

**TRIBUNAL SUPERIOR
DISTRITO JUDICIAL DE MANIZALES
SALA CIVIL-FAMILIA**

Magistrada Ponente
ÁNGELA MARÍA PUERTA CÁRDENAS

Radicado: 17001-31-03-003-2019-00039-01

Sentencia N° 096

Discutida y aprobada mediante acta N° 111 de la fecha
Manizales, Caldas, siete (07) de julio de dos mil veintiuno (2021)

I. OBJETO DE LA DECISIÓN

Estudiada la sustentación del recurso de alzada, acorde el traslado que en cumplimiento del artículo 14 del Decreto 806 del 2020 fue corrido mediante auto del 25 de enero pasado, se **RESUELVE** la apelación interpuesta por los codemandados Lina Clemencia Londoño Ramírez, Bernardo Londoño Estrada, Andrea Salazar Villegas, Ricardo y Alejandro Gómez Londoño, frente a la sentencia proferida el 10 de diciembre de 2020 por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Manizales, Caldas, dentro del proceso ejecutivo promovido por el Condominio Campestre Cerros de la Alhambra P.H. en contra de los recurrentes y de los señores María Teresa y Adriana Londoño Ramírez, Javier Londoño Estrada, María Elena Londoño Ramírez, Germán Londoño Estrada, Gloria Mercedes Londoño Ramírez, Julián Gómez Londoño y los herederos indeterminados de Ana María Londoño Ramírez.

II. ANTECEDENTES

2.1. La demanda. La propiedad horizontal demandante deprecó¹ que previo el trámite inherente al proceso de pago compulsivo, se librara orden de apremio en contra de los convocados por las sumas atinentes a las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias, adeudadas por los predios identificados como "4A, 4B, 59, 94B, 96 y 101", causadas durante el periodo comprendido entre el mes de agosto del 2012 a septiembre de 2018 y las generadas en el decurso procesal, a la par de sus respectivos intereses moratorios y las costas judiciales.

Como fundamento de sus pedimentos, indicó que los encartados son copropietarios de los referidos inmuebles que se ubican al interior del Condominio Campestre Cerros de la Alhambra P.H., en virtud de lo cual están obligados a responder por las sumas perseguidas en la cuantía obrante en la certificación emitida por la representante legal de la persona jurídica promotora, sin que al momento de interponer la acción se hubiesen allanado a ello.

¹ Mediante escrito introductor radicado el 9 de mayo de 2017, reformado el día 24 de septiembre de 2018.

2.2. La réplica. Frente al mandamiento de pago librado el 27 de junio de 2017 y adicionado conforme lo solicitado en la reforma de la demanda mediante auto del día 30 de octubre de 2018, los ejecutados que comparecieron al proceso manifestaron resistencia a las pretensiones en su contra, invocando como medios exceptivos, los siguientes:

2.2.1. Lina Clemencia y María Teresa Londoño Ramírez, Bernardo Londoño Estrada: *"Renuncia a la solidaridad por parte de la demandante y cobro de lo no debido"; "Cobro de lo no debido, derivado de la existencia de proceso concordatario"; "Prescripción de la acción ejecutiva".*

2.2.2. El Curador *ad-litem* de los codemandados Javier Londoño Estrada, Gloria Mercedes y María Elena Londoño Ramírez, Julián Gómez Londoño y herederos indeterminados de Ana María Londoño Ramírez: Se abstuvo de proponer excepciones perentorias y adujo atenerse a lo que resultara probado en el proceso.

2.2.3. Alejandro y Ricardo Gómez Londoño: *"Falsedad ideológica en el título ejecutivo"; "Fraude procesal"; "Falta de legitimación en la causa por pasiva"; "Inexistencia de la obligación - cobro de lo no debido"; "Mala fe".*

Respecto a la reforma a la demanda, los únicos en pronunciarse fueron los últimos mencionados quienes invocaron idénticas excepciones a las antes propuestas, adicionando las de *"Prescripción de la acción ejecutiva"; "Renuncia a la solidaridad por parte de la demandante y cobro de lo no debido"; y "Cobro de lo no debido, derivado de la existencia de proceso concordatario".*

2.4. La Sentencia. Avocado el conocimiento del proceso por parte del Juzgado Tercero Civil del Circuito, como consecuencia de la nulidad por pérdida de competencia por vencimiento del término previsto en el artículo 121 del C.G.P., declarada por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Manizales al que inicialmente había correspondido², se surtieron allí las demás etapas, concluyendo la instancia con sentencia emitida en audiencia del 10 de diciembre de 2020, en la que se declaró la improsperidad de los medios exceptivos invocados, y se dispuso continuar con la ejecución en los términos del auto que, después de la reforma, libró el mandamiento de pago.

Señaló en sustento: **(i)** no encontrar configurada la renuncia a la solidaridad, por no haber sido la división de la deuda dispuesta por la Asamblea General de Propietarios sino por el Consejo de Administración de la Copropiedad que no tenía competencia para ello, tal como lo había señalado este mismo Tribunal en un caso análogo y entre las mismas partes; **(ii)** no constituir cobro de lo no debido el que la obligación haga parte de las reconocidas en el proceso concordatario del extinto señor Guillermo Trujillo, asunto que además podía resolverse en la etapa de liquidación del crédito; **(iii)** no darse los presupuestos para tener la obligación como prescrita, amén que los demandados confesaron la deuda y obra prueba de las negociaciones con la Propiedad Horizontal a propósito de llegar a un acuerdo

² Declarada por auto del 21 de enero de 2019 y que comprendió todo lo actuado en ese despacho a partir del 10 de noviembre de 2018.

frente a ellas; **(iv)** no tener incidencia en este proceso los tipos penales de falsedad ideológica del título y fraude procesal alegados, propios de la especialidad Penal en la que ninguna decisión se ha emitido; y, **(v)** no estar probada la falta de legitimación en causa por pasiva propuesta por los codemandados Andrea Salazar Villegas, Ricardo y Alejandro Gómez Londoño, por ser éstos herederos testamentarios de la señora Ana María Londoño Ramírez, debiendo responder por los débitos de la causante como lo hubiera hecho ella.

2.5. La apelación: No conformes con la decisión, varios de los codemandados la recurrieron, así:

2.5.1. Lina Clemencia Londoño Ramírez:

(i) Mostró su desacuerdo con que el Juzgado diera por probado, sin estarlo, que a través de las actas N° 116 y 117 del 2000 aprobadas por el Consejo de Administración se estuviera haciendo la reforma a los reglamentos del Condominio, sino que dichas actuaciones en su momento dividieron el débito de los copropietarios a prorrata de sus respectivas cuotas sobre los inmuebles, contando con toda la legalidad del caso si se atiende a que no fue un acto de disposición modificatorio del contenido patrimonial del crédito, sino propio de administración, que por no corresponder de manera privativa a la Asamblea General era de competencia del Consejo; bajo ese entendido, acusó la decisión por omitir la aplicación del artículo 1573 del Código Civil por cuanto el cobro separado de la acreencia implicaba una renuncia a la solidaridad.

Aunado a lo anterior, adujo que el argumento del sentenciador, acorde el cual no podía apartarse del precedente sentado por esta Corporación era erróneo en la medida que aquél de ningún modo obliga a los jueces de menor jerarquía, ni se trata de cosa juzgada.

(ii) Desconoció el Juzgado las pruebas obrantes en el proceso, que daban cuenta de la existencia de un cobro de lo no debido, tal como el expediente del trámite compulsivo adelantado ante el Juzgado Sexto Civil del Circuito que demostraba a plenitud la doble exigencia de las cuotas de administración generadas en los meses de agosto de 2012 a octubre de 2016, reflejada en la liquidación del crédito aportado por la demandante y que fue aprobada por ese Despacho.

(iii) Fue desacertado negar la excepción de prescripción, toda vez que los ofrecimientos de pago realizados por los ejecutados sucedieron en curso del trámite judicial, de allí que no pueda considerarse que impidieron la estructuración del fenómeno extintivo ya que no se dieron ni por fuera, ni previo a la acción ejecutiva, sustrayéndose el Funcionario de analizar las fechas exactas de la presunta interrupción, por lo que el argumento del Juez de conocimiento solo es jurídico en apariencia.

(iv) Finalmente, esbozó su desacuerdo con que se calificara a los herederos de la señora Ana María Londoño Ramírez como verdaderos deudores, pues confundió la Célula Judicial el testamento del cual son beneficiarios, con el acto de adjudicación

propriadamente dicho que no ha acaecido, por lo que la obligación no reposa en cabeza suya sino de la masa sucesoral.

2.5.2. Andrea Salazar Villegas, Alejandro y Ricardo Gómez Londoño:

(i) Esgrimieron divergencia en torno a la negativa de las excepciones denominadas "*falsedad ideológica*" y "*fraude procesal*" pues no podían obviarse por el simple hecho de no haber pronunciamiento de naturaleza penal, ya que fue plenamente demostrado que el título ejecutivo base de recaudo contiene afirmaciones contrarias a la realidad respecto a la identidad de los propietarios y a la existencia misma de la deuda, que denotan la concurrencia de las características a que alude el artículo 298 del Código Penal y de paso, el abuso de la facultad legal otorgada al Condominio; a más que al interponer el recurso de reposición contra el mandamiento fue solicitada la compulsión de copias a la autoridad fiscal de considerarlo necesario.

En torno a la mala fe de la demandante, en el asunto aparecía establecida acorde el artículo 79 del Código General del Proceso, dado que invocó como ciertas situaciones cuya falsedad conocía, alegó calidades inexistentes como la de propietarios respecto a los herederos, en síntesis, indujo al Juzgado en engaño con dolo, conocimiento y voluntad.

(ii) Los codemandados, según los certificados de tradición, no son dueños de los inmuebles, por ende no ostentan la condición de deudores en la medida que no se obligaron al pago de las cuotas de administración, sin que el hecho de ser herederos les confiera dicha calidad ya que la obligación estaría radicada en el patrimonio sucesoral.

Debió así mismo tenerse en cuenta que la causante no fue vinculada al proceso, no figuraba como sujeto pasivo en las certificaciones expedidas por la copropiedad, ni se había dado apertura a su sucesorio, por lo cual el razonamiento del Despacho devino desacertado al aparejar los efectos del testamento, con los de la adjudicación de la herencia.

(iii) El hecho de existir una sentencia anterior no implicaba que el Despacho no pudiese apartarse de sus fundamentos, más aún cuando las pruebas arrimadas a este trámite demuestran que la demandante efectuó una renuncia a la solidaridad de manera tácita y que no fue en modo alguno desconocida por la Asamblea General, órgano que autorizó que los cobros se hicieran separadamente por más de 12 años.

(iv) Erró el Juzgado al justificar la interrupción de la prescripción por las afirmaciones de los demandados en el interrogatorio, pues sus dichos en ningún modo pueden interpretarse como una dimisión implícita a dicho fenómeno; máxime cuando de los hechos probatoriamente establecidos se desprende la configuración de la figura extintiva por los emolumentos causados entre los años 2012 y 2014 en los términos del artículo 2536 del Estatuto Sustancial Civil.

(v) Existen dobles cobros tanto por el proceso ejecutivo llevado en el Juzgado Sexto Civil del Circuito, como el concordatario adelantado en el Juzgado Segundo Civil del Circuito; en el primero se presentó liquidación del crédito donde se incluyeron las cuotas generadas desde 1999 a octubre 2016, siendo aprobada en esa forma por el Despacho cognoscente; en el segundo compareció el condominio como acreedor por el total de la deuda, circunstancia incluso confesada por su representante legal y en aquél, el proyecto de dación en pago para solventar las acreencias se puso en conocimiento de los acreedores a través de proveído del 23 de enero de 2018 quedando solo pendiente la entrega de bienes al liquidador para perfeccionarlo.

2.5.3. Bernardo Londoño Estrada

(i) Adujo su desacuerdo con la decisión bajo el entendido que el Consejo de Administración no dispuso en modo alguno de la acreencia, sino que simplemente la dividió de cara al porcentaje de derechos que correspondía a los propietarios sobre los inmuebles, facultad que le era posible e incluso ejerció por más de 12 años; adicionando la imposibilidad de acudir a la consideraciones vertidas en la sentencia proferida en su momento por el Juzgado Sexto Civil del Circuito de la ciudad, habida cuenta que tanto los hechos, como las pruebas allí recogidas fueron diferentes.

