
Radicado	2020 778
Demandante	PARCELACION CAROLINA DEL NORTE P.H.
Demandado	NORTEAMERICA S.A.S.
Decisión	Accede pretensiones
Sentencia	G-

Procede este despacho a proferir sentencia anticipada en el proceso EJECUTIVO instaurado por la **PARCELACION CAROLINA DEL NORTE E II Y III P.H. contra NORTEAMERCIA S.A.S.**, previo los siguientes:

ANTECEDENTES

La PARCELACION CAROLINA DEL NORTE P.H., representada por su administradora la señora Flor Esmir Durango David, actuando a través de procurador judicial idóneo, promovió demanda EJECUTIVO en contra de la sociedad NORTEAMERCIA S.A.S., con el fin de obtener el pago de unos dineros correspondiente a cuotas de administración junto con sus intereses, las que se sigan causando en el transcurso del proceso y costas. Los fundamentos fueron los siguientes:

Señala que la demandada mediante escritura nro. 623 del 29 de marzo del 2011, la demandada adquirió el lote 57 de la demandante, ubicado en la diagonal 75 número 29-23 autopista Norte Vereda Buenavista de Bello, con matrícula inmobiliaria número 01N5326396, que la demandada se constituyó en mora desde el 1 de enero de 2019; que ha requerido en

varias oportunidad a la demandada, y se niega a favor fin de forma satisfactoria a la obligación, que se trata de una obligación clara, expresa y actualmente exigible, conforme al artículo 48 de la Ley 675 de 2001.

La demandada durante el término del traslado de la demanda, responde la demanda, proponiendo las excepciones de:

1. **FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA:** la cual argumenta en el hecho de que la acción ejecutiva instaurada por la parte demandante no puede prosperar, toda vez que, desde el día 04 de abril de 2016 mi poderdante procedió a realizar la entrega material del Lote identificado como No. 57 al señor **ANGEL JHON GIRALDO**, acta donde quedó consagrado que las cuotas de administración estarían a cargo suyo y no más de la sociedad que represento. Para lo cual adjunta dicha acta de entrega.
2. **COBRO DE LO NO DEBIDO.** Indica que la actora dentro del proceso de la referencia pretende el pago de un crédito, que actualmente no es debido por parte de su prohijado, pues como se ha mencionado con anterioridad, la administración de la copropiedad debe pretender el pago de una suma cierta a quien efectivamente debe la obligación.

Solicita declarar la excepción de falta de legitimación en la causa por pasiva y la de cobro de lo no debido y terminar el proceso, sin condena en costas y levantar las medidas cautelares.

Alternativamente, en caso de no prosperar las pretensiones, ordenar al ejecutante prestar caución por el diez por ciento 10% del valor actual de la ejecución para responder por los perjuicios que se le causen con su práctica y consecuentemente limitar las medidas cautelares solicitadas por el ejecutante a un valor que no exceda el doble del crédito que se pretende cobrar.

La parte demandante se pronuncia sobre las excepciones propuestas por la parte demandada. Así:

indica que se opone a todas sus pretensiones, pues a la luz del artículo **29** de la Ley 2001 y 422 del C.G.P, no solo es una obligación clara, expresa y actualmente exigible, si no también es la sociedad demandada NORTEAMÉRICA S.A.S, la responsable de su pago además de sus intereses de mora, independientemente de los acuerdos o compromisos previamente hechos entre comprador y vendedor que son oponibles sólo entre ellos y no frente a terceros es decir, la actual ejecución debe ser dirigida contra el aquí demandado y no en contra de un tercero amén del principio de solidaridad. Como consecuencia de lo anterior, una vez surtidos los traslados respetuosamente solicito ordene seguir adelante la ejecución en contra del demandado y le condene en costas.

