

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE POPAYÁN
SALA CIVIL – FAMILIA

Magistrado sustanciador: JAIME LEONARDO CHAPARRO PERALTA

Popayán, tres (3) de octubre de dos mil veintitrés (2023)

(Discutido y aprobado en Sala de decisión de fecha 29 de septiembre de 2023, según acta No. 019)

Corresponde a la Sala desatar el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Popayán, dentro del proceso de la referencia.

ANTECEDENTES

1. PRETENSIONES de la DEMANDA y HECHOS RELEVANTES. Mediante demanda radicada el 16 de enero de 2019, el CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDADELA CAMPESTRE LA RIOJA actuando por conducto de apoderado, solicitó librar mandamiento ejecutivo contra la señora ROCIO DEL PILAR OROZCO SARRIA: i) por el capital de cada una de las **cuotas de administración** debidamente discriminadas en la demanda, correspondientes a los LOTES # 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, y 22 de la Manzana D, distinguidos con M.I. 120-161060, 120-161061, 120-161062, 120-161063, 120-161064, 120-161065, 120-161066, y 120-161067; LOTES # 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 21, y 22 de la Manzana E, distinguidos con M.I. 120-161070, 120-161072, 120-161073, 120-161074, 120-161075, 120-161076, 120-161077, 120-161078, 120-161079, 120-161080, 120-161081, 120-161082, 120-161083, 120-161084, 120-161085, 120-161090, y 120-161091; LOTES # 26 y 27 de la Manzana F, distinguidos con M.I. 120-161119 y 120-161120, de los meses de enero de 2012 hasta diciembre de 2018, con sus respectivos intereses moratorios causados desde el día seis (6) de cada mes siguiente al vencido, a la tasa máxima legal vigente certificada por la Superintendencia Financiera, hasta el pago total de la obligación; y ii) por las costas y agencias en derecho.

Como sustento de la pretensión ejecutiva en comento, en lo relevante, la ejecutante manifiesta, que la señora ROCIO DEL PILAR OROZCO SARRIA es propietaria de los referidos inmuebles del CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDADELA CAMPESTRE LA RIOJA, y adeuda las referidas cuotas de administración; obligación ésta consignada en el respectivo reglamento de propiedad horizontal (escritura

pública No. 353 del 23 de febrero de 2006), y las actas de asamblea de los diferentes años, en las que se fijaron los valores de esas cuotas ¹.

2. EXCEPCIONES DE MÉRITO. La señora ROCIO DEL PILAR OROZCO SARRIA ², por medio de apoderada, propuso las excepciones que a continuación se sintetizan:

a) *“Excepción de cobro de lo no debido”*, por cuanto en los 27 lotes de los cuales es propietaria la demandada, no existe ningún tipo de construcción, se encuentran fuera del cerramiento físico efectuado por el Conjunto, por lo tanto, no se beneficia de ninguno de los servicios comunes que dan lugar al pago de la cuota de administración fijada para las unidades de vivienda unifamiliar, ni ha suscrito acta alguna en tal sentido, *“en consecuencia es inconcebible que se pretenda el pago de una obligación que sólo estaría a cargo de mi cliente si en los 27 lotes de los que es titular estuviesen construidas las respectivas viviendas como lo contempló el proyecto inicial de la constructora, proyecto que respecto a los citados 27 lotes a la fecha no se ha materializado, y que por demás, desde su inicio su construcción se proyectó por etapas”*.

b) *“Inexistencia de la obligación”*, bajo los mismos argumentos de la excepción anterior.

c) *“Fraude procesal”*, dado que se pretende engañar a la justicia, certificando una obligación *“con valores inexistentes”* a favor de la ejecutante, cuando los lotes de propiedad de la demandada hacen parte de las etapas del proyecto que no se ejecutaron, pues no se construyeron las respectivas viviendas.

d) *“Nulidad absoluta de la obligación”*, toda vez que la obligación que se ejecuta no obra en la contabilidad ni en los estados financieros del CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDADELA CAMPESTRE LA RIOJA, como tampoco en las políticas contables correspondientes al año 2018, valores que debían incluirse en los activos corrientes, ítem *“deudores y otras cuentas por cobrar”*, cuyo monto se observa muy inferior al aquí ejecutado, y que existen otros deudores del Conjunto.

e) *“Abuso del poder”*, por expedir la certificación de la deuda que se aporta como título ejecutivo, dado que contiene valores inexistentes, y que se está ejecutando una obligación que solamente sería exigible si la demandada fuera propietaria de 27 viviendas unifamiliares entregadas por la constructora, las cuales no existen, sino que se trata únicamente de lotes sin construcción alguna.

¹ Por auto del 31 de enero de 2019, el Juzgado emitió orden de apremio por los valores deprecados en la demanda – Archivo 06 expediente digital.

