

FLOR DE MARIA RONCANCIO SIERRA
Abogada
Edificio Cervantes cra 23 No 64-17 apto 12 04
Teléfonos 881 03 61 y 311 301 14 99
dejuriss@hotmail.com
Manizales

Manizales 2 de febrero de 2021

Honorable
MAGISTRADA PONENTE
ANGELA MARIA PUERTA CARDENAS
TRIBUNAL SUPERIOR SALA CIVIL FAMILIA
Manizales

Referencia: PROCESO EJECUTIVO
Demandante: CONDOMINIO CAMPESTRE CERROS DE LA ALHAMBRA P.H. Nit
800.089.252-4
Demandantes: ADRIANA LONDOÑO RAMIREZ Y OTROS
Radicación: 17001-31-03-003-2019-00039-00 Juzgado tercero civil del Circuito de
Manizales.

**ASUNTO: SUSTENTACION RECURSO DE APELACION CODEMANDADOS
BERNARDO Y GERMAN LONDOÑO ESTRADA.**

FLOR DE MARIA RONCANCIO SIERRA mayor y de esta vecindad, identificada con cc No 24.301.188 de Manizales y portadora de la tarjeta profesional de abogada No 28.639 del C.S.J., en calidad de apoderada de los codemandados **GERMAN LONDOÑO ESTRADA y BERNARDO LONDOÑO ESTRADA**, dentro del proceso de la referencia, estando en término, procedo a sustentar el Recurso de Apelación a la sentencia proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Manizales, en audiencia del 10 de diciembre de 2020.

FUNDAMENTOS DE LA APELACION

1. SOLIDARIDAD LEGAL : artículo 29 párrafo primero, ley 675 de 2001.

Existe un antecedente jurisprudencial que necesariamente ha de incorporarse como argumento dentro de la Apelación que se surte en este proceso:

Se trata de la sentencia proferida por el Honorable Tribunal Superior de Manizales, Sala Civil Familia, M.P. JOSE HOOVER CARDONA MONTOYA del mes de julio de 2016, conforme a la cual se resolvió un Recurso de Apelación interpuesto a la sentencia del 4 de noviembre de 2015 proferida por el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Manizales, dentro del proceso ejecutivo radicado al numero 17001-4003-006-2012-00-303-00.

Dicho proceso ejecutivo 303 de 2012, se tramitó y falló entre las mismas partes, para el cobro de la expensas de administración causadas por los mismos inmuebles, dentro del periodo comprendido entre el mes de diciembre de 1999 al mes de mayo de 2012, mismo que se encuentra en etapa de ejecución y cuyo expediente obra como prueba dentro del proceso que nos concita.

En esa oportunidad el Juez Sexto Civil del Circuito declaró probada la excepción de renuncia a la solidaridad legal entre los codemandados, en razón a un acuerdo específico sobre la materia, que se realizó entre el Consejo de Administración de la época con los copropietarios comunitarios deudores.

Conforme a tal acuerdo de renuncia a la solidaridad legal, la Administración del condominio aceptó fraccionar el recaudo de las expensas en la proporción correspondiente al porcentaje de derechos de propiedad de cada comunitario, y así expidió facturas de cobro y de pago hasta el año 2015.

El Tribunal Superior Sala Civil Familia, revocó la sentencia de primera instancia para decir que el Consejo de Administración no tenía facultades para exonerar de la solidaridad legal a los copropietarios en comunidad, por que tal facultad era exclusiva de la asamblea general de copropietarios; o que al menos el Consejo de Administración debió refrendar dicha exoneración con la aprobación de la asamblea General.

En cumplimiento del fallo del Honorable Tribunal Superior de Manizales, quienes pagaron cumplidamente las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias hasta el año 2015, caso mis poderdantes, quedaron en desventaja patrimonial frente a quienes no pagaron, respondiendo por el pago del 100% del cobro ejecutivo, pues como se observa en los certificados de deuda, el condominio nunca registró los abonos realizados, ni antes

dentro del proceso del Juzgado 6º Civil del Circuito, ni ahora dentro del proceso del Juzgado 3º Civil del Circuito.

2. Proceso ejecutivo juzgado Tercero Civi del Circuito radicación 039 de 2019.

El tema de la solidaridad legal dentro de este proceso, no permite discusión, y los codemandados son concientes que deberán someterse a las mismas reglas que sobre la materia se resolvieron en el referido proceso del Juzgado Sexto Civil del Circuito.

Siendo ello así, se aspiraba a que el Juez Tercero Civil del Circuito en su fallo del 10 de diciembre de 2020, en aplicación del principio de la solidaridad legal, remitiera esta acreencia, al proceso concordatario que se tramita en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Manizales, radicado 086 de 2000, promovido por el copropietario en comunidad y prindiviso de los inmuebles que generan las expensas objeto de este cobro ejecutivo, señor Guillermo Alfonso Trujillo Gómez, q.e.p.d.