(ii) La acreencia aquí perseguida está siendo cobrada de forma repetida, ya que fue omitido que en el proceso concordatario del Juzgado Segundo Civil del Circuito se solicitó su reconocimiento en un 100%; amén que en el Juzgado Sexto Civil del Circuito se incluyeron en la liquidación del crédito las cuotas generadas desde el año 2012 al año 2016.

(iii) El fallo emitido va en abierta contravía de los intereses de los demandados, los pone en estado de indefensión y privilegia la posición dominante de la demandante.

(iv) Reprocha el haberse desconocido que él había pagado los porcentajes de las cuotas que le correspondieron hasta el año 2015, por lo que no había lugar a cobrarle el 100% desde el periodo propuesto por la demandante quien omitió registrar en la certificación base del recaudo, los abonos realizados.

2.6. En la oportunidad de traslado del recurso, la copropiedad emitió manifestación deprecando la confirmatoria de la decisión primaria, reiterando que no son de recibo los medios exceptivos propuestos.

III. CONSIDERACIONES

3.1. Problema Jurídico

Encontrando que los presupuestos procesales están reunidos, y que no se observa causal de nulidad con aptitud para invalidar lo actuado, compete a la Sala, con el límite impuesto en el artículo 328 del Estatuto Procesal Civil, establecer si según lo definió el *a-quo*, lo procedente en el caso de marras era seguir adelante con la

ejecución en los términos del auto que dispuso el pago forzoso; o si los argumentos proporcionados por los disidentes, en especial el tocante a la ruptura de la solidaridad, analizado en armonía con las pruebas allegadas, devenía suficiente para predicar la renuncia a dicha figura por parte de la copropiedad acreedora y por ende frustraba la posibilidad de exigir el crédito de la forma que se plasmó en la demanda.

3.2. Tesis de la Sala

Atendiendo a los elementos suasorios recaudados, a la normativa sustancial civil aplicable al asunto y a la doctrina de los actos propios edificada sobre el postulado constitucional de la buena fe, la Sala sostendrá la teoría acorde la cual, tanto del contenido de las actas N° 116 y 117 del año 2000 suscritas por el Consejo de Administración del Condominio, como de las actuaciones posteriores en el sentido de haberse cobrado a los copropietarios las cuotas que les correspondía de cara a su porcentaje de participación en los inmuebles por término superior a los 10 años, acción que pese a su conocimiento no fue invalidada por el máximo órgano decisorio de la propiedad horizontal, hay lugar a dar como cierta la renuncia a la solidaridad en los términos de los artículos 1573 y 1574 del Código Civil.

Conforme lo indicado, resulta forzosa la modificación de la sentencia confutada en cuanto a la manera en que se dispuso continuar con la ejecución, dado que la existencia de las deudas a cargo de los codemandados, a prorrata de su propiedad en los predios, está plenamente establecida, sin que a pesar del contenido impreciso de la certificación arrimada como título compulsivo, sea posible desconocerla.

3.3. Supuestos jurídicos

3.3.1. Por sabido se tiene que a través de los procesos de ejecución se busca la satisfacción de una acreencia a que tiene derecho el demandante, cuya certeza es dable extraerla del documento que se presenta como base del recaudo, tratándose pues de un derecho cierto que ostenta un sujeto frente a otro, cuya materialización se deprecia por intermedio del trámite compulsivo y, su concurrente claridad, expresividad y exigibilidad facultan al Juez de la causa a emitir la orden de apremio.

En efecto, el artículo 422 del Código General del Proceso preceptúa que puede demandarse la satisfacción de acreencias en que converjan tales características: que la obligación sea expresa, significa que se encuentre debidamente determinada y especificada; que sea clara alude a que sus elementos aparezcan inequívocamente señalados tanto en su objeto (crédito) como sus sujetos (acreedor y deudor); mientras que lo atinente a que sea exigible, implica que únicamente es ejecutable la obligación pura y simple, o, que habiendo estado sujeta a plazo o condición suspensiva, se haya vencido aquél o cumplido ésta.

De manera pues que para que el demandado pueda exonerarse, le compete dirigir su defensa a cuestionar de fondo el título por adolecer de alguno de los aspectos

reseñados, ya que sus defectos formales han de alegarse mediante recurso de reposición contra el respectivo auto.

3.3.2. En lo relacionado con las características del título ejecutivo, se advierte que corresponde al judicial de primer grado realizar el respectivo estudio a efectos de adoptar la decisión que de conformidad con la ley sustancial proceda con base principalmente en lo que se desprende de los elementos compulsivos puestos a su consideración y atendiendo a ello, más que a los mismos pedimentos incluidos en el libelo.

Lo anterior encuentra fundamento en el contenido del artículo 430 del Estatuto Procesal Civil vigente, acorde con el cual: “(...) *el juez librará mandamiento ordenando al demandado que cumpla la obligación en la forma pedida, si fuere procedente, o en la que aquél considere legal (...)*” (Negrillas del Despacho). El desconocimiento de este deber y a su vez facultad que el ordenamiento jurídico otorga al funcionario judicial, conforme con la jurisprudencia emanada por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia puede afectar las prerrogativas esenciales de las partes, puntualmente la relacionada con las garantías propias del debido proceso.

En ejercicio del mencionado canon en aras de proteger los citados derechos, ha sido indicado por la Corporación que en el respectivo control de legalidad al momento de dictar la sentencia o auto que ordena seguir adelante la ejecución debe el juzgador volver sobre los requisitos del título base de recaudo a la par de los parámetros bajo los cuales se libró la orden de apremio, sin que ello en forma alguna desconozca el ya citado artículo 430 en lo tocante con la imposibilidad de declarar los defectos formales en las oportunidades procesales que se vienen tratando, pues el mentado precepto debe interpretarse de manera armónica con el principio de igualdad de las partes y el papel que le asiste al Juez como director del proceso:

*“(...) Los funcionarios judiciales han de vigilar que al interior de las actuaciones procesales perennemente se denote que los diversos litigios, teleológicamente, lo que buscan es dar prevalencia al derecho sustancial que en cada caso se disputa (artículos 228 de la Constitución Política y 11 del Código General del Proceso); **por supuesto, ello comporta que a los juzgadores, como directores del proceso, legalmente les asiste toda una serie de potestades, aun oficiosas, para que las actuaciones que emprendan atiendan la anotada finalidad, mismas que corresponde observarlas desde la panorámica propia de la estructura que constituye el sistema jurídico, mas no desde la óptica restricta derivada de interpretar y aplicar cada aparte del articulado de manera aislada (...)**”.*

“Entre ellas, y en lo que atañe con el control que oficiosamente ha de realizarse sobre el título ejecutivo que se presenta ante la jurisdicción en pro de soportar los diferentes recaudos, ha de predicarse que si bien el precepto 430 del Código General del Proceso estipula, en uno de sus segmentos, en concreto en su inciso segundo, que «[l]os requisitos formales del título ejecutivo sólo podrán discutirse mediante recurso de

*reposición contra el mandamiento ejecutivo. No se admitirá ninguna controversia sobre los requisitos del título que no haya sido planteada por medio de dicho recurso. En consecuencia, los defectos formales del título ejecutivo no podrán reconocerse o declararse por el juez en la sentencia o en el auto que ordene seguir adelante la ejecución, según fuere el caso», **lo cierto es que ese fragmento también debe armonizarse con otros que obran en esa misma regla, así como también con otras normas que hacen parte del entramado legal, verbigracia, con los cánones 4º, 11, 42-2º y 430 inciso 1º ejúsdem, amén del mandato constitucional enantes aludido (...)**”. (Negrillas de la Sala)*

“De ese modo las cosas, todo juzgador, no cabe duda, está habilitado para volver a estudiar, incluso ex officio y sin límite en cuanto atañe con ese preciso tópico, el título que se presenta como soporte del recaudo, pues tal proceder ha de adelantarlo tanto al analizar, por vía de impugnación, la orden de apremio impartida cuando la misma es de ese modo rebatida, como también a la hora de emitir el fallo con que finiquite lo atañadero con ese escrutinio judicial, en tanto que ese es el primer aspecto relativamente al cual se ha de pronunciar la jurisdicción, ya sea a través del juez a quo, ora por el ad quem (...)³”.(Negrillas de la Sala)

3.3.3. Conviene memorar brevemente frente al régimen de propiedad horizontal, en específico en lo relativo con el deber de contribución de los propietarios de unidades privadas a las expensas comunes (ordinarias y extraordinarias), sus entes de dirección y conformación del respectivo título ejecutivo, la mención que se les ha dado en las diferentes leyes que a través del tiempo han regulado a la persona jurídica, incorporada al ordenamiento, mediante el artículo 3 de la Ley 16 de 1985⁴:

Desde su concepción legal primigenia a través de la Ley 182 de 1948, el artículo 5 definió que cada dueño debía aportar a los gastos necesarios para la administración, conservación, reparación de los bienes comunes, amén de los dineros indispensables para la adquisición de las pólizas aseguráticas obligatorias, en proporción al valor de su inmueble; señalando también que la copia del acta de la asamblea donde se hubieren definido los respectivos emolumentos, prestaría mérito ejecutivo para su cobro (Art. 13).

Por su parte, la Ley 16 de 1985, que regía en simultaneidad con la legislación antes referida, estableció como órgano de dirección y administración de la persona jurídica a la Asamblea General de Propietarios integrada por todos los dueños de las unidades de dominio privadas, a la par de la representación de tal ente ficticio en cabeza de un administrador designado por la Asamblea (Art. 4).

El Decreto 1365 de 1986, reglamentario de las leyes aludidas, además de corroborar la obligatoriedad conjunta en el pago de los estipendios atinentes a los

3 Sentencia CSJ STC 18432-2016 del 15 de diciembre del 2016

4 **“Persona Jurídica.** La propiedad horizontal una vez constituida legalmente, forma una persona jurídica distinta de los propietarios de los bienes de dominio particular o exclusivo individualmente considerados. Esta persona, que no tendrá ánimo de lucro, deberá cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal, administrar correcta y eficazmente los bienes de uso o servicio común y en general ejercer la dirección, administración y manejo de los intereses comunes de los propietarios de inmuebles en relación con el mismo.”

bienes de uso común⁵, señaló en su artículo 14: “*Para el cobro judicial de los aportes o cuotas en mora, aportes o cuotas extraordinarias, sanciones moratorias, a la copia de la parte pertinente del acta de la Asamblea que determina las expensas comunes, deberá acompañarse certificación del administrador sobre la existencia y monto de la deuda a cargo del propietario deudor.*”

Posteriormente, la Ley 428 de 1998 adicionó y reguló lo relacionado con las unidades inmobiliarias cerradas sometidas al régimen de propiedad horizontal, indicando en su artículo 31 la obligación de los residentes de contribuir a los gastos y expensas establecidas; definió como autoridades internas a la Asamblea de Copropietarios, la Junta Administradora y el Administrador, todos con diversas funciones; y estableció en su artículo 36 la facultad de los administradores para demandar ejecutivamente las obligaciones económicas a cargo de propietarios y moradores, a partir de las liquidaciones aprobadas por la Junta Administradora: “*(...) En tales procesos la liquidación de las obligaciones vencidas a cargo del propietario morador, realizada por el Administrador, prestará mérito ejecutivo sin necesidad de protesto ni otro requisito adicional.*”, el párrafo de dicho canon, estatuyó de manera expresa la solidaridad entre el copropietario de cada inmueble por las obligaciones relativas a cuotas de administración ordinarias y extraordinarias, además de las ocasionadas por las sanciones impuestas a los moradores de aquél.

Finalmente, las disposiciones normativas aludidas fueron derogadas de manera expresa por la Ley 675 de 2001, misma que rige en la actualidad. Frente a la participación en las expensas comunes necesarias, el artículo 29 indica la obligación que reposa sobre los propietarios de los bienes privados para concurrir al pago de los valores requeridos para la administración, la prestación de servicios esenciales que aseguran la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de la propiedad horizontal.

Análogamente el mentado precepto estableció la solidaridad en el descargo de los referidos rubros en los siguientes eventos: **a)** entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado; **b)** entre el anterior y el nuevo propietario de la unidad privada, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio **c)** entre los varios condóminos de un bien particular frente a la totalidad de las expensas comunes atinentes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda.