² Notificada personalmente – Archivo 014 expediente digital.

f) *"Enriquecimiento sin justa causa"*, dado que la actora pretende acrecentar su patrimonio en detrimento del de la demandada, sin que ésta se encuentre obligada a pagar las sumas que se le reclaman.

g) *"Incumplimiento de un acuerdo de mutua colaboración"*, puesto que el señor ALFREDO A. GONZALEZ GUEVARA, en representación de la demandada, del señor SILVIO SAUL SUAREZ SANDOVAL y del FONDO DE EMPLEADOS "FEADE", se reunió con los representantes de la anterior administración del Conjunto, planteando la necesidad de materializar la construcción de las unidades de vivienda en los lotes de propiedad de los prenombrados, exhibiéndose los planos respectivos, y *"se acordó que en un acto de mutua colaboración, una vez cada propietario de cada lote iniciaría la construcción con planos aprobados, incluidos planos estructurales y los respectivos permisos de Curaduría Urbana, empezaría cada propietario de cada lote a efectuar pago de administración de acuerdo proporcional al coeficiente de éstos, por cuanto no era procedente efectuar cobro y/o pago alguno por cuota de administración mientras persistieran los lotes sin construcción y sin posibilidad de darle destino diferente (por prohibición expresa del reglamento), acuerdo que mientras estuvo vigente la anterior administración se cumplió, pero que actualmente fue incumplido e irrespetado por la parte demandante"*.

h) *"Prescripción"*, en tanto las cuotas cobradas se encuentran afectadas de ese fenómeno extintivo, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 2535 y 2536 del C.C.

3. LA SENTENCIA APELADA. Datada el 25 de marzo de 2021, en ella se resolvió:

i) DECLARAR PROBADA PARCIALMENTE la excepción de mérito de *"prescripción de la acción"* propuesta por la demandada; ii) declarar no probadas las excepciones de mérito de *"cobro de lo no debido, inexistencia de la obligación, fraude procesal, nulidad absoluta de la obligación, abuso del poder, enriquecimiento sin justa causa, incumplimiento de acuerdo de mutua colaboración e innominada o genérica"*, formuladas por la demandada; iii) ordenar seguir adelante con la ejecución en contra de la señora ROCÍO DEL PILAR OROZCO SARRIA, por las expensas causadas entre el 1 de septiembre de 2014 y el 31 de enero de 2018, junto con los intereses de mora causados de cada cuota a la tasa máxima establecida por la Superintendencia Financiera; iv) ordenar la liquidación del crédito y costas (art. 446 C.G.P.); v) disponer el avalúo y remate de los bienes sujetos al proceso y de los demás que se lleguen a vincular a la presente acción, en cuanto resulte necesario; y vi)

condenar a la demandada a pagar a la demandante el 60% de las costas que lleguen a liquidarse, fijando la suma de \$4.500.000 m/cte. como agencias en derecho a cargo de la pasiva.

Lo anterior, luego de considerar el funcionario de primer grado, que el CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDADELA CAMPESTRE LA RIOJA, fue sometido a régimen de propiedad horizontal según escritura pública No. 353, reglamento al que quedaron sujetos todos los copropietarios de las unidades jurídicas que componen el conjunto, incluidos los 27 lotes que pertenecen a la demandada. Que en dicho instrumento público se consignó que la totalidad de la ciudadela fue dividida en unidades jurídicas, de las cuales se desprendía la conformación del quórum para la toma de decisiones por parte de la asamblea de copropietarios, y la obligación de cada copropietario en el pago de las expensas y conservación de los bienes comunes.

Que el administrador del conjunto procedió a liquidar las obligaciones vencidas a cargo de la demanda, plasmando lo pertinente en el documento adosado como título ejecutivo, y los montos de las cuotas de administración que ahora se cobran, fueron fijados en sucesivas asambleas ordinarias y extraordinarias que tuvieron lugar entre los años 2012 y 2018, cumpliéndose así las exigencias de los artículos 13 y 14 del reglamento de propiedad horizontal.

Que la demandada se encuentra obligada a pagar las cuotas de administración de los 27 lotes de su propiedad, por cuanto están incluidos en el reglamento de propiedad horizontal, y de acuerdo con lo afirmado por la representante legal de la persona jurídica demandante y la certificación expedida por la actual administradora del conjunto, dichos predios se hallan ubicados en la zona privada del conjunto y dentro del cerramiento CIUDADELA CAMPESTRE DE LA RIOJA, beneficiándose del mantenimiento, vigilancia, circuito cerrado de televisión y demás beneficios que gozan los propietarios de los bienes privados que componen la copropiedad.

Que las fotografías aportadas por la pasiva con las que persigue acreditar su tesis defensiva, tan solo evidencian una imagen, pero se desconoce su origen, lugar, y época en que fueron tomadas, y ante la falta de reconocimiento o ratificación del autor de las mismas, carecen de autenticidad y certeza.

En cuanto a la manifestación de que el Conjunto residencial se realizaría por etapas, en la escritura de constitución de la copropiedad no se consignó

nada al respecto, no se hizo diferenciación alguna entre lotes construidos y sin construir, como tampoco se adujo al carácter provisional de los coeficientes de copropiedad de los bienes privados, lo que se traduce en que todos los propietarios sin distinción alguna quedaron cobijados por dicho régimen, por lo que se desestiman las excepciones de inexistencia de la obligación, cobro de lo no debido, fraude procesal, enriquecimiento sin causa y abuso del poder.