Y porqué la incorporación de este crédito ejecutivo al proceso concordatario?

Por varias razones:

- a. Por que así lo dispone la ley 222 de 1995 respecto de todos los procesos ejecutivos que cursen en contra del concordado;
- b. Porque el proceso concordatario radicado 086 de 2000, es anterior al proceso ejecutivo 039 de 2019;
- c. Porque la parte demandante ante el Juzgado 3º Civil del Circuito, expresamente excluyó de la demanda a los herederos del concordado Guillermo Alfonso Trujillo Gómez q.e.p.d, habida cuenta que la deuda por estas expensas hace parte de la masa concordataria dentro del proceso 086 de 2000 del Juzgado 2º Civil del Circuito;

- d. El mismo Juzgado Sexto Civil del Circuito de Manizales, proceso ejecutivo 303 de 2012 ya citado, accedió en su momento, a desvincular a los herederos del concordado Guillermo Alfonso Trujillo Gómez de la acción ejecutiva, aduciendo que esa deuda hacia parte del proceso concordatario del Juzgado 2º Civil del Circuito, por lo que declaró la nulidad de todo lo actuado en contra de ellos .

Y oh! Sorpresa. Esta vez si no hubo lugar a la aplicación del principio de solidaridad legal de que trata el artículo 29 parágrafo primero de la ley 675 de 2001.

Y ello porque según se deduce del fallo de instancia, la información remitida por el Juzgado 2º Civil del circuito con destino a este proceso en relación con el punto, no fue ni clara ni suficiente.

Dicha petición de información al Juzgado Segundo Civil del Circuito, tenía como objetivo específico establecer:

*qué se estaba cobrando por parte del Condominio Campestre Cerros de la Alhambra en materia de expensas causadas y no pagadas por los lotes 4A, 4B, 101, 59, 94B, y 96 dentro del concordato; y

*qué de esa deuda se estaba pagando en el proyecto de dación de pago presentado por el liquidador del concordato y el cual se encuentra en trámite.

Los codemandados se duelen con toda razón de tener que seguir padeciendo las fallas técnicas de la administración de Justicia, con la consiguiente vulneración de sus derechos fundamentales al debido proceso.

Porque falla técnica es no aplicar de idéntica manera el principio de la solidaridad legal para todos los casos entre las mismas partes y frente a los mismos hechos.

Me explico: el MP. José Hoover Cardona Montoya revocó la decisión de primera instancia del Juzgado Sexto Civil del Circuito de Manizales a que venimos haciendo referencia, conforme a la cual partes pactaron la renuncia a la solidaridad y por consiguiente el fraccionamiento de la deuda.

La regla impartida en el fallo del M.P. José Hoover Cardona Montoya, debió aplicarse desde ese momento y en adelante, para el caso del cobro perseguido dentro del concordato del fallecido comunitario Guillermo Alfonso Trujillo Gómez, para decidir que:

- a. La deuda de Guillermo Alfonso Trujillo Gómez q.e.p.d., como deudor solidario fue cobrada por el Condominio dentro del proceso concordatario del juzgado 2º civil del circuito de Manizales.
- b. Por su naturaleza solidaria que no admite fraccionamiento, y por el fuero de atracción del proceso concordatario, todo cobro subsiguiente al fallecido comunitario y a los demás copropietarios en comunidad y proindiviso de los mismos inmuebles, debió incluirse dentro de la masa concordataria.

Lo contrario, vale decir, imponer la solidaridad legal por encima del fraccionamiento acordado entre las partes, y reconocer el fraccionamiento solo respecto del concordado Guillermo Alfonso Trujillo Gómez y/o sus herederos, constituye una falla técnica, una vía de hecho que genera NULIDAD e implica doble cobro.

La situación gravosa de los codemandados, ahora se repite para mal por causa del mismo error técnico jurídico: el Juez tercero Civil del Circuito no resolvió la razón por la cual frente al cobro ejecutivo del 100% de una deuda solidaria, paralelamente subsiste un cobro del mismo 100% de dicha deuda dentro de un proceso concordatario.

Afloran nuevamente las mismas preguntas:

Entonces por tratarse de un concordato se puede fraccionar para limitar el recaudo al porcentaje que corresponde al concordado?

Y si la respuesta es afirmativa por que razón?

Y porque razón se pasa por alto el ostensible doble cobro que hace la parte demandante del 100% de la deuda sin deducciones de abonos, tanto ante el Juzgado Tercero Civil del Circuito como ante al Juzgado Segundo Civil del Circuito?

Y si la respuesta del Juzgado Segundo Civil del Circuito es insuficiente, porque razón no se exige la respuesta idónea?

Y se pasa de largo la prueba del examen de los libros de contabilidad del Condominio, para establecer los abonos y las fechas frente a la excepción del cobro de lo no debido.