Como órganos de dirección y administración de la persona jurídica, el artículo 36 contempla a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, si lo

⁵ “**Artículo 12.** Para todos los efectos legales, los edificios que forman un mismo conjunto constituido en propiedad horizontal, se considerarán como una sola unidad y en tal virtud el uso y el goce de las áreas y servicios comunes, será de todos los propietarios, en la forma determinada por el reglamento de Administración de Propiedad Horizontal. Así mismo, sus rentas y el costo de las expensas de mantenimiento, conservación y reparación de dichas áreas y servicios serán a favor y a cargo, respectivamente, de todos los propietarios en proporción a sus porcentajes de participación en la persona jurídica, o a sus coeficientes de copropiedad, en su caso, sin importar la ubicación de la unidades privadas en relación con tales áreas o servicios comunes.”

hubiere, y al administrador de edificio o conjunto, señalando en los artículos subsiguientes las funciones que a cada uno compete adelantar y que pueden ser complementadas con las que fueren señaladas en el reglamento.

Ya en lo que atañe al título ejecutivo para el recaudo de los débitos a favor de las propiedades horizontales, generados por los conceptos relacionados, el artículo 48 de la ley que aquí se analiza, sienta que como tal se tiene solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional; mientras que a la demanda deben acompañarse como anexos, el poder debidamente otorgado y el certificado de existencia y representación de la persona jurídica demandante -y del demandado si a ello hay lugar-.

3.3.4. Por otra parte, de cara a los reclamos esbozados por los censores frente a la decisión de primer grado, es pertinente referir a las obligaciones solidarias contempladas por el artículo 1568 y siguientes del Estatuto Sustancial Civil, para decir que en su sentido pasivo se caracterizan y diferencian de las mancomunadas o simplemente conjuntas, en que ante la presencia de pluralidad de deudores obligados a una misma prestación divisible, el acreedor puede exigir su satisfacción total a uno de ellos, a varios o a todos según su preferencia. Dicho de otro modo, todos y cada uno de los obligados responden por la integridad de la deuda como si fuera el único sujeto pasivo del vínculo: *“El acreedor podrá dirigirse contra todos los deudores solidarios conjuntamente o contra cualquiera de ellos a su arbitrio, sin que por éste pueda oponérsele el beneficio de división”*⁶; circunstancia que a todas luces constituye una ventaja para el beneficiario y que a tono del artículo 1568 del Código Civil puede devenir de la convención, del testamento o de la ley, debiendo ser expresamente declarada en los casos que no esté establecida por la última.

Toda vez que se trata de una prerrogativa a favor del acreedor, la misma puede ser dimitida por este independiente de la fuente de que provenga; así, el artículo 1573 del elenco normativo en comento consagra: *“El acreedor puede renunciar expresa o tácitamente la solidaridad respecto de uno de los deudores solidarios o respecto de todos. La renuncia tácitamente en favor de uno de ellos, cuando la ha exigido o reconocido el pago de su parte o cuota de la deuda, expresándolo así en la demanda o en la carta de pago, sin la reserva especial de la solidaridad, o sin la reserva general de sus derechos. Pero esta renuncia expresa o tácita no extingue la acción solidaria del acreedor contra los otros deudores, por toda la parte del crédito que no haya sido cubierta por el deudor a cuyo beneficio se renunció la solidaridad. **Se renuncia la solidaridad respecto de todos los deudores solidarios, cuando el acreedor consiente en la división de la deuda.**”* (Negrillas de la Sala)

A su vez, el artículo 1574 en torno a la renuncia a la solidaridad en obligaciones periódicas pregona: *“La renuncia expresa o tácita de la solidaridad de una pensión periódica se limita a los pagos devengados, **y sólo se extiende a los futuros cuando el acreedor lo expresa.**”* (Negrillas de la Sala)

⁶ Artículo 1571 Código Civil.

En las hipótesis en que se presentare el fenómeno aludido, es claro que la obligación *per se* no se extingue, sino que subsiste como mancomunada, siendo señalado por la doctrina autorizada sobre los efectos de la desaparición de la garantía solidaria: *“La renuncia de la solidaridad es el acto por el cual el acreedor abdica o se desprende de su derecho de cobrar el total de la obligación, sea a uno solo de los deudores o a algunos (renuncia relativa) o a todos ellos (renuncia absoluta). (...) Si la renuncia es absoluta, llamada también total o general, la obligación se convierte en simplemente mancomunada, o sea la deuda se divide entre todos los codeudores. Si la renuncia es relativa, que algunos denominan también parcial o individual, el deudor libertado de la solidaridad sólo estará obligado a pagar al acreedor su parte o cuota en la deuda; los demás continúan sometidos a la solidaridad por toda la parte del crédito que no haya sido cubierta por el deudor a cuyo beneficio se renunció la solidaridad (...).”*⁷

La renuncia expresa implica una manifestación directa de voluntad del acreedor, por lo que no genera mayores inconvenientes para su comprensión; sobre la renuncia tácita parcial, está sentado que únicamente puede entenderse cierta al concurrir los requisitos señalados en el ordenamiento sustancial, mientras que la total se materializa con el simple acto de fragmentación del débito: *“(...) Hay renuncia tácita parcial, o sea respecto de uno de los deudores solidarios cuando a éste el acreedor “le ha exigido o reconocido el pago de su parte o cuota de la deuda, expresándolo así en la demanda o en la carta de pago, sin la reserva especial de la solidaridad, o sin la reserva general de sus derechos”. Despréndese de esta norma que son 3 los requisitos que deben concurrir para que el acreedor renuncie a la solidaridad en forma tácita a favor de uno de los deudores a) es preciso que el acreedor haya exigido o reconocido a uno de los deudores de su parte o cuota en la deuda (...) b) requiérase que en la demanda o el recibo o carta de pago se manifieste que la voluntad del acreedor es solo exigir o recibir la parte o cuota que compete al deudor; y c) es necesario, por último, que el acreedor remache su intención liberatoria no haciendo reserva especial de la solidaridad o reserva general de sus derechos. (...) Se renuncia a la solidaridad respecto de todos los deudores solidarios, cuando el acreedor consiente en la división de la deuda”*⁸

3.3.5. Un punto adicional que merece atención a fin de resolver el problema jurídico planteado, se contrae a la teoría de los actos propios que reposa sobre los postulados generales de la buena fe y la confianza legítima, acorde con la cual *“venire contra factum proprium non valet”*, es decir *“nadie puede ir válidamente contra sus propios actos”*, lo que impone un deber de respeto y sometimiento a una situación jurídica propiciada anteriormente por la conducta del mismo sujeto, en aras de precaver la lesión a un interés ajeno.

Tras abordar el origen y particularidades de la tesis en mención dentro de los diferentes sistemas jurídicos alrededor del mundo, la Corte Suprema de Justicia

7 Tratado de las obligaciones. Vol I. Arturo Alessandri R. Manuel Somarriva U. Antonio Vodanovic H. Editorial Jurídica de Chile. 2001

8 Ídem.

en Sentencia del 24 de enero de 2011⁹, indicó: “(...) *en definitiva conclusión puede afirmarse que es la coherencia exigida en el comportamiento de las personas, de tal forma que lo realizado en el pasado, que ha servido a su vez, como determinante o referente del proceder de otras, o que ha alimentado, objetivamente ciertas expectativas, no pueden ser contrariadas de manera sorpresiva, caprichosa o arbitraria, si con ello trasciende la esfera personal y genera perjuicio a los demás*”; “(...) *Los antecedentes conductuales crean situaciones jurídicas que devienen como referentes a observar frente a actuaciones presentes y futuras, de similar textura fáctica y jurídica, no pudiendo sustraerse caprichosamente de sus efectos, génesis esta de la llamada Teoría de los Actos Propios. Aparece, entonces, que asumir posiciones diversas y contradictorias respecto de los mismos aspectos fácticos y los mismos intereses económicos, puede constituir, y suele serlo, un acto contrario a los fundamentos de la buena fe y a la coherencia jurídica exigida a cualquier contratante*”¹⁰

Más recientemente, la Alta Corporación explicó: “*Vista de esa forma, la buena fe conduce, aparejadamente, a que en cada sujeto surja válidamente la expectativa legítima de que los demás, cuando se establecen relaciones interpersonales con relevancia para el derecho, van a proceder en forma coherente con sus conductas o comportamientos precedentes, generándose así un clima de confianza y seguridad que, en buena medida, se erige en uno de los pilares fundamentales de la vida en sociedad, toda vez que sirve a la convivencia pacífica y a la vigencia de un orden justo, que, como lo consagra el artículo 2º de la Constitución Política, son fines esenciales del Estado social de derecho.*”¹¹

Los resultados de desatender este deber de comportamiento, se traducen en la inadmisibilidad o rechazo de la pretensión o excepción fundamentada en el acto contradictorio, o de ser procedente, la reparación del perjuicio que se ocasionare “*por la vulneración de los intereses legítimos de aquél cuya confianza se vio defraudada*”¹².

Conforme lo anterior, para la configuración de la teoría, se establece mandatorio entrar a analizar los requisitos que se enlistan, a saber: **a)** la conducta relevante que genera en otra persona una confianza legítima, sobre la realización o materialización futura de ciertas consecuencias en particular; **b)** una actuación adelantada con posterioridad, que emerja incoherente y evidentemente contradictoria de los antecedentes plasmados; **c)** la identidad entre los sujetos involucrados en ambas situaciones, y; **d)** que el nuevo escenario comporte trascendencia jurídica y afecte el existente.

Es del caso resaltar que la aplicación de la doctrina descrita es de carácter supletorio, es decir, únicamente a falta de regulación legal del asunto es dable plantearse la posibilidad de recurrir a ella; también debe aclararse que dicha regla no resulta absoluta, en la medida que existen algunas hipótesis en que las partes

9 Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Exp. 11001 3103 025 2001 00457 01

10 Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 9 de agosto de 2007. Exp.00254.01

11 Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia SC 10326 de 2014.

12 Ídem.

pueden válidamente variar su conducta, *v.gr.* cuando el propio ordenamiento las autoriza a apartarse de los actos ejecutados con antelación, sin que ello implique la trasgresión al principio de la buena fe, entre los cuales puede comentarse a título enunciativo el derecho de retracto en la compraventa de algunos bienes, la revocación de las donaciones, el desistimiento, la revisión de cuentas de que trata el artículo 880 del Estatuto Mercantil, etc.

3.4. Caso concreto

3.4.1. Vistos los reclamos blandidos por los recurrentes, puede extractarse en primer lugar, que esbozaron en común su desacuerdo con los fundamentos bajo los que el Judicial de primer nivel despachó negativamente la excepción relativa a la renuncia a la solidaridad, situación que deviene esencial definir desde el principio de esta alzada, teniendo en cuenta que de su prosperidad o falta de aquella, depende en forma directa el estudio de los restantes desatinos atribuidos a la sentencia recurrida.

El Despacho cognoscente al abordar el específico punto, reprodujo las consideraciones vertidas en la decisión del 12 de julio de 2016 de este Tribunal en diferente Sala de Decisión, mediante la cual se desató la apelación dentro del trámite ejecutivo radicado al número 17-001-31-03-006-2012-00303-02; donde en síntesis se sentó la improcedencia de aceptar la división de la deuda realizada por la Junta de Administración según las actas N° 116 y 117 del año 2000, ya que para poder entenderla como una renuncia a la solidaridad, la llamada a fragmentar la deuda era la Asamblea de Copropietarios, por lo que el cobro singular *“no nació conforme a derecho”* y contravenía la solidaridad estipulada legalmente por la Ley 675 de 2001, e incorporada en el artículo 33 del reglamento de propiedad horizontal, recogido mediante la Escritura Pública N° 740 del 2002. Así el Juzgado concluyó la imposibilidad de apartarse de dicho pronunciamiento dada la identidad de los intervinientes, a más que la única diferencia entre ese asunto y el presente, radicaba en los periodos cobrados.

Divergieron los demandados de la posición adoptada, toda vez que al de marras se omitió aplicar el contenido del artículo 1573 del Código Civil pese a ser esta la norma que se acoplaba a los supuestos fácticos alegados; por el contrario, el Judicial dio por demostrado, sin estarlo, que la actuación de la Junta de Administración era modificatoria del reglamento del Condominio, discernimiento a su juicio erróneo, considerando que la división no alteró el contenido patrimonial del crédito, ni en modo alguno dispuso del mismo, sino que se trataba de un acto de administración que no estaba reservado de manera privativa a la Asamblea de Copropietarios e incluso a los copropietarios les fueron cobradas las expensas a prorrata de sus cuotas en los inmuebles durante un lapso superior a los 10 años.