Adicionalmente, señala que se opone a la reducción del embargo y secuestro del inmueble lote 57, en razón a que es la única garantía con la que al momento cuenta el ejecutante para garantizar su pago. En caso que su honorable despacho acceda a limitar las medidas cautelares, respetuosamente ruego que esto se realice con los embargos de remanentes solicitados y practicados en otros procesos en los que la sociedad NORTEAMÉRICA S.A.S también es demandada por el mismo concepto y con ello en caso de ser procedente, se dará cumplimiento a lo estipulado en el artículo 600 del C.G.P.

En cuanto a la excepción de falta de legitimación en la causa por pasiva, indica que no ha de prosperar, pues la presente acción ejecutiva le asiste de pleno derecho, tal como reza el inciso 3º del artículo **29** de la Ley 675 de 2001 *"Participación en las expensas comunes necesaria"*.... 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 el caso particular, si bien es cierto que el apoderado del demandado aporta como prueba para eximir de responsabilidad un acta de entrega del inmueble de fecha 04 de abril de 2016, es de anotar por un lado que el ultimo inciso del precitado artículo hace alusión de la solidaridad en el pago entre el anterior y el nuevo propietario aún en el evento de perfeccionarse la tradición del inmueble, y en este caso con mayor razón, para el inmueble no se ha perfeccionado, pues pese a la existencia de un acta de entrega sigue siendo NORTEAMÉRICA S.A.S el actual propietario y responsable directo del pago de lo aquí pretendido.

Por otro lado, aun si los dos fueran responsables, es de tener en cuenta que por el principio de solidaridad al ejecutante le asiste el derecho de pretender la ejecución del 100% de la obligación sobre cualquiera de los posibles responsables y en este caso, para la presentación de la demanda no teníamos noticia de que el inmueble hubiera sido entregado mediante acta y que siendo así, independientemente de los acuerdos o compromisos previamente hechos entre comprador y vendedor estos sólo son oponibles entre ellos y no frente a terceros y no es limitante ni causa excluyente de responsabilidad que beneficie a NORTEAMÉRICA S.A.S.

En cuanto a la excepción de cobro de lo no debido, no debe tener en cuenta, ya que NORTEAMÉRICA S.A.S es claramente responsable del pago de la obligación y las pretensiones esgrimidas por el ejecutante son totalmente procedentes y ajustadas a derecho.

Dentro del traslado de alegatos de conclusión, se pronuncia la demandante, el cual se sostiene en los argumentos esgrimidos en el escrito de contestación a las excepciones y solicita se ordena seguir adelante con la ejecución, por las sumas y conceptos pretendidos.

CONSIDERACIONES

3.1. De los requisitos formales del proceso. El trámite adelantado se ha desarrollado con sujeción a los requisitos formales requeridos para

proveer de fondo sobre lo pretendido. Dejándose claro además que no se observa causal alguna de nulidad procesal que invalide la actuación surtida.

3.2. Problema jurídico. En primer lugar, deberá determinarse la viabilidad de la ejecución, teniendo en cuenta los presupuestos propios del título ejecutivo adosado a este trámite y los documentos obrantes como prueba. Así, de superarse lo anterior, se examinarán los medios exceptivos presentados, haciéndose hincapié en la viabilidad o no en la falta de legitimación en la causa por pasiva, por haberse hecho entrega del inmueble a otra persona.

3.3. De los procesos ejecutivos y de la ejecución con fundamento en cuotas de administración.

El proceso ejecutivo, a diferencia del de conocimiento, comienza con una orden al demandado para que cumpla la prestación reclamada por el ejecutante, porque precisamente se parte de la existencia de un derecho cierto pero insatisfecha, estos es, de deudas insolutas que constan en un título ejecutivo, que a términos del artículo 422 del Código General del Proceso, que da cuentas las obligaciones *"expresas, claras y exigible que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante y constituyan plena prueba contra él , o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial..."*.