Que lo atinente a la inclusión o no de la obligación que aquí se demanda en los estados financieros y políticas contables del Conjunto, no tiene incidencia alguna en el monto ni en la validez del título ejecutivo presentado, y por lo tanto la excepción de nulidad absoluta no es acogida.

En lo que concierne a la excepción de incumplimiento de acuerdo de mutua colaboración, señala el fallador, que tampoco está llamada a prosperar, pues de acuerdo con la declaración del testigo ALFREDO GONZÁLEZ GUEVARA, la reunión a la que hace mención la parte demandada se realizó el 12 de septiembre de 2018, y lo allí tratado no se formalizó por escrito, por lo que no es posible tener por demostrado con esa sola declaración que en tal reunión se logró el acuerdo alegado por la pasiva, de que cada propietario iniciara la construcción con los planos aprobados y que luego de ello empezarían a efectuar el pago de la administración.

Finalmente, respecto a la excepción de prescripción, argumenta, que las cuotas de administración cobradas son las causadas entre el 01/01/2012 y el 31/12/2018; que la demanda fue presentada el 16/01/2019; la notificación del mandamiento de pago al demandante se produjo por estado número 012 del 01/02/2019; la notificación personal del mandamiento ejecutivo a la demandada se produjo el 04/09/2019; y como el título ejecutivo presentado es de origen contractual, el término de prescripción extintiva es de 5 años, de tal suerte que, contabilizado dicho lapso frente a cada una de las cuotas reclamadas, se concluye que el fenómeno extintivo ha operado respecto a las causadas con anterioridad al 04/09/2014, por lo que se declarará parcialmente probado ese medio exceptivo respecto a las expensas generadas entre el 01/01/2012 y el 31/08/2014, debiendo continuar la ejecución por las cuotas de administración causadas entre el 01/09/2014 y el 31/01/2018.

4. LA APELACIÓN. La interpone la parte demandada, exponiendo sus reparos concretos en los siguientes aspectos:

- Frente al numeral primero de la sentencia, expone su desacuerdo exclusivamente en cuanto al extremo final establecido por el *a quo* de configuración de la prescripción extintiva, señalando, que contrario a lo aseverado por el juez, tal fenómeno operó desde el 1/01/2012 hasta el 03/09/2019.

- En cuanto al ordinal segundo del fallo, refiere, que el Juez omitió apreciar la modificación al reglamento de propiedad horizontal, en donde se estableció que en la medida en que la constructora fuese realizando la entrega parcial a los nuevos copropietarios, estos asumirían los costos directos e indirectos que fueran del caso, o los que se originen por el sostenimiento o mantenimiento de las áreas comunes, para lo cual debían suscribirse las actas de entrega, de las que no existe prueba en el expediente.

- Que la asamblea como máximo órgano del Conjunto, *"llegó a mencionar la posibilidad de recaudar en el año 2016, la suma de \$ 20.000 por los lotes a cargo, o de los cuales son titulares los señores SILVIO SAÚL SUÁREZ SANDOVAL, la señora ROCÍO DEL PILAR OROZCO SARRIA, y el FONDO EMPLEADOS de la Gobernación"*, más en ningún otro acto de la asamblea se hizo referencia a que esas cuotas de administración se causaren a cargo de los propietarios de los lotes de terreno.

- Que el despacho tampoco consideró las declaraciones de los testigos ALFREDO GONZÁLEZ GUEVARA y GUSTAVO SOLARTE, quienes ratificaron e identificaron la fotografía del cerramiento anterior que tenía la ciudadela la Rioja, que excluía totalmente los predios de propiedad de la señora ROCÍO DEL PILAR OROZCO SARRIA.

- Que no se tuvo en cuenta que a la demandada no se le ha citado a ninguna de las asambleas realizadas desde que ella es titular de los 27 lotes de terreno.

- Que no es posible que un lote de terreno tenga el mismo coeficiente que una unidad de vivienda familiar, y en el evento de que este Tribunal considere obligatorio el pago de la cuota de administración a cargo de la demandada, *"esta no puede ser diferente a la del coeficiente que para tal efecto previamente*

se debería haber establecido del lote de terreno como tal", que debe ser diferente y menor al de dichas unidades.

5. ACTUACIÓN RELEVANTE DE SEGUNDA INSTANCIA. Mediante auto datado el 6 de septiembre de 2022, se dispuso la admisión de la alzada, se requirió a la impugnante para la sustentación escrita de la apelación, ordenándose correr traslado de la misma a la parte contraria, y se tuvo por prorrogado el término para proferir sentencia. Posteriormente, en proveído del 5 de octubre del mismo año, se negó la solicitud de practica de pruebas en segunda instancia elevada por la pasiva, decisión que no fue objeto de recursos.

