

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SALA UNITARIA CIVIL FAMILIA**



Magistrado Sustanciador: **JOSÉ HOOVER CARDONA MONTOYA**

Manizales, Caldas, cinco de mayo de dos mil veinte.

Se resuelve el recurso de apelación interpuesto por el codemandado Bernardo Londoño Estrada frente al auto proferido el 26 de septiembre de 2019¹ por el Juzgado Sexto Civil del Circuito de esta capital², en el proceso ejecutivo singular promovido por el Condominio Campestre Cerros de la Alhambra -Propiedad Horizontal- de Manizales, en contra de la señora Adriana Londoño Ramírez y otros.

ANTECEDENTES

1. Mediante auto calendado 26 de septiembre de 2019 fue negada la petición del recurrente tendiente a que se sustituya o modifique la medida cautelar decretada sobre el bien inmueble con folio de matrícula N° 50N 20181536 de la ORIP de Bogotá, apartamento 201 de la Propiedad Horizontal Altos de Montearroyo de la misma ciudad, y en su lugar se disponga el embargo del remanente en los procesos de jurisdicción coactiva que cursan en el Instituto de Valorización Municipal y en la Oficina de Recursos Tributarios de la Alcaldía de Manizales, causados por deudas de los impuestos de valorización y predial de los lotes 96; 94B; 101; 59; 4B y 4A del Condominio Campestre Cerros de la Alhambra de propiedad de los demandados en comunidad y proindiviso. Se adujo por la a quo que podría verse desmejorada la garantía del acreedor al resultar incierto que con el valor de los bienes objeto de la medida cautelar en los procesos coactivos se alcance a satisfacer en su totalidad el crédito reclamado a través del proceso ejecutivo.

2. El señor Bernardo Londoño Estrada presentó recurso de reposición y en subsidio apelación; manifestó que el avalúo que debe tomarse es el comercial, pues los catastrales están muy por debajo del primero y de optarse por estos se afectarían los derechos patrimoniales de los demás codeudores.

¹ Fls. 179 - 180, c.1.

² Fls. 181 a 184, c.1.

Refirió que mientras los "lotes" tienen un avalúo comercial de tres mil trescientos cuarenta y ocho millones ochocientos veintitrés mil cuatrocientos pesos (\$3.348.823.400,00), las acreencias, "incluidas las demandadas ante el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Manizales", suman a la fecha aproximadamente un mil quinientos millones de pesos (\$1.500.000.000,00), lo cual da un margen de garantía por encima de un mil ochocientos cuarenta y ocho millones ochocientos veintitrés mil cuatrocientos pesos (\$1.848.823.400,00).

Agregó que en el evento de que los "lotes" sean rematados por cuenta de los procesos de jurisdicción coactiva atrás referidos, una vez cubiertos los remanentes, si no se llegaren a pagar todos los créditos, los faltantes cuyo origen sean las expensas continuarán afectando a los bienes y a su nuevo propietario, quien deberá responder por su pago en aplicación de la solidaridad cuya fuente legal es la Ley 675 de 2001; debiendo suceder lo mismo respecto de terceros adquirentes si alguno de los propietarios vende su porcentaje de derechos sobre los lotes.

3. Del recurso de reposición se corrió traslado a la parte ejecutante en los términos del artículo 110 del C.G.P., que solicitó³ no acceder a la revocatoria de la decisión por cuanto el impugnante no había acreditado el monto de las acreencias reclamadas por él municipio de Manizales y el Invama en los procesos coactivos, para saber con precisión si el valor comercial de los predios objeto de las medidas cautelares resultaba suficiente, acotando que solo debía tenerse en cuenta el 70 por ciento de dicho estimativo, por ser la cifra en que probablemente serían rematados los bienes.

4. Con auto adiado 14 de noviembre de 2019⁴ se negó el recurso horizontal; se arguyó que el embargo de remanentes que surtió efectos en el proceso coactivo que adelanta el Invama sólo se perfeccionará cuando esa entidad remate los bienes inmuebles, o se realice el pago o se efectúe una dación en pago o se presente alguna otra circunstancia que dé por terminado el proceso (art. 466 del C.G.P.), y queden a disposición de esta ejecución los remanentes, momento en el cual se sabrá si con ello se cubriría o no la ejecución.

Además, se indicó que no era viable aceptar las hipótesis planteadas por la parte recurrente, esto es, que de rematarse los lotes y no ser cubiertas las

³ Fls. 186 a 188, c.1.

⁴ Fls. 189 a 190, c.1.

acreencias, lo adeudado por cuotas de administración quedará a cargo de su "nuevo propietario quien deberá responder por su pago en aplicación de la solidaridad", o que "si alguno de los copropietarios vendiese a un tercero su porcentaje de derecho sobre los lotes, en tal caso el tercero asumiría las consecuencias de la solidaridad legal", por cuanto ello sería negarle a la parte demandante la posibilidad acudir a la ejecución por cuotas de administración.