Delimitado el objeto de reparo de la censura, con el fin de despachar lo que en derecho corresponda la Magistratura abordará el tópico a partir de dos premisas fundamentales a saber: **i)** La renuncia de la solidaridad por medio de la segmentación de la deuda; y, **ii)** La competencia del Consejo de Administración para dicho proceder.

i) Como pruebas relacionadas con la excepción perentoria de ruptura de la obligación *in solidum*, fueron recaudadas:

-Acta N° 116 del 25 de septiembre del 2000 donde se plasmó lo sucedido en la reunión ordinaria de la Junta de Administración del Condominio Campestre Cerros de la Alhambra en esa fecha, con la participación de varios de los miembros principales, un *quórum* del 86%; en esa oportunidad se hizo el estudio del balance del mes de agosto con la subsiguiente aprobación, a la par del análisis de las cuentas de los propietarios morosos, dentro de los que se indicó: ***“Las señoras Londoño Ramírez, son propietarias, en común y proindiviso con otras personas del 36% de los lotes 4A-4B-59-94B-96 y 101. Los señores Londoño Estrada, poseen en los mismos lotes el 33.334 (...) El Condominio se compromete a seguir facturando las cuotas de administración de manera independiente, es decir, en el porcentaje que les corresponde, así: 36% a las señoras LONDOÑO RAMÍREZ y 33.334% a los señores GERMÁN Y BERNARDO LONDOÑO ESTRADA, de tal manera que puedan atender mensualmente el pago de las cuotas de administración sin importar si los condómines GUILLERMO TRUJILLO GÓMEZ y JAVIER LONDOÑO ESTRADA pagan o no de manera oportuna el porcentaje que les corresponde en las cuotas de administración(...).”***¹³

-Acta N° 117 del 23 de octubre del 2000 donde se consignó lo discutido en la reunión ordinaria de la Junta de Administración del Condominio Campestre Cerros de la Alhambra ese día, a la cual acudieron los miembros principales, con un *quórum* del 57% en la que se aprobó el Acta N° 116 ante la ausencia de objeciones; en punto de la acreencia a cargo de los demandados fue manifestado: ***“PROINDIVISO –lotes 4A-4B-59-94B-96 y 101. La señora Tina Arias B., informa que esta cuenta se está manejando en cinco (5) cuentas independientes, cada una, con el correspondiente porcentaje, de acuerdo al convenio realizado con el abogado y estudiado en la reunión anterior. La administradora informa que este convenio era la única manera de recuperar un porcentaje del saldo adeudado de estos lotes. Los miembros de la Junta solicitan a la administradora: -Hacer una consulta contable y jurídica al abogado, con el fin de determinar el manejo futuro del incumplimiento de algunos de los propietarios proindiviso. –Consultar cuál sería el procedimiento a seguir por el Condominio ante este caso, ya que la deuda corresponde al lote, independiente del porcentaje de participación de cada propietario del proindiviso.”***¹⁴

- Cuentas de cobro N° 20113100 y 20113356 de diciembre de 2012 y septiembre de 2013, respectivamente, donde se advierte que a la copropietaria Ana María Londoño Ramírez se le facturó sobre el 6% correspondiente a su cuota parte en los inmuebles.¹⁵

- Las pruebas practicadas en el trámite ejecutivo radicado 17-001-31-03-006-2012-00303-00 fueron trasladadas a este proceso, allí fueron allegadas las cuentas de

13 Fls. 571 a 589 Cdno. N° 1.2

14 Fls. 581 a 590 ídem.

15 Fls. 1063 y 1064 Cdno. 1.4

cobro expedidas a cargo del señor Javier Londoño Estrada durante algunos meses de los años 2009 al 2013 por el 16.67% que le correspondía dentro de los lotes.¹⁶

-Así mismo en ese proceso se allegaron las facturas emitidas para las señoras Gloria Mercedes Londoño Ramírez¹⁷, Adriana Londoño Ramírez¹⁸, Lina Clemencia Londoño Ramírez¹⁹ y María Elena Londoño Ramírez²⁰, como propietarias del 6%, por distintos meses del año 2012.

-Cuentas elaboradas con cargo al señor German Londoño Estrada como propietario del 16.66% de los predios, en los meses de mayo a diciembre del año 2012 y enero de 2013; con los recibos de pago expedidos por el condominio, identificados como “*proindiviso 1*”, amén de los comprobantes de descargo respectivos realizados en la entidad financiera Bancolombia en esos periodos.²¹

-Facturas expedidas al señor Bernardo Londoño, como condómino del 16.67% de los fundos, por los meses de agosto, octubre y diciembre de 2012, con el correspondiente recibo de pago y comprobantes de consignación de dineros a favor de la propiedad horizontal acreedora en Bancolombia, para esos tiempos.²²

-Como prueba de oficio en este proceso, el Judicial solicitó a la copropiedad que certificara la vigencia del acuerdo contenido en el literal C) del acta N° 116, así como la norma por la cual cambió el mismo y si los deudores fueron informados mediante escrito o en reunión que se cobrarían las expensas solidariamente. Frente a dicho requerimiento, se arrió certificación suscrita por la administradora y por varios miembros principales del Consejo de Administración, donde indicaron: *“Debido al incumplimiento en el pago, se decidió contratar los servicios de un abogado para recuperar la cartera que presentaban los lotes. Una vez se contrató al profesional del derecho, al hacer estudio del caso, hizo saber a la administración y al consejo que se estaba cometiendo un error al facturar de manera individual y por porcentajes de copropiedad, el abogado Dr. Edgar Rubén Vega Alfonso explicó las razones por la (sic) cuales se estaba actuando en contra de la ley y el reglamento (...) El abogado manifestó que para poder hacer un cobro por porcentajes a cada uno de los condómines se requería una reforma de estatutos, que dicha reforma es competencia exclusiva de la asamblea de copropietarios (...) Revisando las actuaciones de los diferentes consejos de administración desde el año 2000 hasta el año 2012 se encontró que no existe ninguna otra manifestación por parte de la administración, ni del consejo ni mucho menos de la asamblea que ratificara la posibilidad de recibir el pago de cuotas de manera porcentual o que se renunciara a la solidaridad. (...) El abogado hizo la aclaración que se siguiera facturando como se venía haciendo, pero que sin embargo él consideraba que los argumentos presentados serían reconocidos por el juez y una vez ocurriera eso se facturará (sic) la totalidad de la obligación. Por las razones que se expusieron se*

16 Fls. 115 a 121 Cdno. Ppal. Exp. Proceso Ejecutivo. 17-001-31-03-006-2012-00303-00

17 Fls. 6 a 11 ídem.

18 Fls. 36 a 40 Cdno. 3. Exp. Proceso Ejecutivo. 17-001-31-03-006-2012-00303-00

19 Fls. 113 a 117 Ídem.

20 Fls. 194 a 196 Cdno. 3. Prueba trasladada.

21 Fls. 65 a 88 íbidem.

22 Fls. 142 a 149 Cdno. 3. Exp. Proceso Ejecutivo. 17-001-31-03-006-2012-00303-00

*decidió informar de manera verbal a los deudores que se iba a seguir facturando las obligaciones de manera individual y de acuerdo con el porcentaje, pero que una vez se conociera la decisión del juzgado se seguirá (sic) facturando conforme a la ley (...)*²³

- Al referido documento se acompañaron las cuentas de cobro expedidas para el mes de julio de 2016 a los codemandados, en proporción a su porcentaje de propiedad sobre los predios y las emitidas en el mes de agosto de 2016 con cargo a todos los copropietarios, sobre cada uno de los lotes, por el total de la deuda.²⁴

En inicio conviene precisar, según se anotó en el acápite normativo, que al tema son aplicables los artículos 1573 y 1574 del Código Sustancial Civil: el primero contempla en su inciso segundo la renuncia por parte del acreedor frente a uno o varios de los codeudores, evento en el cual es primordial el reconocimiento del pago de la cuota correspondiente, mediante la manifestación en dicho sentido contenida en la demanda o en la carta de pago, entendida ella como los recibos expedidos, sin la reserva de la solidaridad legal, ni de los derechos que asisten como sujeto activo en la relación crediticia; mientras que frente a la abdicación respecto a todos ellos, señala el inciso final: **“Se renuncia a la solidaridad respecto de todos los deudores solidarios, cuando el acreedor consiente en la división de la deuda”**. Por su parte, el citado artículo 1574 contempla relativo a la renuncia de la solidaridad en obligaciones periódicas, que ella se limita a los pagos devengados, extendiéndose únicamente a los futuros cuando así es expresado por el acreedor.

Ahora bien, de los medios suasorios antes reseñados, es dable extractar que el Consejo de Administración en las reuniones realizadas en el año 2000, procedió a la división de la deuda a cargo de los copropietarios de los inmuebles, actuación que a modo de ver de esta Sala configuraba con suficiencia la renuncia a la solidaridad en los términos de que trata el aludido precepto final del artículo 1573 del Código Civil, siendo así posible comprender que como tuvo lugar respecto de todos los codeudores *-no frente a uno o varios de ellos exclusivamente-*, no cabe la aplicación del inciso segundo bajo el entendido que debe obrar en la demanda o en los recibos la expresión que allí se contempla, la cual, se itera, resulta indispensable en las hipótesis en que la abdicación se hace únicamente con relación a sujetos determinados, pero no en la fragmentación de la deuda que al tenor literal de la normativa material, los cobija a todos.

Así mismo, ha de tenerse en cuenta que en tratándose de acreencias de tracto sucesivo como la aquí evidenciada, la cláusula contenida en las referidas actas, según la cual *“El Condominio se compromete a seguir facturando las cuotas de administración de manera independiente, es decir, en el porcentaje que les corresponde(...)”* comprendía las expensas futuras frente a la totalidad de deudores, comoquiera que fue precisado que era esta la manera en que se cobraría, sin perjuicio de que los señores Guillermo Trujillo Gómez y Javier

23 Archivo que conforma el expediente digitalizado en Sharepoint, nominado “19.PruebaAdmonCerroAlhambra.pdf”

24 Ídem.

Londoño Estrada pagaran o no oportunamente el porcentaje que les correspondía en las cuotas de administración, reuniéndose así el presupuesto exigido por el artículo 1574 respecto a acreencias de esta índole.

Brota en refuerzo de los anteriores asertos, esto es, tanto de la división del débito, como de la renuncia al canon *in solidum* a futuro respecto a la totalidad de deudores, que el cobro singular fue adelantado desde aquella junta que tuvo lugar en el mes de septiembre del año 2000 hasta el mes de julio del 2016, tiempo durante el cual Cerros de la Alhambra P.H. persiguió la satisfacción de las deudas de cara a la porción que correspondía a los copropietarios de los inmuebles, es decir, individualmente considerados según el porcentaje de su propiedad.

Es pertinente adicionar que el acta suscrita en octubre del año 2000 indica que de acuerdo con *“el convenio realizado con el abogado y estudiado en la reunión anterior”* consistente en que los cobros se realizarían de manera segmentada o se manejarían en cuentas independientes -compromiso adquirido con los deudores en el mes inmediatamente anterior-, quedaba a cargo de la otrora administradora *“-Hacer una consulta contable y jurídica al abogado, con el fin de determinar el manejo futuro del incumplimiento de algunos de los propietarios proindiviso. – Consultar cuál sería el procedimiento a seguir por el Condominio ante este caso (...)”*; pudiendo así deducirse que tal decisión se adoptó previa asesoría de un profesional del derecho, sin que del plenario se evidencien herramientas persuasivas correspondientes a dicha época o alguna cercana que sugieran siquiera de manera superficial la ilegalidad de esa forma de recaudo, que por el contrario se extendió a lo largo del periodo antes reseñado, lo que ratifica que el letrado en su momento no encontró inconveniente para ello.

De otro lado, el argumento acorde el cual la determinación adoptada frente a los aquí codemandados constituía una modificación al reglamento de propiedad horizontal contenido en la E.P. N° 740 de 2002 (inscrito en los certificados de tradición de las unidades privadas en el mes de marzo del 2004) no es de recibo para la Colegiatura, toda vez que ella no alteraba la regla general incorporada en el artículo 33 respecto a la solidaridad en el pago de expensas, sino que se ceñía con exclusividad a la situación de los predios reseñados como 4A- 4B- 59- 94B- 96 y 101; ni puede considerarse *contra legem* o desconocedora de lo estipulado en el artículo 29 de la Ley 675 de 2001, dado que al ser la solidaridad una prerrogativa concebida en beneficio exclusivo del acreedor, este se encuentra en cabal facultad de dimitirla.