5.1. SUSTENTACIÓN DE LA ALZADA. El apoderado de la demandada expuso lo siguiente:

- Que el certificado expedido por la administración del Conjunto, que constituye el título ejecutivo base del recaudo, debe fundamentarse en los documentos contables de que trata la Ley 145 de 1960, en los artículos que siguen vigentes, la Ley 43 de 1990, el Decreto 2649 de 1993, el Código de Comercio, y la Ley 1314 de 2009, entre ellos, el libro auxiliar de cuentas por cobrar a deudores, en donde debe reflejarse la causación de cada una de las cuotas en mora, en el respectivo periodo o año. Además, señala, que debían examinarse los estados financieros, en donde se verifica que los activos no superan los 33 millones de pesos, es decir, que la certificación de la existencia de la obligación no encuentra sustento.

- Que de acuerdo con los artículos 25 y 26 de la Ley 675 de 2001, los coeficientes de copropiedad se determinan de acuerdo al área privada construida, y en este caso los inmuebles de la demandada son lotes sin ningún tipo de construcción, "*no se encuentran urbanizados*", luego entonces no hay lugar al pago de cuotas de administración, además de que se hallan separados de la copropiedad a través de una cerca, como se demostró en el proceso.

- Que el Juez mencionó que la demandada tuvo la posibilidad de impugnar las actas de asamblea, cuestión que no era dable para ella, por cuanto no era miembro de la copropiedad en esa época, y nunca fue convocada a ninguna asamblea general.

5.5. ALEGATOS DEL NO APELANTE. El apoderado de la parte demandante, aduce, que la ejecutante allegó certificación expedida por la administradora y representante legal del Conjunto, e igualmente constancia suscrita por el contador, correspondientes a la administración de cada uno de los inmuebles descritos en la demanda de propiedad de ROCIO DEL PILAR OROZCO SARRIA, sin que la demandada demostrara el pago de la obligación de forma total o parcial, por lo que asegura, debe confirmarse la decisión atacada.

CONSIDERACIONES

1. Los presupuestos procesales tales como la capacidad para ser parte, la capacidad procesal y la demanda en forma, están satisfechos en éste asunto, luego no hace falta pronunciamiento particularizado al respecto distinto al de mencionar, que tampoco se advierte ningún vicio que pueda invalidar lo actuado hasta éste momento ni en primera ni en segunda instancia, ni las partes presentaron alegato en tal sentido.

2. Es además a ésta Colegiatura a la que le corresponde conocer en segunda instancia de la apelación del fallo proferido por el *a quo* bajo la órbita de la competencia fijada en razón del factor funcional consagrado en el art. 31-1 en concordancia con el 35 del C.G.P., siendo del caso pronunciarse en principio **“solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante”** (inciso primero del Art. 328 *ibídem*), para revocar o reformar la decisión si se abriera paso cualquiera de dichas opciones.

En este punto, recuérdese, que de conformidad con lo previsto en el inciso final del artículo 327 del C.G.P., el apelante debe sujetar la sustentación de la alzada *“a desarrollar los argumentos expuestos ante el juez de primera instancia”*, y en este caso, se evidencia que **algunas de las inconformidades expuestas en los reparos concretos no fueron sustentadas por el apelante, y que en el escrito de sustentación presentó novedosos planteamientos que no habían sido objeto de reparo ante la primera sede, por lo cual, frente a los mismos no es procedente hacer mayor pronunciamiento por parte de esta Colegiatura.**

Al respecto, en sentencia SC3148-2021 del 28 de julio de 2021 ³, la Sala de Casación Civil de la Honorable Corte Suprema de Justicia precisó:

³ Rad. No. 05360-31-10-002-2014-00403-02 MP. ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO. Reiterada en SC2719-2022, 1 sept. 2022, rad. No. 11001-31-03-020-2018-00266-01 MP. AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO.

“Está VEDADO al ad quem pronunciarse sobre CUESTIONES NO COMPRENDIDAS EN LOS REPAROS CONCRETOS expresados por el censor contra la sentencia de primera instancia, como sobre aquellos reproches que, pese a haber sido indicados en esa primera etapa del recurso, NO FUERON SUSTENTADOS posteriormente en la audiencia del artículo 327 del Código General de Proceso.” (Resaltado fuera del texto)

Por consiguiente, **el problema jurídico y el análisis que realizará esta Sala se limitará exclusivamente a los reparos que sí fueron objeto de sustentación**, dejando por fuera cualquier otra cuestión que no se haya expuesto en esa primera fase, o que habiéndose esgrimido no fue debidamente sustentado por el apelante, y bajo esa óptica, la Sala **NO** incursionará en el estudio de: **i)** el extremo final de la prescripción extintiva declarada por el Juez de primer nivel; **ii)** la falta de apreciación de la modificación al reglamento de propiedad horizontal; **iii)** la mención que se dice se hizo por parte de la asamblea de copropietarios en el año 2016, de cobrar un menor valor por cuota de administración a los propietarios de los lotes sin construcción; **iv)** la presunta obligación del Juez de analizar en este caso los documentos contables y estados financieros del CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDADELA CAMPESTRE LA RIOJA; y **v)** las acciones ordinarias que pudo o no adelantar la demandada para controvertir las actas de la asamblea de copropietarios.

3. De acuerdo con los reparos concretos expuestos por el impugnante, el **problema jurídico** que corresponde resolver a esta Corporación, se contrae a determinar, si fue acertada la decisión de primera instancia, de seguir adelante la ejecución contra la demandada por las cuotas de administración causadas entre el 01 de septiembre de 2014 y el 31 de enero de 2018.