5. Posteriormente se concedió el recurso de apelación.

6. En esta Sede el inconforme solicitó que de oficio se decreten pruebas direccionadas a establecer su situación patrimonial, y se recepcionen las declaraciones de los doctores Jorge Hernán Toro Mejía y Juan David Peláez.

CONSIDERACIONES

Resulta claro que dentro de los supuestos normativos del artículo 321 del Código Adjetivo Civil que estatuye la alzada de los autos, se encuentra:

"8. El que resuelva sobre una medida cautelar, o fije el monto de la caución para decretarla, impedirla o levantarla".

Por tanto, como en el presente asunto se encuentra habilitada la competencia del Superior, se entrará a proveer acerca del recurso de alzada interpuesto⁵.

✓ Descendiendo al *sub júdice*, se solicitó ante el Juzgado cognoscente el cambio de la medida cautelar que pesa sobre el bien inmueble con folio 50N 20181536 de la ORIP de Bogotá, por el embargo del remanente en los procesos de jurisdicción coactiva promovidos por el Instituto de Valorización Municipal y la Alcaldía de Manizales en contra de los aquí también demandados, en los que se embargaron los lotes 96; 94B; 101; 59; 4B y 4A del Condominio Campestre Cerros de la Alhambra de esta ciudad.

Delanteramente se anota que la facultad para que el demandado solicite la sustitución de las medidas cautelares por otras cautelas se encuentra consagrada en el artículo 590 numeral 1. literal b) del C.G.P., lo cual es procedente siempre y cuando con éstas se garantice de manera segura "el cumplimiento de la eventual sentencia favorable al demandante (...)".

⁵ "Artículo 328. Competencia del superior: " (...)En la apelación de autos, el superior sólo tendrá competencia para tramitar y decidir el recurso, condenar en costas y ordenar copias."

El señor Bernardo Londoño Estrada expuso, como fundamento de la petición de sustitución de medida cautelar, que con el remanente del remate de los lotes de los procesos de jurisdicción coactiva se pagaría a satisfacción el crédito reclamado en el presente asunto; y de ahí su aspiración a que se acceda al cambio de la medida de embargo que surtió efectos sobre el apartamento identificado con folio 50N 20181536 de la ORIP de Bogotá. Ahora, y como se anotó, para que ello sea viable, la garantía que ofrezca el deudor debe ser equivalente en beneficio para el acreedor, pues de lo contrario se pondría en serio riesgo la expectativa legítima de éste.

Avanzando, la primera impresión que se obtiene es que la propuesta que se analiza resulta riesgosa para la Propiedad Horizontal, colocándose en eventual peligro los derechos que reclama en este proceso, en razón de que la satisfacción de su deuda va a quedar sujeta a las resultas del proceso de cobro coactivo promovido por la Alcaldía de Manizales y el Invama en contra de los aquí demandados, lo que necesariamente conlleva a la desmejora de su expectativa de obtener el pago de las sumas de dinero que le deben los encausados en este proceso; por manera que desde esta perspectiva la solicitud resulta improcedente.

Además, revisados los valores catastral y comercial de los lotes 96; 94B; 101; 59; 4B y 4A del Condominio Campestre Cerros de la Alhambra de esta ciudad se constata que contrario a lo manifestado por el recurrente con esos bienes no se ofrece una amplia garantía para este proceso; véase:

Del avalúo consignado en los documentos oficiales del impuesto predial de los inmuebles en referencia, se tiene:

Lotes	4A ⁶	4B ⁷	59 ⁸	101 ⁹	94B ¹⁰	96 ¹¹
Valor Catastral	\$289.177.000	\$177.669.000	\$423.715.000	41.489.000	371.241.000	\$5.660.000

De los recibos de los impuestos prediales que aparecen relacionados en cada una de las referencias al pie de los lotes, se establece el valor catastral a que se hizo mención y hecha la suma respectiva nos arroja un total de un mil trescientos ocho millones novecientos cincuenta y un mil

⁶ Fl. 32, c.1.
⁷ Fl. 54, c.1
⁸ Fl. 76, c.1.
⁹ Fl. 99, c.1.
¹⁰ Fl. 121, c.1.
¹¹ Fl. 143, c.1.

pesos (\$1.308.951.000,00); luego, como el porcentaje de los derechos del apelante sobre los aludidos bienes es del 16.67 por ciento, tenemos que le corresponde doscientos dieciocho millones doscientos dos mil ciento treinta y un pesos con siete centavos (\$218.202.131,7).

Debe recordarse que la génesis de las cantidades dinerarias reclamadas en el presente asunto corresponde a las cuotas administración causadas a favor de la propiedad horizontal Condominio Campestre Cerros de la Alhambra; y que cuando los inmuebles pertenecen a dos o más personas, a voces del parágrafo 1º del canon 29 de la Ley 675 de 2001¹², cada uno de los condueños es deudor solidario de las cuotas de administración. En este orden de ideas, el acreedor puede en virtud de la solidaridad legal cobrar a su elección, a uno o a todos los deudores la totalidad del crédito.