A donde va a parar el dinero pagado hasta el año 2015 por mis poderdantes, si como está ocurriendo el 100% de las expensas causadas sin deducciones por abonos son objeto de sentencias judiciales?

Que respuesta hay para los legítimos reclamantes del enriquecimiento sin causa por el recaudo de sus dineros no aplicados ni tenidos en cuenta y que deben reposar en algún lugar?

Se niega la prescripción de la deuda sin sustento probatorio concreto, solo por la inocente manifestación de los codemandados al admitir que intentaron acuerdos y realizaron abonos, sin acreditarse cuándo, sin precisar en qué fecha.

Por lo menos en lo que atañe a mis representados, los abonos se realizaron hasta el mes de junio de 2015; de ahí en adelante han transcurrido más de cinco (5) años contados hasta la fecha de la notificación de la totalidad de los demandados dentro del proceso que nos ocupa.

Sin verificación de fechas respecto de los supuestos acuerdos de pago realizados por los codemandados se niega la prescripción y la prueba pericial que arrojaría luz, para dilucidar qué periodos de las deudas causadas desde el mes de agosto de 2012 a la fecha han prescrito.

Es una realidad que las administraciones de las copropiedades horizontales suelen asumir posiciones de dominio y exorbitancia frente a sus administrados, por la ventaja que les brinda la buena fé y la confianza de estos hacia ellos.

Esa confianza, que mejor debería llamarse negligencia para acometer la complejidad jurídica del tema de la administración y de la convivencia de la ley 675 de 2001, que es nueva y que parece apenas estamos conociendo, conlleva que ni los administradores ni los administrados sean rigurosos en el manejo de los documentos y de la pruebas.

Esto para decir que, si hubo abonos y acuerdos, la carga de la prueba debería ser de la parte demandante, así la excepción la formule el demandado por la imposibilidad de este para manejar la información relacionada. Y en aras de la verdad, el operador de justicia debería oficiosamente decretar la correspondiente prueba.

Esa es la razón por la que se ha petitionado reiteradamente el experticio de los libros de contabilidad del condominio.

El Juez Tercero Civil del Circuito en la audiencia de interrogatorio de parte de la representante legal del Condominio, obtuvo de ella la confesión de que el 100% de la deuda estaba siendo cobrada en el concordato de Guillermo Alfonso Trujillo Gómez.

Sea lo que fuere, el marco normativo contenido tanto en la ley 675 de 2001 parágrafo primero artículo 29 solidaridad legal, como en la ley 222 de 1995 fuero de atracción, imparten reglas suficientes y claras para resolver el punto en orden preservar el derecho al debido proceso.

PETICIONES

Por lo anteriormente expuesto respetuosamente solicito a la Honorable Magistrada Ponente, se sirva:

Primero: remitir el cobro ejecutivo materia de este proceso al proceso concordatario que cursa en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Manizales radicado 086 de 2000, promovido por el comunitario fallecido GILLERMO ALFONSO TRUJILLO GOMEZ.

Segundo: una vez efectuado lo anterior dar por terminado el proceso ejecutivo radicado al No 039 de 2019 y ordenar su archivo definitivo.

Tercero: subsidiariamente decretar de oficio como prueba la petición de respuesta completa, clara, suficiente e idónea al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Manizales, para que con destino a este proceso informe que se está cobrando dentro de ese proceso por concepto de expensas causadas y no pagadas por los lotes 4A, 4B, 101, 59, 94B, y 96 pertenecientes al Condominio Campestre Cerros de la Alhambra de Manizales dentro del concordato de Guillermo Alfonso Trujillo Gomez q-e.p.d.; y que se está pagando de esa acreencia dentro del proyecto de dación de pago presentado por el liquidador ALFREDO ARANGO ARANGO.

Cuarto: declarar próspera la excepción de cobro de lo no debido; y subsidiariamente decretar oficiosamente como prueba el examen pericial de los libros de contabilidad y de actas, del condominio Campestre Cerros de la Alhambra en orden a verificar: monto de abonos realizados a deuda por los codemandados desde el mes de agosto de 2012 a la fecha; existencia de actas con sus fechas sobre acuerdos de pago.

Quinto: declarar prospera la excepción de prescripción de las cuotas causadas dentro de los cinco años comprendidos entre el mes de noviembre de 2015 hasta la fecha de la notificación del mandamiento de pago de este proceso al ultimo de los codemandados. Subsidiariamente decretar oficiosamente como prueba el examen pericial de los libros de actas del condominio Campestre Cerrros de la Alhambra en orden a verificar la existencia de actas con sus fechas sobre acuerdos de pago.

Dejo en estos términos sustentado el Recurso de Apelación.

De la Honorable Magistrada Ponente atentamente,

FLOR DE MARIA RONCANCIO SIERRA
Apoderada Bernardo y Gemán Londoño Estrada