Dicho de otra manera, la solidaridad es renunciable independiente de la fuente de que provenga, pues de no ser así, las disposiciones sustanciales civiles no lo autorizarían expresamente como en efecto lo hacen, sin restricción alguna en cuanto a su origen, luego, no es únicamente declinable la solidaridad establecida en el testamento o en el contrato, sino también la contemplada por la ley.

Vale la pena agregar que las cobranzas singulares que se extendieron por espacio superior a los 10 años, generaron en los deudores la expectativa legítima de que era en esa forma que debían continuar saldando sus débitos, aflorando así

concomitantes los requisitos a que alude la teoría de los actos propios, bajo el entendido que:

a) medió en este asunto una conducta jurídicamente relevante, eficaz y vinculante por parte de la aquí demandante, que no es otra que el haber facturado a los demandados las expensas comunes con base en la proporción que les correspondía de los inmuebles; ese acto que, se itera, perduró por un lapso importante en el tiempo (más de una década) revelaba indubitadamente la voluntad del Condominio de renunciar sin reserva a la solidaridad que se encontraba legalmente a su favor y afectó la esfera de intereses de los copropietarios, llevándolos a confiar que ella era definitiva de su situación frente a los emolumentos generados a futuro.

b) Refulge claro el intento del Condominio de ejercitar de manera posterior la solidaridad, siendo ello a todas luces contradictorio con su ya concretada abdicación a ese beneficio. Es decir, no obstante que los cobros fragmentados devenían vinculantes a los ojos de los obligados, pretendió la Propiedad Horizontal valiéndose de la obligación *in solidum* perseguir en cabeza de todos el 100% de la acreencia, conduciéndose de forma contraria a sus anteriores actuaciones, traicionando de tal modo la confianza que con ellas había suscitado en los condómines. Esta pretensión en otro contexto hubiera sido perfectamente lícita, pero en el presente resulta inadmisibles por la contraposición que entraña respecto a su conducta precedente.

c) No cabe duda de la identidad entre los sujetos que intervinieron o actuaron en ambas situaciones, pues no son diferentes a la ahora demandante y codemandados.

d) Se cumple también el requisito de la subsidiariedad, puesto que para la específica situación no se advierte regla aplicable alternativamente en el ordenamiento jurídico vigente.

Conforme lo advertido, en concepto de la Corporación resulta perfectamente predicable la teoría referida en el *sub-judice* en tanto que, soportada en el principio de la buena fe, impide precisamente que alguien pretenda hacer valer su derecho en contradicción con su propia actuación antecedente, es decir que no es posible para un sujeto apartarse de su acto previo mediante un comportamiento posterior y objetivamente contradictorio de aquél.

Y no se diga que en el asunto que concita la atención de la Sala fue la solidaridad incorporada por la Ley 675 de 2001 la que facultó a la promotora a separarse del recaudo individual, ya que esa cláusula fue en principio incorporada por el párrafo del artículo 36 de la Ley 428 de 1998 y a pesar tanto de ella, como de la traída por la primera de las legislaciones mencionadas, el Condominio continuó ejecutando la facturación en la manera pluralidad hasta el año 2016, de allí que no exista correspondencia entre la expedición de esas leyes y la abierta dicotomía en la actuación ulterior de la parte actora.

Es de anotar que si bien en el acta suscrita en el mes de octubre del año 2000 se plasmó la expresión de que “(...) *la deuda corresponde al lote, independiente del porcentaje de participación de cada propietario del proindiviso.*”, en razón a la manera en que se ejecutaron los cobros posteriores, no cabe afirmar que tal manifestación facultaba al Condominio para perseguir la obligación con la cláusula de solidaridad en cualquier momento.

Conviene señalar que acorde la certificación expedida por la demandante para este proceso, los codemandados fueron informados verbalmente sobre el cambio en la facturación de las expensas, a la par de que no existía ningún acto por parte del Consejo, ni de la Asamblea, en el entendido de confirmar la posibilidad de cobrar singularmente o de renunciar a la solidaridad. Frente a ello debe decirse que a más que esa circunstancia no fue acreditada a través de los medios probatorios pertinentes, e incluso la representante legal de la persona jurídica en el interrogatorio manifestó su desconocimiento sobre ese tema²⁵, no puede olvidarse el principio de dogmática jurídica según el cual “*en derecho las cosas se deshacen como se hacen*”, lo que tornaba imperativo que la decisión de cesar con los recaudos individuales fuera plasmada en el acta correspondiente a la reunión donde ello se discutió, lo que no ocurrió ; ni siquiera les fuese notificada a los afectados por escrito, como se colige de las herramientas suasorias aquí allegadas.

Puesto en otras palabras, no se trata de perpetuar la renuncia a la solidaridad, pues es diáfano que esa prerrogativa está expresamente estatuida por la ley a favor de la Propiedad Horizontal, lo que se reprocha es que el Condominio pretendiera imponerla de manera sorpresiva, más de una década después que los cobros fragmentados iniciaron y se había creado la convicción fundada *-recogida en la teoría de los actos propios-* en los codemandados respecto a la manera en que se les cobraría, derivada directamente de las actuaciones que antecedieron a los procesos de ejecución forzosa.

A lo consignado en los párrafos precedentes, se suma que el acto de renuncia *per se* no fue objeto de discusión en el pronunciamiento otrora realizado por la Sala de Decisión de esta Corporación que tuvo a su cargo la resolución del recurso vertical dentro del proceso 17-001-31-03-006-2012-00303-02, sino que esta lo consideró inválido en razón de no haberse adoptado por el máximo órgano de decisión del Condominio, esto es, la Asamblea de Propietarios, lucubración de la cual resulta necesario alejarse de cara a lo evidenciado en el reglamento de copropiedad que regía a la persona jurídica para la data de la abdicación y que junto con los demás instrumentos públicos suscritos por el Condominio en dicho punto, fueron recaudados como prueba oficiosa en esta instancia, lo cual conlleva a estudiar el segundo de los tópicos inicialmente planteados.

ii) En torno a la competencia del Consejo de Administración para dividir la deuda y por ende, renunciar a la solidaridad legalmente concebida a su favor, militan en el

25 “Preguntado: *¿Hubo reunión o alguna citación por parte del Consejo de Administración o de la Asamblea, donde se les informó a los hoy demandados que el cobro ya no se iba a hacer por cuotas con base en los reglamentos y pues que se iba a hacer el cobro ya en conjunto?. Respondió: No sabría responderle*” Interrogatorio de parte de la Administradora Ángela Milena Marín Castro.

cartulario diversas Escrituras Públicas a través de las cuales se reguló el funcionamiento de la Propiedad Horizontal demandante, así:

Escritura Pública N° 1220 del 7 de junio de 1984 mediante la cual fue constituido el Condominio Campestre Cerros de la Alhambra y se adoptó el reglamento de copropiedad. En lo que atañe a los órganos de la administración con sus respectivas funciones, los artículos 46 y siguientes previeron, para lo que al caso en análisis interesa, en la Asamblea General de Copropietarios conformada por todos los dueños de lotes del condominio, la calidad de órgano supremo de la administración, con reuniones ordinarias anuales y oficios específicos contemplados en el artículo 51, entre los cuales se destaca: *“A) Estudiar y aprobar los presupuestos para mejoras, ampliaciones, reformas o nuevas edificaciones para beneficio de la comunidad, en los bienes afectados al uso común.”*

Así mismo se concibió la existencia de la Junta de Administración de Copropietarios, integrada por 5 miembros principales elegidos por la Asamblea, con sesiones ordinarias trimestrales y las tareas de **“A) Dirigir la Administración del Condominio y designar al Administrador (...) I) Rendir informe anual a la Asamblea de Copropietarios sobre el funcionamiento de la Administración (...) O) Decidir y dar orden al administrador para iniciar acciones judiciales pertinentes a la comunidad o consorcio de propietarios del condominio; y P) En general, ejercer todas aquellas funciones que no sean privativas de la asamblea y que no estén adscritas a otros organismos o funcionarios Administrativos”**²⁶.

Análogamente se contempló al Administrador a quien se le encomendó: *“(...) I) presentar a la asamblea general de copropietarios un informe escrito sobre la forma como hubiere llevado a cabo su gestión y las medidas cuya adopción recomiende a la asamblea. LI) Acudir a la vía judicial adecuada, en representación de la junta de administración de copropietarios, para obtener de los deudores morosos el pago de las sumas atrasadas por concepto de expensas comunes, con sus correspondientes intereses. (...) R) Presentar a la consideración y aprobación de la Asamblea General de Copropietarios, el balance general de las cuentas cortadas en 31 de diciembre de cada año”*.

Igualmente se encontraba dentro de las autoridades de la Copropiedad el Tesorero, otorgándosele como funciones: *“(...) B) Rendir las cuentas en la forma que establezca la Junta de Administración de copropietarios. (...) D) Llevar la contabilidad y exhibir los libros y comprobantes cuando lo estime conveniente la Asamblea General de copropietarios o el Revisor Fiscal (...)”*.

Dicho reglamento rigió desde su adopción, con las modificaciones y correcciones pertinentes²⁷ hasta la suscripción de la E.P. N° 418 del 14 de marzo de 1996²⁸ para someterlo al régimen consagrado por la Ley 16 de 1985; allí se definieron como órganos de administración los mismos contemplados en el reglamento anterior,

26 Artículo 54 del Reglamento E.P. 1220 del 7 de junio de 1984.

27 E.P. 1793 del 23 de junio de 1993 en que se introdujo reforma; E.P.1773 del 24 de agosto de 1995 mediante el cual se realizó aclaración de linderos; E.P. 418 del 14 de marzo de 1996 introductoria de reforma

28 Modificado mediante E.P. 949 del 2000.

reproduciendo de forma idéntica las funciones de cada uno, a las que ya se hizo referencia.

La vigencia de dicha regulación se extendió desde el año 1996 hasta el año 2002, cuando se elaboró el reglamento contenido en la E.P. N° 740 del 18 de junio de esa calenda; en el último se consagró la solidaridad de que trata el artículo 29 de la Ley 675 de 2001 para las hipótesis comentadas en el acápite jurídico del presente proveído.

Como entes de administración de la persona jurídica, el artículo 42 previó a la Asamblea General del Propietarios, el Consejo de Administración, el Comité de Convivencia, el Administrador y el Revisor Fiscal.

Dentro de las funciones definidas a cargo del Consejo de Administración se enlistan: *“A) Dirigir la administración del Condominio (...) F1) Decidir y dar orden al administrador para iniciar acciones judiciales pertinentes del Condominio. G1) En general ejercer todas aquellas funciones y tomar las determinaciones que no sean privativas de la asamblea y que no estén adscritas a otros organismos o a funcionarios administrativos, tendientes a que la persona jurídica cumpla sus objetivos, de acuerdo con lo previsto en el presente reglamento y en la Ley”*²⁹

Respecto al administrador, se consignaron en el artículo 63 sus competencias, iniciando con la administración inmediata del Condominio.

De los documentos aludidos, salta a la vista en primer lugar que para la fecha de la renuncia a la solidaridad, esto es, el 25 de septiembre del año 2000, estaban en aplicación las disposiciones contenidas en la E.P. 418 de 1996, las cuales establecían en cabeza de la Junta de Copropietarios la ejecución de todos los actos pertinentes a efectos de gestionar el Condominio, inclusive la de ordenar al administrador dar inicio a las acciones judiciales procedentes; y a cargo del último, desplegarlas **“en representación de la junta de administración de copropietarios”** para obtener el pago de las expensas de los deudores morosos, amén que el Tesorero debía rendir las cuentas en la forma que estipulara la Junta.

Con lo anterior, pretende la Sala llevar a la comprensión de que el rol de la Junta de Administración de Propietarios en la gestión y manejo de las cuotas de administración no era secundario, sino principal y autónomo en el marco de su función natural de administración, la que implicaba tomar las decisiones necesarias para el cumplimiento de los fines de la persona jurídica, considerando oportuno en su momento dividir la deuda de los demandados a prorrata de su participación sobre los predios a propósito de obtener el recaudo de la cartera debida, sin que el reglamento frente al tópico indicara que las decisiones de esa índole debían ser previamente consultadas con la Asamblea para dotarlas de validez.