4. La tesis de la Sala es, que tras el debate dado en primera sede el título ejecutivo inicialmente admitido resultó desdibujado haciendo que la obligación materia del cobro coercitivo carezca del soporte requerido que permita continuar con la ejecución aquí deprecada, por lo que la sentencia atacada será revocada. A la anterior conclusión se llega con apoyo en las siguientes consideraciones:

4.1. La primera, que no por lo elemental puede tenerse como sobrante: Que todo proceso de ejecución tiene su fundamento en la existencia del llamado “título ejecutivo”, mencionado en el **artículo 422 del C.G.P.** el cual, en términos generales, es un documento(s) que contiene(n) “obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él...”; las que pueden constar en

un sólo documento (título ejecutivo simple) o en varios (título ejecutivo complejo o compuesto).

4.2. Tratándose del cobro ejecutivo de las obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias de inmuebles que se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, acorde con lo previsto en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, **el título ejecutivo contentivo de la obligación “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”.**

En cuanto a la exigencia del certificado de intereses expedidos por la Superintendencia Bancaria – hoy Superintendencia Financiera-, dicho precepto debe leerse en concordancia con lo dispuesto en la actual normatividad procesal, conforme a la cual **“todos los indicadores económicos nacionales se consideran hechos notorios”** (art. 180 C.G.P.), y en tal condición, los mismos no requieren prueba (inciso final art. 167 Ib.). Ello unido a lo establecido en el inciso final del artículo 177 del Estatuto Adjetivo, que establece que, las resoluciones, circulares y conceptos de las autoridades administrativas, no será necesario presentarlas al proceso, *“cuando estén publicadas en la página web de la entidad pública correspondiente”*.

4.3. Y en cuanto al certificado expedido por el administrador sobre la existencia de la deuda, la Corte ha precisado:

“Aunque el título ejecutivo corresponde al certificado expedido por el administrador, tal circunstancia no obsta para que el Juzgador constate que dicho documento contenga una obligación clara, expresa y exigible en los términos del artículo 422 del Código General del Proceso. Sobre el particular la jurisprudencia constitucional, al revisar la constitucionalidad del artículo citado precisó que:

«(...) El correcto entendimiento de la norma, entonces, lleva a concluir que lo que se pretendió fue permitir que sólo el certificado expedido por el administrador constituyese título ejecutivo, lo que no implica que esa certificación pueda versar sobre hechos ajenos a la realidad, sino que responde al deseo del legislador de simplificar el procedimiento para efectuar el cobro ejecutivo de las multas y obligaciones derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, tal y como consta en los antecedentes legislativos de la norma acusada.

Los apartes acusados no conceden licencia al administrador para que certifique situaciones contrarias a la realidad, como lo entiende el accionante, sino que busca facilitar la expedición de un documento que debe corresponder con la verdad de los hechos. Así las cosas, el legislador acudió al principio de racionalidad, en aras de

simplificar el cobro ejecutivo de las deudas por expensas comunes, **sin que por esa razón se afecte el derecho a la defensa de los deudores, quienes cuentan con el escenario del proceso ejecutivo para controvertir la validez del mismo y, por tanto, el verdadero monto de lo debido.**

En efecto, del texto demandado se deduce claramente, que **quien juzga la procedencia del cobro de las expensas no es el administrador del conjunto, sino el juez de la causa**, quien deberá estimar la validez y veracidad de los documentos que se alleguen al proceso y ordenar las pruebas que considere conducentes para el esclarecimiento del asunto planteado, trámite durante el cual el deudor tiene la posibilidad de controvertir los hechos y elementos probatorios que se alleguen en su contra (...)»⁴»⁵. (Resaltado fuera del texto)

4.4. Fue bajo tal presupuesto que se incoó la demanda, aportando como título ejecutivo: i) certificación suscrita por la administradora del CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDADELA CAMPESTRE LA RIOJA y el contador público LUIS EDUARDO ROJAS BOLAÑOS, en donde se discriminan los valores adeudados por la demandada por concepto de “cuotas de administración”, desde el mes de enero de 2012 a diciembre de 2018; ii) copia del reglamento de propiedad horizontal - escritura pública No. 353 del 23 de febrero de 2006, y iii) copia de las actas de asamblea de fechas: 25 de marzo de 2012, 21 de marzo de 2015, 12 de marzo de 2016, 25 de marzo de 2017, y 24 de marzo de 2018, en donde se fijan las cuotas de administración por valores mensuales de \$75.000 (a partir del 1 de abril de 2012), \$85.000 (a partir del 1 de abril de 2015), \$90.000 (a partir del 1 de abril de 2016), \$95.000 (a partir del 1 de abril de 2017), y \$100.000 (a partir del 1 de abril de 2018).

Con fundamento en ello, el *a quo* libró mandamiento de pago por los montos solicitados en el libelo, y posteriormente dictó sentencia ordenando seguir la ejecución, pero únicamente respecto de las cuotas causadas entre el 01 de septiembre de 2014 y el 31 de enero de 2018, tras hallar acreditada la prescripción de las cuotas causadas con anterioridad a septiembre de 2014.