Por su parte del artículo 48 de la ley 675 de 2001, establece lo relativo al procedimiento ejecutivo para el cobro de las cuotas de administración, tanto ordinaria, como extraordinarias, indicando que:

"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.” (Subrayas fuera de texto).

En consonancia con lo anterior, el artículo 79 de la referida Ley 675 de 2001, relativo a la ejecución de las obligaciones, establece que los Administradores de Unidades Inmobiliarias Cerradas podrán demandar la ejecución de las obligaciones económicas y de las sanciones pecuniarias impuestas a propietarios y morador

.4. Sobre las excepciones: La parte demandada, a través de apoderado ha expuesto como excepción la “**FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA Y COBRO DE LO NO DEBIDO.**

La legitimación en causa, es una cuestión propia del derecho sustancial para que pueda fallarse el negocio en el fondo, y consiste en la identidad existente entre el actor y el titular de la acción, o entre el demandado y el sujeto pasivo de la acción. Consiste en ser la persona que de conformidad con la ley sustancial puede formular o contradecir las pretensiones contenidas en la demanda para participar en la defensa de dichas pretensiones, por ser el sujeto activo o pasivo de la relación jurídica sustancial, en el supuesto de que aquella o estas existan.

Así mismo, es de indicar que la ausencia de legitimación en relación con alguna de las partes conlleva la negación de sus pretensiones, que en estricto sentido implica la resolución oficiosa sobre los presupuestos indispensables para desatar de mérito la cuestión litigada. Al respecto, la Honorable Corte Suprema en Sala de Casación en Sentencia del 14 de Marzo de 2002, señaló que: “**la legitimación en la causa es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, en cuanto concierne con una de las condiciones de prosperidad de la pretensión debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste, motivo**

por el cual su ausencia desemboca irremediablemente en sentencia desestimatoria debido a que quien reclama el derecho no es su titular o porque lo exige ante quien no es el llamado a contradecirlo”

CASO CONCRETO

De acuerdo con las previsiones normativas que irradian el presente asunto, para el despacho no cabe duda que el documento base de ejecución es un verdadero título ejecutivo, pues de el se desprenden obligaciones claras, expresas y exigibles de conformidad con lo establecido en el artículo 422 del CGP, en concordancia con la Ley 675 de 2001.

Lo dicho permite concluir que cuando un demandado se opone, como en este caso se hizo por vía de excepciones, debe ser el quien demuestre los presupuestos axiológicos que le permitan sacar adelante su defensa conforme a lo dispuesto en el artículo 167 del CGP.

En este orden de ideas, en el caso *sub examine* se tiene, que se arrima como título ejecutivo el certificado de cuotas de administración emitida por la administradora, de la **PARCELACION CAROLINA DEL NORTE P.H.**, quien a su vez fue certificada por **el SECRETARIO DE PLANEACION DEL MUNICIPIO DE BELLO**, lo cual se encuentra ajustado a la normatividad de la Ley 675 de 2001.

La demandada por su parte y una vez notificada del auto que libro el mandamiento de pago, dentro del término responde la demanda y propone excepciones de mérito que serán resueltas una a una.

La excepción de la falta de Legitimación en la Causa por pasiva, la cual sustentó en el hecho de que había entregado materialmente el día 04 de abril de 2016, el Lote identificado como No. 57 al señor **ANGEL JHON GIRALDO**, acta donde quedó consagrado que las cuotas de administración estarían a cargo suyo y no más de la sociedad que represento. Para lo cual adjunto dicha acta.

Al respecto que se tiene que se aporta como prueba por parte del demandado para eximirse de del pago de las cuotas de administración, un acta de entrega del inmueble de fecha 04 de abril de 2016, al señor ANGEL JHON GIRALDO, un documento que no es suficiente para acreditar que dicho señor sea el actual dueño del lote y además no demostró que la parte demandante tuviera conocimiento de la tenencia del bien por parte de este.