Dicho de otro modo, encontrándose dentro de las actividades ordinarias de la Junta, la adopción de las determinaciones convenientes para el desarrollo normal

29 Artículo 61

de los objetivos del Condominio, no es posible deducir que careciera de facultades para fragmentar el débito de los codemandados, como en efecto hizo, dado que razonó en esa oportunidad, que era la forma idónea de recuperar los dineros por concepto de cuotas de administración insolutas, determinación que al tenor de los oficios contemplados por el reglamento para cada autoridad, no era privativa de la Asamblea, pues a vista de la Magistratura era puramente administrativa, no dispositiva del crédito en sí comoquiera que no lo condonó, ni disminuyó en modo alguno su valía, sino que por el contrario contempló una alternativa diferente para su efectivo recaudo.

Se colige entonces bajo la égida de las disposiciones contenidas en la E.P. 418, que lo específico a la obtención de las cuotas de administración correspondía funcionalmente tanto a la Junta de Administración de Propietarios, como al administrador actuando bajo las directrices de aquella, mientras que a la Asamblea de Copropietarios le fue reservada la labor de estudiar y aprobar los presupuestos conformados con dichos dineros, aportados mensualmente por los propietarios de las unidades privadas.

Si el señalado razonamiento no bastara, insistiéndose como lo hace la no recurrente, en la falta de competencia de la Junta para haber dividido la acreencia, se tiene que conforme el reglamento con que en la actualidad se regenta la Propiedad Horizontal, incluso los expedidos antes de aquél, la Asamblea General de Propietarios se reúne anualmente a efectos de *“(...) examinar la situación general y los aspectos económicos y financieros de la Propiedad Horizontal, aprobar o improbar las cuentas y estados financieros del último periodo presupuestal y los informes del Administrador y Revisor Fiscal si lo hubiere (...) tomar en general todas las medidas tendientes a garantizar el cumplimiento de las normas legales y el reglamento de administración de la Propiedad Horizontal y aquellas que aseguren el interés común de los propietarios”*³⁰, siendo labor del Consejo de Administración *“Rendir informe anual a la Asamblea General de propietarios sobre el funcionamiento de la Administración”* y del administrador: *“E) Presentar a la consideración y aprobación de la Asamblea general de propietarios el inventario y balance generales de las cuentas del ejercicio anterior, cortadas en 31 de Diciembre de cada año”*.

Quiere decir ello, que la Asamblea General de Propietarios tenía pleno conocimiento de la manera en la cual se estaba manejando la cuenta de los demandados, habida consideración que, de acuerdo a los reglamentos, debían las demás autoridades informárselo y de considerarlo inconveniente, el máximo órgano de administración podía haber presentado las objeciones que a bien tuviera, lo cual no acaeció dentro de los más de 10 años en que las cobranzas se ejecutaron individualmente. Es decir, la pasividad de la Asamblea durante el tiempo en que se facturaron de modo singular las cuotas de administración a los codemandados, es muestra patente de su aquiescencia con la decisión adoptada por la Junta de Administración de Propietarios en ese sentido, máxime cuando se certificó

30 Artículo 45. E.P. 740 del 2002

puntualmente que revisadas las actuaciones de los entes administrativos entre los años 2000 a 2012, no se hizo manifestación alguna frente a esa situación.

Conforme lo indicado en el acápite normativo, tratándose de procesos de naturaleza ejecutiva, en orden a adoptar las decisiones procedentes, el operador judicial aborda el examen de los documentos allegados como título ejecutivo con el fin de verificar que las obligaciones allí contenidas, cuya satisfacción se reclama por esta vía, reúnan los requisitos de ser claras, expresas y exigibles según lo preceptúa el artículo 422 del Código General del Proceso. Librada la orden compulsiva de pago y notificada la misma, el deudor para controvertirla debe invocar excepciones, respaldadas con pruebas, que evidencien falencias atinentes a la existencia, características, exigibilidad y ejecutabilidad de la prestación documentada por la activa como fundamento del trámite judicial. Sobre este punto ha sostenido la doctrina: *“(...) Por lo tanto, que el ejecutado proponga excepciones implica que invoque circunstancias fácticas dirigidas a enervar el derecho de crédito que el ejecutante aduce, o a cuestionar su exigibilidad o ejecutabilidad”*³¹

Si bien al proceso se arrió como título ejecutivo la certificación de la deuda emitida por la representante legal del Condominio suficiente a esos efectos, según el artículo 48 de la Ley 675 del 2001, los codemandados al desplegar su defensa pusieron al descubierto la ausencia de claridad de la prestación en la forma que fue reclamada, en tanto fue expedida bajo los parámetros de tratarse de una obligación solidaria, sin considerar que tal prerrogativa fue válidamente desistida por la acreedora con el acto de división de la deuda plasmado en el Acta N° 116 del 25 de septiembre del año 2000 de acuerdo a los artículos 1573 y 1574 del Código Civil, motivo por el cual no era dable disponer la continuación del cobro compulsivo de esa manera.

3.4.2. De acuerdo con la jurisprudencia traída a colación en el numeral **3.3.2.** del aparte jurídico de esta providencia, corresponde al Juez en el momento de librar el mandamiento o en el relativo a la sentencia, reexaminar de manera oficiosa el título puesto a su consideración a efectos continuar el asunto como lo considere legal, obligación que así mismo aplica para el *ad quem* al tenor de la Sentencia de la Corte Suprema de Justicia STC 18432-2016 del 15 de diciembre del 2016 y a ello esta Corporación procederá, atendiendo a que a pesar de señaladas falencias en la certificación emitida por la Propiedad Horizontal, no es posible desconocer la existencia de la acreencia a cargo de los codemandados y a favor de aquella.

Cabe decir además, que el fallador está obligado a resolver puntos que, aunque no fueron propuestos expresamente ante el juez cognoscente o alegados al promover la alzada cuando se trate del de segunda instancia, si se encuentran ínsitos en ella, lo que no implica desatender el principio de congruencia, sino, por el contrario, hacerlo prevalecer, pues serían asuntos que la ley ordena proveer de oficio.

Desde esta óptica, habiéndose arrió al plenario un título ejecutivo que goza de tal mérito, el hecho que con el reconocimiento de la excepción de renuncia a la

31 Lecciones de Derecho Procesal. Tomo V. El Proceso Ejecutivo. Miguel Enrique Rojas Gómez. Esaju. 2017.

solidaridad, lo cual impide que la parte ejecutante pueda perseguir en cabeza de alguno, algunos o de todos, el pago de la totalidad de la acreencia, no hace que desaparezca la obligación reflejada en el título y que de manera conjunta deben descargar los ejecutados, a prorrata de su derecho de dominio en los respectivos lotes, respecto de los cuales adeudan las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias aquí cobradas.

De esta suerte, habrá de ordenarse seguir adelante con la ejecución de conformidad con el porcentaje de propiedad que ostenta cada uno de los demandados en los predios, que según los certificados de tradición obrantes a folios 18 a 51 del Cuaderno 1.5, corresponden a: María Elena Londoño 6.00%; Bernardo Londoño Estrada 16.666%; German Londoño Estrada 16.667%; Javier Londoño Estrada 16.666%; Adriana Londoño Ramírez 6.00%; Ana María Londoño Ramírez 6.00% (representada por sus herederos determinados); Gloria Mercedes Londoño Ramírez 6.00%; Lina Clemencia Londoño Ramírez 6.00%; y, María Teresa Londoño Ramírez 6.00%.

Cada una de las cuotas adeudadas por concepto de expensas ordinarias y extraordinarias, se dividirá a prorrata de los citados porcentajes y el Condominio únicamente podrá perseguir en cabeza de los codemandados la porción que les corresponde, con sus respectivos intereses moratorios; regla que se aplicará así mismo frente a los emolumentos causados en el decurso procesal y que regirá hasta el momento en que la Junta de Administración, a través de las actuaciones procedentes, previa notificación a los deudores, determine que retoma en la situación particular, la cláusula de solidaridad que a su favor concibe el artículo 29 de la Ley 675 del 2001.

3.4.3. Ahora bien, pese a que la excepción de renuncia a la solidaridad encuentra cabida, la misma no conduce al rechazo de las pretensiones de la demanda conforme fue antes indicado, motivo por el cual, a tono con el artículo 282 del Código General del Proceso se aviene necesario adentrarse en el estudio de las restantes excepciones planteadas, cuya improsperidad fue a su vez motivo de reproche por los recurrentes:

Así se tiene que los señores Lina Clemencia Londoño Ramírez, María Teresa Londoño Ramírez y Bernardo Londoño Estrada propusieron frente a la demanda inicial, como medios de defensa los denominados: "*Cobro de lo no debido, derivado de la existencia de proceso concordatario*" y "*Prescripción de la acción ejecutiva*" mismos que, aunados a otros que se abordarán con posterioridad, se invocaron por los codemandados Alejandro y Ricardo Gómez Londoño respecto a la reforma de la demanda.

Ni la recurrente Andrea Salazar Villegas, ni el curador *ad litem* de los señores Javier Londoño Estrada, Gloria Mercedes y María Elena Londoño Ramírez, Julián Gómez Londoño y los herederos indeterminados de Ana María Londoño Ramírez propusieron excepciones de fondo, la primera porque omitió pronunciarse respecto al libelo que se sustituyó, entre otros fines, para incluirla a ella como sujeto pasivo de la acción en su calidad de heredera de la señora Londoño Ramírez, pese a

habérsele notificado por conducta concluyente según auto del 9 de octubre de 2019³² y el restante, adujo atenerse a las resultas del proceso³³.

El **"Cobro de lo no debido, derivado de la existencia de proceso concordatario"**, se cimentó en que al interior de tal asunto iniciado respecto del señor Guillermo Alfonso Trujillo, radicado al número 2000-00086 del Juzgado Segundo Civil del Circuito de la ciudad, estaba siendo perseguida la satisfacción del 14% de las cuotas de administración de los predios en los que fungía como copropietario, causadas en el periodo comprendido entre el mes de junio del año 2005 a octubre del 2017, sin que a la certificación arrimada como título ejecutivo se hubiese realizado la glosa o descuento correspondiente, por lo cual se estaría reclamando en ambos procesos el mismo concepto, derivando ello en el cobro de lo no debido.

La sentencia de primer nivel, bajo el parámetro de tratarse de una obligación solidaria, al pronunciarse sobre este medio indicó que de la certificación arrimada por el Despacho que conocía del trámite de liquidación, no era posible establecer la identidad entre las obligaciones exigidas tanto allí como en el presente asunto de pago compulsivo, sin perjuicio de que si en forma ulterior se acreditaba, sería tenido en cuenta en la etapa de liquidación del crédito.

De acuerdo con la conclusión emanada en esta instancia con ocasión del estudio a la renuncia a la solidaridad, que condujo a tener la obligación cobrada como conjunta, hace que los argumentos que se proporcionaron a propósito de sustentar la herramienta de defensa carezcan ahora de fundamento, en la medida que al definirse la procedencia de dividir las cuotas de administración de cara al porcentaje de propiedad de cada deudor, es diáfano que la acreencia por el 14% del señor Trujillo Gómez debe continuar definiéndose en sede del proceso de liquidación obligatoria que se tramita en el Juzgado Segundo Civil del Circuito y en nada interfiere con los créditos que adeudan los restantes copropietarios, condición bajo la cual mal haría en hablarse de un doble cobro, dado que todos concurren al pago en la porción que les corresponde, lo que conduce a declarar no probado el medio exceptivo, como se hará.

Así mismo, con relación al presunto doble cobro en razón a la liquidación del crédito aportada para el proceso ejecutivo radicado 2012-00303 que se lleva en el Juzgado Sexto Civil del Circuito de la ciudad, le asiste razón a la demandante en el sentido que en verdad se verifica del cartulario, que los periodos de liquidación que allí se esbozaron entre los años 1999 y 2016, se refieren a los intereses que se han causado sobre las cuotas cuyo capital no fue modificado a efectos de incluir las perseguidas en el presente escenario, conduciendo esto a sostener que el reproche esbozado parte de una indebida hermenéutica que del cálculo presentado por el Condominio en dicho trámite adelantaron los divergentes, por ende no tiene vocación de prosperidad.