4.5. Desde la formulación de las excepciones de mérito, y ahora en el recurso de apelación, la ejecutada continúa cuestionando la inexistencia de la obligación a ella endilgada, argumentando, que en los 27 lotes de los cuales es propietaria y por los que se está cobrando las cuotas de administración, no hay ningún tipo de construcción, por lo que no es procedente el cobro de dichas cuotas en iguales condiciones que las unidades de vivienda familiar, toda vez que de acuerdo con los artículos 25 y 26 de la Ley 675 de 2001, los

⁴ Corte Constitucional. Sentencia C-929 de 2007 – cita incluida en el texto original.

⁵ CSJ STC13623-2022, 12 oct. 2022, rad. No. 11001-02-03-000-2022-03014-00 MP. OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE.

coeficientes de copropiedad se determinan de acuerdo al “área privada construida”.

4.6. DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. Al tenor del **artículo 3 de la Ley 675 de 2001**, se definen dichos coeficientes como “Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y **la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto**, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto”.

Frente a la frase resaltada, la Corte Constitucional en sentencia C-782 del 2004 precisó lo siguiente:

“14- Bajo estos supuestos, es claro que la Ley 675 no adoptó el criterio estrictamente retributivo que reclama el actor, según el cual los propietarios deben contribuir a las expensas comunes en forma estrictamente proporcionada a los beneficios que reciben. Ni tampoco ese cuerpo normativo estableció una regulación estrictamente igualitaria, según la cual todas las unidades debieran contribuir en forma idéntica a sufragar las expensas comunes. **La ley incorporó el coeficiente de propiedad, que es un criterio de proporcionalidad al área que representa cada inmueble frente a la totalidad del área del edificio o del conjunto**. Pero no por ello la ley se torna inconstitucional porque la Constitución en ninguna parte exige que el régimen de propiedad horizontal tenga que obligatoriamente recurrir a uno o a otro criterio. Bien podía entonces el Congreso optar, como lo hizo la Ley 675 de 2001, por un criterio general de proporcionalidad al área de cada inmueble para la determinación de las responsabilidades en las expensas comunes. Este criterio proporcional permite establecer contribuciones a las expensas comunes fundadas precisamente en la consideración de que, **a mayor coeficiente de propiedad en el edificio, es razonable entender que existe mayor capacidad de pago y por consiguiente es posible exigir, en términos de equidad, una contribución proporcional en las expensas comunes [14]. En efecto se considera que quienes tienen un mayor patrimonio y perciben mayores ingresos pueden aportar una suma mayor pero proporcional al área de su inmueble para el financiamiento de los gastos comunitarios.**

15- Este criterio puede ser válidamente impuesto por el legislador, en la medida en que resulta razonable y adecuado para la configuración y ejercicio del derecho a la propiedad horizontal, que se vinculen las obligaciones respecto de las expensas de las áreas comunes no sólo a un criterio objetivo de propiedad, - el coeficiente de propiedad común sigue al de propiedad individual-, sino que se acojan además consideraciones relacionadas con la capacidad contributiva y de pago derivada precisamente de esa mayor capacidad patrimonial, que razonablemente se encuentra ligada al mayor área de la unidad respectiva. Con ello se establece un **criterio objetivo y eficiente en el recaudo de las sumas comunes**, que en modo alguno resulta contrario al principio de igualdad, pues es admisible que la ley exija,

por razones de proporcionalidad, solidaridad y redistribución, que **quienes gozan de inmuebles de mayor área y por ende mayor valor contribuyan en mayor medida a sufragar los gastos comunes que quienes son propietarios de inmuebles con menor área, que se entiende que tienden a ser de menor valor.**

16- La Corte destaca además que las normas acusadas regulan la distribución de las expensas comunes, que están destinadas a desarrollar y preservar los bienes comunes y los servicios requeridos para la existencia y buen funcionamiento del conjunto o edificio sometido al régimen de propiedad horizontal. Esto significa que esa disposición no se refiere a otros servicios que pueden ser individualizados y cuyo consumo por unidad privada se encuentra claramente determinado, como son por ejemplo los servicios públicos domiciliarios de cada local o apartamento, puesto que la norma acusada no prevé que el pago de estos servicios individualizados de cada bien de dominio particular dependa del coeficiente de propiedad. En esas condiciones, como se trata de sufragar esas expensas comunes, **la ley debía prever un régimen eficiente y equitativo para repartir esos gastos y adoptó, en su libertad de configuración, el coeficiente de propiedad"** (Resaltado fuera del texto).

Acorde con ese entendimiento, el numeral 6 del artículo 5 y el artículo 25 de la Ley 675 de 2001, exigen que, todo reglamento de propiedad horizontal debe señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán "**con base en el ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto"** (art. 26 lb.). Dicha área construida, corresponde a la "**extensión superficial cubierta de cada bien privado**, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales" (art.3 lb.).