Señala el artículo 29 de la Ley 675 de 2001 que los propietarios de los bienes privados que integran el edificio o conjunto estarán obligados al pago de las expensas comunes 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, señalando que existirá solidaridad en el pago de estos emolumentos entre el propietario anterior y el nuevo propietarios así como el tenedor a cualquier título del inmueble en los siguientes términos:

*“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.**”*

De este modo, si la demandante demanda al propietario del inmueble, no puede alegar que hay una situación de **una falta de legitimación en la causa por pasiva**, que obligue a la copropiedad a dirigirse contra el tenedor.

En las reclamaciones de cuotas de comunidad resulta de aplicación **el Art. 1.571 del Código Civil en el que se establece la solidaridad de la deuda** y el consecuente derecho del acreedor (en este caso la

demandante) a dirigirse contra cualquiera de los codeudores (en este caso el dueño del inmueble) por el total de la deuda.

Así las cosas, la copropiedad podrán solicitar el pago de las cuotas de administración tanto al propietario del inmueble como al tenedor, de no obtener el pago podrá iniciar un proceso ejecutivo contra el propietario y/o el tenedor.

El objetivo principal que se persigue con el proceso ejecutivo es que el deudor responda hasta con su patrimonio por las obligaciones que reflejan mora y como consecuencia se le dé cumplimiento a las mismas de conformidad con el título que las respalda.

Cuando la solidaridad se predica de la parte deudora, el acreedor puede exigir el pago de la obligación al deudor que él elija o a todos los deudores, éste nexo subsiste hasta que se satisfaga al acreedor o hasta que se extinga completamente la obligación. Una vez la obligación se extingue, quien canceló al acreedor puede cobrar a cada uno de los demás deudores solidarios lo pagado, descontando su parte de la deuda (siempre que hubiera existido) y será él, quien tendrá las acciones legales para ello.

En consecuencia, no prosperará la excepción de falta de legitimación por pasiva, ya que la demandada es la directa responsable del pago de las cuotas de administración cobradas en este asunto, puesto como se desprende del certificado de libertad es la dueña del inmueble que causo la mora en el pago de las cuotas de administración.

-COBRO DE LO NO DEBIDO, excepción que tampoco prosperara, ya que no se aportó prueba alguna de haberse cancelado la obligación cobrada con el proceso y la misma se encuentra sustentada en el hecho de que no es la obligada del pago de la obligación.

3.4. Conclusión y costas. En consideración a las anteriores premisas, se aprecia que la ejecución deberá proseguirse en la forma señalada en el auto que libra mandamiento de pago. Se condenara en costa costas a la

parte demandada.

En razón y mérito de lo expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BELLO**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley y la Constitución,

FALLA:

Primero: Declarar no probadas las excepciones de FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA Y COBRO DE LO NO DEBIDO, por las razones expuesta en la parte motiva de la providencia.

Segundo: Se ordena seguir adelante con la ejecución incoada por **la PARCELACION CAROLINA DEL NORTE E II Y III P.H contra NORTEAMERICA S.A.S.**, tal como fue ordenado en el mandamiento de pago, proferido el 15 de septiembre del 2020.

Tercero: Se condena en costas a la parte vencida, tal como lo estipulad el art 365 numeral 1 del CGP y de conformidad con acuerdo **PSAA16-10554 DEL 5 DE AGOSTO DEL 2016** del C. S. de la Judicatura, se fijan como agencias en derecho **\$ 950.000.**

Cuarto. Igualmente, las partes podrán allegar la liquidación del crédito, articulo 446 numeral 1 Ibídem.

COPIESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

**MARIO ANDRES PARRA CARVAJAL
JUEZ**

Firmado Por:

MARIO ANDRES PARRA CARVAJAL

JUEZ

JUZGADO 002 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE BELLO-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: 28dee603daf854db23d6ee5dce4b3e8c37950468a4038a9976ff877a779e2e0d

Documento generado en 16/06/2021 07:52:52 PM