32 Fol. 123 Cdno. Ppal. Tomo 1.5

33 Fol. 122 ídem.

Por otra parte, la **“Prescripción de la acción ejecutiva”** invocada únicamente por los codemandados antes referidos, fue argumentada sosteniendo que el fenómeno extintivo había operado respecto a algunas de las cuotas cobradas, sin señalar cuales y que el plazo de los 5 años contenido en el artículo 2536 del Código Civil para la acción ejecutiva, debía computarse retroactivamente a partir de la notificación del último de los demandados. Dicho razonamiento fue despachado de manera negativa por el Juzgado Primario, aduciendo que según la fecha de interposición de la demanda y la comunicación que sobre su existencia se realizó a los encartados, los emolumentos perseguidos no se habían visto afectados, amén que en curso del proceso varios de los codemandados habían reconocido la existencia de la deuda, tanto en el interrogatorio de parte, como en la propuesta transaccional que obra en el cartulario.

Pues bien, por sabido se tiene que la prescripción liberatoria como lo enseña el artículo 2512 del Código Civil, es el modo de extinción de los derechos y acciones por no ejercerlos su titular dentro de cierto tiempo. Para su configuración se requiere, el transcurso del lapso de tiempo señalado en la ley y la inactividad del acreedor o sea, que éste no haya promovido la respectiva acción. El artículo 2535 del Código Civil la concibe de la siguiente forma: *“La prescripción que extingue las acciones y derechos ajenos exige solamente cierto lapso de tiempo durante el cual no se hayan ejercido dichas acciones.”* consagrando como término en cuanto a la acción ejecutiva el de 5 años desde que la obligación se hizo exigible y respecto a la ordinaria un decenio. (Artículos 2535 y 2536 del Código Civil)

Ha sido enfática la doctrina autorizada al sostener que lo que se extingue con el medio que aquí se trata, específicamente frente a la facultad ejecutiva, no es la obligación *per se*, sino el derecho de acción para demandar su cumplimiento por parte del deudor. Así enseña el profesor Arturo Alessandri Rodríguez al decir que *“(…) como consecuencia de esa imposibilidad se produce la liberación del deudor, no porque el deudor haya satisfecho al acreedor en su derecho, sino porque el acreedor no tiene medio alguno para poder forzar al deudor a la realización de la prestación debida.”*

La institución liberatoria podría considerarse como una sanción a la inactividad del titular de la acción, con cuya inercia permite el transcurrir del lapso establecido legalmente sin exigir el descargo de la prestación, siendo esta la única condición para que el deudor la pueda alegar por vía de excepción. Ocurrido el término extintivo previsto por la ley, sin que concurren supuestos de suspensión o interrupción, la situación jurídica natural que de ello deriva es la prescripción, que valga decir, dentro del decurso procesal debe ser expresamente alegada por quien pretende beneficiarse de ella, estando vedada al judicial cognoscente su declaración de oficio.

La interrupción de la prescripción, a voces del artículo 2539 del Código Civil, puede operar naturalmente por el hecho del reconocimiento que hace el deudor de la obligación en forma expresa o tácita; y, civilmente cuando el acreedor interpone la demanda judicial. Esta última modalidad se encuentra ínsita en el artículo 94 del Estatuto Adjetivo, según el cual: *“La presentación de la demanda interrumpe el*

término para la prescripción e impide que se produzca la caducidad siempre que el auto admisorio de aquella o el mandamiento ejecutivo se notifique al demandado dentro del término de un (1) año contado a partir del día siguiente a la notificación de tales providencias al demandante. Pasado este término, los mencionados efectos solo se producirán con la notificación al demandado. (...)"

Descendiendo al caso concreto, se tiene que la reclamación ejecutiva para el recaudo de las cuotas que se hicieron exigibles a partir del 11 de agosto del 2012³⁴ se presentó el día 9 de mayo del 2017, el mandamiento fue librado el 27 de junio de 2017 y notificado al demandante por estados del día siguiente, luego, el plazo de un año a que alude la normativa para conferir a la demanda los efectos de la interrupción, comenzó a correr a partir del 29 de junio de 2017 y finiquitaba el 29 de junio del año 2018.

Estudiadas las actuaciones del dossier, en torno a las notificaciones de quienes imploraron la prescripción, se advierte que los señores Lina Clemencia Londoño Ramírez, María Teresa Londoño Ramírez y Bernardo Londoño Estrada, fueron comunicados de la acción en su contra a través de aviso entregado en sus domicilios el día 22 de febrero de 2018, entendiéndose enterados el día siguiente³⁵, mientras que los señores Ricardo y Alejandro Gómez Londoño al presentar recurso de reposición contra el mandamiento de pago, informaron darse como notificados por conducta concluyente³⁶, manifestación acogida por el Despacho mediante auto publicado en los estados del 12 de abril del 2018³⁷, fecha en que quedaron legalmente vinculados al asunto.

Quiere lo anterior decir que las comunicaciones de todos quienes pretendieron valerse del fenómeno extintivo en mención, se realizaron en el plazo previsto por el artículo 94 del Código General del Proceso, motivo que conduce a afirmar sin vacilación que con la presentación de la demanda operaron los efectos de la interrupción civil del término liberatorio.

Puesto en distintos términos, las cuotas que se hicieron exigibles a partir del 11 de agosto de 2012, para las que la acción ejecutiva -según los 5 años del referido canon 2536-, comenzaba a prescribir el día 11 de agosto del 2017, fueron oportunamente exigidas por la demandante a través no sólo de la reclamación judicial, sino de la notificación en tiempo del mandamiento de pago, impidiendo así que dicha acción, respecto a las expensas causadas en los años 2012 y siguientes, fuese extinguida por la aludida institución liberatoria.

Es imperativo anotar que la interpretación proporcionada por los codemandados, bajo el entendido que la interrupción estaba condicionada a la notificación de todos los deudores, no resulta de recibo toda vez que el artículo 94 del C.G.P es claro en indicar: "(...) Si fueren varios los demandados y existiere entre ellos litisconsorcio

34 Acorde el contenido del artículo 34 de la E.P. 740 del 2002, según el cual el pago de las expensas comunes debe verificarse dentro de los 10 primeros días calendario de cada mes.

35 Fls. 563, 564 y 606 Cdo. Ppal. Tomos 1.2 y 1.3.

36 Fls. 447 y 499 ídem. Tomo 1.2.

37 Fls. 632 y 633 Cdo. 1. Tomo 1.3.

facultativo, los efectos de la notificación a los que se refiere este artículo se surtirán para cada uno separadamente (...)". Tampoco incide aquí de alguna manera la reforma que del libelo adelantó el Condominio, en la medida que ese acto adjetivo y facultativo de la parte actora no puede equipararse a la presentación de la demanda inicial, más aún cuando se adelantó una vez los codemandados estaban vinculados al trámite, por ende, ya conocían sobre la reclamación en su contra.

Es cierto el argumento brindado por los inconformes, bajo el entendido que no es dable admitir la interrupción derivada de los dichos en los interrogatorios, ni del acuerdo de transacción que a más de haberse suscrito en el año 2018, no está firmado por la totalidad de los deudores, no obstante, tal situación carece de relevancia ante la indiscutible verdad que aquella se dio fue con la notificación del mandamiento compulsivo a cada uno de los divergentes.

De conformidad con las disquisiciones vertidas en los párrafos antecedentes, no hay lugar a declarar probado el medio exceptivo en estudio.

Los codemandados Alejandro y Ricardo Gómez Londoño, formularon como herramientas defensivas las que denominaron "*Falsedad ideológica en el título ejecutivo*"; "*Fraude procesal*"; "*Falta de legitimación en la causa por pasiva*"; "*Inexistencia de la obligación - cobro de lo no debido*"; "*Mala fe*".

Con relación a las primeras "*Falsedad ideológica en el título ejecutivo*" y "*Fraude procesal*" basadas en la existencia de los tipos penales contemplados por los artículos 289 y 182 del Código Penal, es suficiente con decir que fueron atinadamente denegadas por el Judicial primario, pues es claro que a la fecha no obra pronunciamiento por parte de la justicia ordinaria en su especialidad penal, que permita afirmar la concurrencia de conductas típicas, antijurídicas y culpables, cometidas por un infractor previamente individualizado e investigado, a más de otros aspectos propios de la acción criminal de que es titular el Estado, sin que corresponda al operador de la especialidad civil dictaminar sobre ellas, sobre todo si se atiende a que no nos encontramos al interior de un juicio de responsabilidad, sino de uno con pretensiones eminentemente ejecutivas derivadas de la condición de deudores que se les endilga a los convocados. Es por ello que en caso que los codemandados estimen procedente una investigación y subsiguiente sanción punitiva por la presunta comisión de delitos por parte de la persona jurídica, deben acudir a la autoridad competente a instaurar la denuncia respectiva, dado que, se itera, no es el Juez civil el llamado a definir el asunto.

Las excepciones denominadas "*Falta de legitimación en la causa por pasiva*"; "*Inexistencia de la obligación - cobro de lo no debido*" y "*Mala fe*" se despacharán conjuntamente, habida cuenta que se hicieron descansar todas sobre el razonamiento de no ser los demandados Gómez Londoño propietarios, moradores o tenedores de los inmuebles que se encuentran en el Condominio - *única circunstancia que a su juicio los obligaría a contribuir al pago de las expensas*- ya que la condición que tienen es la de herederos testamentarios, amén que no se encuentran pruebas dentro del proceso que permitan inferir la presencia

de obligaciones a cargo de la causante, habiendo certificado la representante legal del extremo activo deudas y calidades inexistentes, incurriendo así en un acto de mala fe tendiente a inducir en error al operador judicial, para sacar avante sus pretensiones.

Resulta esencial tener en cuenta que la legitimación en la causa alude a la necesidad de que entre quienes fungen como partes del proceso y el derecho invocado, se presente una conexidad o vínculo que refrende su intervención en calidad de demandante para accionar y demandado para resistirse a los reclamos, de suerte que el fallo adoptado cuente con la potencialidad de vincularlos. Se trata de un presupuesto que más que cernirse sobre un aspecto procesal, lo hace respecto al derecho sustancial *per se*, cuya ausencia impediría abordar de fondo la contienda.

En lo que atañe a la legitimación de los herederos de determinada persona, de manera general ha conceptualizado la Corte Suprema de Justicia en Sentencia de Casación SC10200-2016 del 27 de julio de 2016:“(...) *A la muerte del causante, los herederos lo suceden en sus derechos y obligaciones, y por esta razón son ellos quienes concurren al juicio, bien sea integrando la parte demandante o como demandados.(...) Los herederos asumen -explicó- el carácter de parte, por activa o por pasiva, no personalmente ni como representantes de una entidad que carece de personería jurídica, sino por la calidad de herederos de que están investidos (...)*”

Sentado lo anterior, en primer lugar ha de recordarse que en los certificados de tradición de los bienes, figura la causante Londoño Ramírez como titular del derecho real en un 6%, realidad que desdibuja la lucubración según la cual no está probada la existencia de obligaciones a su cargo, pues es claro que en vida debía concurrir al pago de los valores ahora reclamados en virtud de los emolumentos administrativos en proporción a su cuota y si no fue vinculada personalmente, como discutió la censura al sustentar el recurso, es obvio que esa situación se debió a que desde el momento de su deceso legalmente perdió la capacidad para constituirse en sujeto procesal.

Así mismo se advierte que los reseñados demandados Gómez Londoño fueron llamados al asunto a raíz de su calidad de herederos de la *de cuius* Ana María Londoño Ramírez, pues acorde el testamento otorgado por ella mediante Escritura Pública N°545 del 1 de mayo de 201438, a sus hijos del matrimonio con el señor Mario Gómez Álvarez, esto es, a Ricardo, Julián y Alejandro Gómez Londoño, a la par que a su nuera Andrea Salazar Villegas, les correspondió el 6% de los inmuebles de los que era propietaria y que se contraen a los que generaron las cuotas de administración insolutas que aquí se demandan.

Puestas así las cosas, con independencia de que a la fecha se haya o no dado apertura al sucesorio de la finada, sus descendientes Julián, Ricardo y Alejandro Gómez Londoño en su condición de herederos forzosos la representan con

suficiencia para acudir al trámite de pago compulsivo, sin que sea posible aceptar su defensa en el sentido que los débitos corresponden a la masa sucesoral, ya que esta no es un ente con capacidad de erigirse en parte dentro del asunto, por ende son los herederos en calidad de tal los destinados a hacerlo al sucederla en sus derechos y obligaciones según el artículo 1155 del Código Civil, motivo que basta para afirmar que el mandamiento de pago, tras la reforma, fue correctamente librado en su contra.