Lo anterior, advirtiendo el párrafo primero del artículo 5 de la misma regulación, que, "**en ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas.**"

4.6.1. Descendiendo al sub examine, encuentra la Sala, que en el reglamento de propiedad horizontal de la CIUDADELA CAMPESTRE LA RIOJA – UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA (escritura pública No. 353 del 23 de febrero de 2006), se indicó que dicho Conjunto está destinado exclusivamente para vivienda (art. 1), que su área privada total (18.602.35 mts²) se distribuye en área de vivienda y área de reserva, así: i) 183 soluciones de vivienda en un lote 15.258.31 mts², distribuidos en 9 Manzanas, y ii) área de 3.317.04 mts² compuesta por cinco (05) Lotes para futura construcción.

Se discriminaron con linderos y **áreas privadas de terreno – NO áreas construidas** - los lotes que conforman cada Manzana y los lotes de reserva, y

con fundamento en ello se estableció el porcentaje de participación de los copropietarios y el coeficiente de copropiedad (arts. 8 y 9), estipulándose que los mismos no tendrán variación, a excepción de los lotes de reserva, cuyo porcentaje de participación es provisional, mientras se define su futura construcción, la que se realizará por etapas (art. 11).

En el artículo 78, se consignó que, **en caso de incompatibilidad entre esa regulación y las disposiciones legales, “prevalecerán en todo caso estas últimas”.**

Y en el acápite final denominado “*memoria descriptiva de la CIUDADELA CAMPESTRE LA RIOJA – UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA*”, la sociedad GONZALEZ RODRIGUEZ Y CIA, propietaria del terreno, estableció una zona urbanizable con tres 3 tipos de LOTES (tipo A, B y C), discriminó las áreas por Manzanas, zonas comunes, zonas de gestión, áreas de construcción de zona común, y relacionó de manera general las futuras áreas de construcción de diferentes tipos de viviendas (V. base, V. ampl), el índice de construcción y el índice de ocupación, sin indicar sobre qué lotes se edificarían las mismas, limitándose a señalar, que dichas casas se regirán de acuerdo a los planos arquitectónicos aprobados mediante licencia número 017 del 9 de febrero de 2006, otorgada por la Curaduría Urbana.

4.6.2. Al descorrer el traslado de las excepciones de mérito, **la parte ejecutante reconoció que, en el reglamento de propiedad horizontal no se hizo distinción alguna entre unidades de vivienda construidas y no construidas para el pago de las expensas comunes, y con sus manifestaciones, corrobora que en los predios de propiedad de la demandada no se halla ninguna edificación.**

4.6.3. Ante ese escenario, esta Corporación advierte, que la imposición de cuotas de administración a cargo de la señora ROCIO DEL PILAR OROZCO SARRIA, por los 27 lotes de terreno de su propiedad, soportada en las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal que se acaban de referenciar, resulta palmariamente contraria a lo establecido en la Ley 675 de 2001, pues ha quedado claro, que **tratándose de predios sin ninguna construcción, no era dable establecer un coeficiente de copropiedad en los mismos términos que las unidades de vivienda ya edificadas, y menos estipular una cuota genérica para todos los inmuebles pertenecientes al conjunto, sin considerar el coeficiente de cada uno, contraviniendo lo señalado por la ley.**

4.6.4. Téngase en cuenta, que hermenéutica similar a la aquí expuesta, ha sido objeto de estudio en sede de tutela por parte de la Sala de Casación Civil de la Honorable Corte Suprema de Justicia, que determinó, que tesis semejante acogida por un Tribunal Homólogo no luce irrazonable o desproporcionada, pues se atempera a lo normado en los artículos 25 y 26 de la Ley 675 de 2001⁶.

5. Así las cosas, se responde negativamente el problema jurídico planteado, toda vez que en la decisión apelada **se pasó por alto que el título inicialmente admitido y que fuera soporte de la orden de apremio, no llega a respaldar en realidad el monto que pretende recaudarse por concepto de cuotas de administración, que deben constituir sin manto de duda obligaciones claras y expresas**, lo que impide la continuación del compulsivo dispuesto en contra de la ejecutada. En ese orden, de ideas se impone **REVOCAR** la sentencia de primera instancia, para en su lugar y por ese preciso motivo, reconocer prosperidad a la excepción de mérito titulada “cobro de lo no debido”, propuesta por la pasiva, y en consecuencia, cesar la ejecución.

5.1. Solamente hay lugar a reconocer prosperidad a la indicada excepción, sin que sea dado que por la misma proceda la declaratoria inconsulta o por mero reflejo de las otras, máxime que concluir que una obligación no es clara y expresa no es lo mismo que predicar su inexistencia, amen que la Sala en ningún momento está desconociendo 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”, ni que “**La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común**” (Art. 29, Ley 675/2001).