Concerniente a la solidaridad por pasiva, la H. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en sentencia de 11 de enero de 2000, expediente 5208, expuso:

“La solidaridad pasiva tiene como rasgo característico el que todos y cada uno de los obligados responden por el total de la deuda, es decir, que a los ojos del acreedor cada deudor responde como si fuera el único que se encuentra en la parte pasiva del vínculo obligacional. El concepto de fiador que asoma en el artículo 1579 del código civil no altera, en manera alguna, la ventaja que para el acreedor representa la solidaridad».

Así las cosas, y como al impugnante le corresponde la suma de doscientos dieciocho millones doscientos dos mil ciento treinta y un pesos con siete centavos (\$218.202.131,7), no se alcanzaría ni siquiera para atender las acreencias que reclama “Cerros de la Alhambra” en este proceso estimadas por el apelante en \$450'000.000.00¹³.

Y la misma situación se presentaría si se aplicaran los avalúos comerciales, tal y como se expondrá:

Lotes	4A ¹⁴	4B ¹⁵	59 ¹⁶	101 ¹⁷	94B ¹⁸	96 ¹⁹
Valor Comercial	\$557.796.000	\$389.631.600	\$500.330.500	\$681.171.600	\$410.748.900	\$809.144.800

¹² **ARTÍCULO 29. PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS.** (...) **PARÁGRAFO 1o.** Cuando el dominio de un bien privado pertenezca en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda.

¹³ Fls, 156-157, c.1.
¹⁴ Fl. 22, c.1.
¹⁵ Fl. 44, c.1.
¹⁶ Fl. 66, c.1.
¹⁷ Fl. 89, c.1.
¹⁸ Fl. 111, c.1.
¹⁹ Fl. 134, c.1

De los peritazgos allegados por el apelante, se tiene que los valores comerciales de los lotes relacionados en el cuadro anterior ascienden a tres mil trescientos cuarenta y ocho millones ochocientos veintitrés mil cuatrocientos pesos (\$3.348.823.400,00) de los cuales solo le corresponderían al apelante el 16.67 por ciento, dado que es el porcentaje de sus derechos sobre los aludidos bienes raíces; por ende, luego de la operación aritmética pertinente tenemos que le corresponde \$558.248.860,78, suma que corresponde a una mera expectativa puesto que eventualmente podrían estar avaluados en esas sumas, de lo que no tiene certeza, de ahí que no se pueda sustituir la medida para dejar en el limbo las acreencias de los acreedores, quienes ya cuentan con una garantía cierta para solventar sus créditos adeudados.

✓ Con respecto a la petición de pruebas de oficio para demostrar la situación patrimonial de Bernardo Londoño Estrada, es pertinente referir que la misma resulta irrelevante por cuanto lo que se pretende demostrar es la viabilidad del cambio de medida (art. 590 CGP) y en el dossier se cuenta con los elementos de juicios suficientes para adoptar la decisión que en derecho corresponda en esta Sede; consecuentemente, tal como lo impone el canon 168 del CGP se debe rechazar de plano las pruebas peticionadas²⁰.

✓ Finalmente, y concerniente a que junto con su esposa son sujetos de especial protección constitucional, se tiene que ello no es óbice para evadir las deudas puesto que todos tenemos la capacidad para ser ejecutados (artículo 2488 del C.C.).

Corolario: se confirmará el proveído de instancia al no satisfacerse las exigencias legales para la sustitución de la medida. No habrá condena en costas en esta instancia por falta de causación (Art. 365-8 C.G.P.).

Se dispondrá la remisión del proceso al Despacho de origen y la comunicación inmediata al Juez de primer nivel, al tenor de lo preceptuado en el inciso segundo del artículo 326 del Código General del Proceso, según el cual: *“... Si la apelación hubiere sido concedida en el efecto devolutivo o en el diferido, se comunicará inmediatamente al juez de primera instancia, por cualquier medio, de lo cual se dejará constancia.*

²⁰ ARTÍCULO 168. RECHAZO DE PLANO. El juez rechazará, mediante providencia motivada, las pruebas ilícitas, las notoriamente impertinentes, las inconducentes y las manifiestamente superfluas o inútiles.

El incumplimiento de este deber por parte del secretario constituye falta gravísima".

Por lo expuesto, el H. Tribunal Superior del Distrito Judicial de Manizales, en Sala Unitaria Civil – Familia,

RESUELVE:

Primero: **CONFIRMAR** el auto proferido el 26 de septiembre de 2019 por el Juzgado Sexto Civil del Circuito de esta capital.

Segundo: **NO CONDENAR** en costas en esta instancia.

Tercero: **COMUNICAR** de manera inmediata la decisión aquí adoptada al a quo, de conformidad con el artículo 326 del C.G.P.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



JOSÉ HOOVER CARDONA MONTOYA
Magistrado