5.2. Distinto es, que tras el debate dado y estando habilitado el escenario del proceso ejecutivo para que los deudores puedan controvertir la validez del título ejecutivo y el verdadero monto de lo debido -como lo reconocen subreglas jurisprudenciales como las de la C-929 del 2007 traídas a colación-, al

⁶ CSJ STC13623-2022, 12 oct. 2022, Radicación nº 11001-02-03-000-2022-03014-00 MP. OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE, en acción de tutela entablada en contra de la Sala Civil Familia del Tribunal Superior de Cartagena y el Juzgado 9 Civil del Circuito de esa ciudad, por trámite ejecutivo que por cuotas de administración resultó trunco, adelantado por conjunto residencial respecto de inmuebles adscritos al mismo que no habían sido construidos.

salir avante la aquí demandada en lo primero y quedando por acreditarse debidamente lo segundo, aunque resulta imperioso finiquitar la presente ejecución, aún cuentan las partes con las vías del art. 58 de la Ley 675/2001 - mecanismos alternos de solución de conflictos-, 390-1 del CGP ⁷ para la concreción, sin ambages, de la obligación que tiene la señora OROZCO SARRIA de contribuir en el pago de las expensas necesarias y comunes del conjunto de propiedad horizontal al cual se encuentran adscritos sus 27 lotes.

5.3. Acatando lo prescrito en los artículos 365-4 ⁸, 443-3 ⁹ y 597 (numeral 4 e inciso tercero del numeral 10 ¹⁰) del Código General del Proceso, se condenará a la parte ejecutante a pagar las costas de ambas instancias, y los perjuicios¹¹ que haya sufrido el demandado, con ocasión de las medidas cautelares que acaso se hubieren practicado por cuenta de este proceso.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Popayán, Sala Civil - Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

Primero: REVOCAR la sentencia proferida el 25 de marzo de 2021 por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Popayán, al interior del presente asunto. En su lugar, y circunscrito a lo explicado en este proveído se DECLARA la PROSPERIDAD de la excepción de mérito titulada “cobro de lo no debido”

⁷ Conforme al cual, se tramitarán por el procedimiento verbal sumario las controversias sobre propiedad horizontal de que tratan los artículos 18 y 58 de la Ley 675/01.

⁸ “Art. 365. *Condena en Costas. (...). 4. Cuando la sentencia de segunda instancia revoque totalmente la del inferior, la parte vencida será condenada a pagar las costas de ambas instancias.*”

⁹ “Art. 443.(...). 3. *La sentencia de excepciones totalmente favorable al demandado pone fin al proceso; en ella se ordenará el desembargo de los bienes perseguidos y se condenará al ejecutante a pagar las costas y los perjuicios que aquel haya sufrido con ocasión de las medidas cautelares y del proceso.*”

¹⁰ “Art. 597. *Se levantarán el embargo y secuestro en los siguientes casos: (...). 4. Si se ordena la terminación del proceso ejecutivo por la revocatoria del mandamiento de pago o por cualquier otra causa. (...). 10. (...) Siempre que se levante el embargo o secuestro en los casos de los numerales 1, 2, 4, 5, y 8 del presente artículo, se condenará de oficio o a solicitud de parte en costas y perjuicios a quienes pidieron tal medida, salvo que las partes convengan otra cosa.*”

¹¹ “Esta especie de sanción es objetiva y preceptiva, puesto que la ley presume que se pudieron causar los perjuicios, aunque la condena debe hacerse en abstracto, para que conforme al artículo 283, inciso tercero, del CGP, la parte afectada con las medidas demuestre en concreto cuáles fueron esos perjuicios y su monto”. (Módulo de formación de la Escuela Judicial Rodrigo Lara Bonilla – “Excepciones y Sentencias en el Proceso Ejecutivo – Especialidad Civil”, presentado por José Alfonso Isaza Dávila, Bogotá 2017, pág. 50)

propuesta por la pasiva, y, en consecuencia, SE NIEGAN las pretensiones de la demanda y se ordena la terminación del proceso ejecutivo.

Segundo: Cancélese las medidas cautelares que acaso se hayan decretado y practicado con ocasión del presente asunto, siempre que no existan embargos de remanentes, caso en el cual, se pondrán a disposición de la autoridad que lo hubiere comunicado.

Tercero: Al tenor del numeral 4° del artículo 365, el numeral 3° del artículo 443 y el inciso tercero del numeral 10 del artículo 597 del Código General del Proceso, se condenará a la parte ejecutante a pagar las costas de ambas instancias, y los perjuicios que haya sufrido la demandada con ocasión de las medidas cautelares que acaso se hubieren practicado por cuenta de este proceso.

Las agencias en derecho de la primera instancia deberán señalarse por el *a quo*.

Como agencias en derecho de esta instancia, se fija la suma equivalente a 2 SMLMV la que será incluida en la liquidación correspondiente (art. 366 del C.G.P. y Acuerdo PSAA16-10554).

Cuarto: Una vez ejecutoriado el presente proveído, y en vista de que las diligencias se remitieron a esta Corporación por medio digital, por conducto de Secretaría comuníquese la presente determinación al Despacho de origen, anexando también por dicho medio solamente la actuación correspondiente a la segunda instancia, efectuándose las desanotaciones de rigor.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE.


JAIME LEONARDO CHAPARRO PERALTA
Magistrado ponente



DORIS YOLANDA RODRÍGUEZ CHACÓN
Magistrada
(Con aclaración de voto)



MANUEL ANTONIO BURBANO GOYES
Magistrado

AB.