En cuanto a la codemandada Salazar Villegas, se observa que al haberse mantenido totalmente inactiva en la oportunidad de replicar la demanda reformada, no le es posible entrar a discutir en la alzada aspectos que no puso de presente en la oportunidad concedida, razón por la que el Tribunal se abstendrá de analizar su reproche en este punto; idéntica situación se presenta frente al reclamo blandido por el señor Bernardo Londoño Estrada, en el sentido que no se tuvo en cuenta el pago que de su porcentaje realizó hasta el año 2015, puesto que en la contestación a la demanda en primer nivel no formuló la excepción de pago parcial, ni aportó los elementos persuasivos para respaldar su dicho, de lo cual se concluye que mal haría en abordarse el tópico en esta sede.

3.5. Conclusión

Colofón de lo expuesto, el fallo confutado será confirmado con modificaciones, al verificarse del caudal suasorio que por parte de la acreedora se efectuó válidamente la renuncia a la solidaridad que le impedía exigir las obligaciones en la manera documentada por la certificación allegada como base de ejecución, siendo lo legal continuar la ejecución en los términos de la obligación conjunta, sin lugar a declarar probadas ninguna de las demás excepciones formuladas.

3.6. Costas

Conforme la regla contenida en el artículo 365 N° 4 del Código General del Proceso, atendiendo a la prosperidad parcial del recurso de alzada, se condenará en costas de ambas instancias a la parte demandada a favor de la demandante, en un porcentaje de 70%, las cuales serán liquidadas por el Juzgado cognoscente en aplicación del artículo 366 numeral 3 del C.G.P.

IV. DECISIÓN

El Tribunal Superior Del Distrito Judicial de Manizales en Sala de Decisión Civil-Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR CON MODIFICACIONES la sentencia proferida el 10 de diciembre de 2020 por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Manizales, Caldas, dentro del proceso ejecutivo promovido por el Condominio Campestre Cerros de la Alhambra P.H. en contra de los señores Lina Clemencia Londoño

\$ 71.600	2014	10	\$ 4.296	\$ 4.296	\$ 4.296	\$ 4.296	\$ 4.296	\$ 4.296
\$ 71.600	2014	11	\$ 4.296	\$ 4.296	\$ 4.296	\$ 4.296	\$ 4.296	\$ 4.296
\$ 71.600	2014	12	\$ 4.296	\$ 4.296	\$ 4.296	\$ 4.296	\$ 4.296	\$ 4.296
\$ 81.600	2015	1	\$ 4.896	\$ 4.896	\$ 4.896	\$ 4.896	\$ 4.896	\$ 4.896
\$ 81.600	2015	2	\$ 4.896	\$ 4.896	\$ 4.896	\$ 4.896	\$ 4.896	\$ 4.896
\$ 81.600	2015	3	\$ 4.896	\$ 4.896	\$ 4.896	\$ 4.896	\$ 4.896	\$ 4.896
\$ 110.000	2016	4	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2016	5	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2016	6	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2016	7	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2016	8	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2016	9	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2016	10	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2016	11	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2016	12	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2017	1	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2017	2	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2017	3	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2017	4	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2017	5	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2017	6	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2017	7	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2017	8	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2017	9	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2017	10	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2017	11	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2017	12	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2018	1	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2018	2	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2018	3	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2018	4	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2018	5	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2018	6	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2018	7	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2018	8	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2018	9	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600

3.4. Más los intereses moratorios causados sobre cada una de las cuotas extraordinarias, liquidados a la tasa máxima legal, a partir de que se hicieron exigibles y hasta verificarse el pago total de la obligación.

3.5. A cargo de la señora **MARÍA ELENA LONDOÑO RAMÍREZ** por las cuotas **ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS** causadas en el transcurso del proceso, de cara a su porcentaje de participación del 6.00% sobre los **LOTES 4A, 4B, 59, 94B, 96 y 101**, con los correspondientes intereses moratorios sobre cada una de ellas, liquidados a la tasa máxima legal, a partir de que se hicieron exigibles y hasta verificarse el pago total de la obligación.

\$1.559.996	2014	3	\$93.600	\$93.600	\$93.600	\$93.600	\$93.600	\$93.600
\$ 59.996	2014	4	\$ 3.600	\$ 3.600	\$ 3.600	\$ 3.600	\$ 3.600	\$ 3.600
\$ 61.596	2014	5	\$ 3.696	\$ 3.696	\$ 3.696	\$ 3.696	\$ 3.696	\$ 3.696
\$ 61.596	2014	6	\$ 3.696	\$ 3.696	\$ 3.696	\$ 3.696	\$ 3.696	\$ 3.696
\$ 63.213	2014	7	\$ 3.793	\$ 3.793	\$ 3.793	\$ 3.793	\$ 3.793	\$ 3.793
\$ 78.217	2014	8	\$ 4.693	\$ 4.693	\$ 4.693	\$ 4.693	\$ 4.693	\$ 4.693
\$ 71.600	2014	9	\$ 4.296	\$ 4.296	\$ 4.296	\$ 4.296	\$ 4.296	\$ 4.296
\$ 71.600	2014	10	\$ 4.296	\$ 4.296	\$ 4.296	\$ 4.296	\$ 4.296	\$ 4.296
\$ 71.600	2014	11	\$ 4.296	\$ 4.296	\$ 4.296	\$ 4.296	\$ 4.296	\$ 4.296
\$ 71.600	2014	12	\$ 4.296	\$ 4.296	\$ 4.296	\$ 4.296	\$ 4.296	\$ 4.296
\$ 81.600	2015	1	\$ 4.896	\$ 4.896	\$ 4.896	\$ 4.896	\$ 4.896	\$ 4.896
\$ 81.600	2015	2	\$ 4.896	\$ 4.896	\$ 4.896	\$ 4.896	\$ 4.896	\$ 4.896
\$ 81.600	2015	3	\$ 4.896	\$ 4.896	\$ 4.896	\$ 4.896	\$ 4.896	\$ 4.896
\$ 110.000	2016	4	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2016	5	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2016	6	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2016	7	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2016	8	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2016	9	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2016	10	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2016	11	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2016	12	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2017	1	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2017	2	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2017	3	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2017	4	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2017	5	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2017	6	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2017	7	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2017	8	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2017	9	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2017	10	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2017	11	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2017	12	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2018	1	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2018	2	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2018	3	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2018	4	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2018	5	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2018	6	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2018	7	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2018	8	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2018	9	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600

3.19. Más los intereses moratorios causados sobre cada una de las cuotas extraordinarias, liquidados a la tasa máxima legal, a partir de que se hicieron exigibles y hasta verificarse el pago total de la obligación.

\$ 500.000	2015	5	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000
\$ 500.000	2015	6	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000
\$ 500.000	2015	7	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000
\$ 500.000	2015	8	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000
\$ 500.000	2015	9	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000
\$ 500.000	2015	10	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000
\$ 500.000	2015	11	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000
\$ 500.000	2015	12	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000
\$ 500.000	2016	1	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000
\$ 500.000	2016	2	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000
\$ 500.000	2016	3	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000
\$ 630.000	2016	4	\$ 37.800	\$ 37.800	\$ 37.800	\$ 37.800	\$ 37.800	\$ 37.800
\$ 450.000	2016	5	\$ 27.000	\$ 27.000	\$ 27.000	\$ 27.000	\$ 27.000	\$ 27.000
\$ 450.000	2016	6	\$ 27.000	\$ 27.000	\$ 27.000	\$ 27.000	\$ 27.000	\$ 27.000
\$ 450.000	2016	7	\$ 27.000	\$ 27.000	\$ 27.000	\$ 27.000	\$ 27.000	\$ 27.000
\$ 450.000	2016	8	\$ 27.000	\$ 27.000	\$ 27.000	\$ 27.000	\$ 27.000	\$ 27.000
\$ 450.000	2016	9	\$ 27.000	\$ 27.000	\$ 27.000	\$ 27.000	\$ 27.000	\$ 27.000
\$ 450.000	2016	10	\$ 27.000	\$ 27.000	\$ 27.000	\$ 27.000	\$ 27.000	\$ 27.000
\$ 450.000	2016	11	\$ 27.000	\$ 27.000	\$ 27.000	\$ 27.000	\$ 27.000	\$ 27.000
\$ 450.000	2016	12	\$ 27.000	\$ 27.000	\$ 27.000	\$ 27.000	\$ 27.000	\$ 27.000
\$ 450.000	2017	1	\$ 27.000	\$ 27.000	\$ 27.000	\$ 27.000	\$ 27.000	\$ 27.000
\$ 450.000	2017	2	\$ 27.000	\$ 27.000	\$ 27.000	\$ 27.000	\$ 27.000	\$ 27.000
\$ 450.000	2017	3	\$ 27.000	\$ 27.000	\$ 27.000	\$ 27.000	\$ 27.000	\$ 27.000
\$ 495.000	2017	4	\$ 29.700	\$ 29.700	\$ 29.700	\$ 29.700	\$ 29.700	\$ 29.700
\$ 495.000	2017	5	\$ 29.700	\$ 29.700	\$ 29.700	\$ 29.700	\$ 29.700	\$ 29.700
\$ 495.000	2017	6	\$ 29.700	\$ 29.700	\$ 29.700	\$ 29.700	\$ 29.700	\$ 29.700
\$ 495.000	2017	7	\$ 29.700	\$ 29.700	\$ 29.700	\$ 29.700	\$ 29.700	\$ 29.700
\$ 495.000	2017	8	\$ 29.700	\$ 29.700	\$ 29.700	\$ 29.700	\$ 29.700	\$ 29.700
\$ 495.000	2017	9	\$ 29.700	\$ 29.700	\$ 29.700	\$ 29.700	\$ 29.700	\$ 29.700
\$ 495.000	2017	10	\$ 29.700	\$ 29.700	\$ 29.700	\$ 29.700	\$ 29.700	\$ 29.700
\$ 495.000	2017	11	\$ 29.700	\$ 29.700	\$ 29.700	\$ 29.700	\$ 29.700	\$ 29.700
\$ 495.000	2017	12	\$ 29.700	\$ 29.700	\$ 29.700	\$ 29.700	\$ 29.700	\$ 29.700
\$ 495.000	2018	1	\$ 29.700	\$ 29.700	\$ 29.700	\$ 29.700	\$ 29.700	\$ 29.700
\$ 495.000	2018	2	\$ 29.700	\$ 29.700	\$ 29.700	\$ 29.700	\$ 29.700	\$ 29.700
\$ 495.000	2018	3	\$ 29.700	\$ 29.700	\$ 29.700	\$ 29.700	\$ 29.700	\$ 29.700
\$ 611.000	2018	4	\$ 36.660	\$ 36.660	\$ 36.660	\$ 36.660	\$ 36.660	\$ 36.660
\$ 524.000	2018	5	\$ 31.440	\$ 31.440	\$ 31.440	\$ 31.440	\$ 31.440	\$ 31.440
\$ 524.000	2018	6	\$ 31.440	\$ 31.440	\$ 31.440	\$ 31.440	\$ 31.440	\$ 31.440
\$ 524.000	2018	7	\$ 31.440	\$ 31.440	\$ 31.440	\$ 31.440	\$ 31.440	\$ 31.440
\$ 524.000	2018	8	\$ 31.440	\$ 31.440	\$ 31.440	\$ 31.440	\$ 31.440	\$ 31.440
\$ 524.000	2018	9	\$ 31.440	\$ 31.440	\$ 31.440	\$ 31.440	\$ 31.440	\$ 31.440

3.22. Más los intereses moratorios causados sobre cada una de las cuotas ordinarias, liquidados a la tasa máxima legal, a partir de que se hicieron exigibles y hasta verificarse el pago total de la obligación.

3.23. A cargo de la señora **MARÍA TERESA LONDOÑO RAMÍREZ** por las cuotas **EXTRAORDINARIAS** causadas sobre los lotes, en un 6.00%, conforme su porcentaje de propiedad, como se discrimina:

\$ 71.600	2014	12	\$ 4.296	\$ 4.296	\$ 4.296	\$ 4.296	\$ 4.296	\$ 4.296
\$ 81.600	2015	1	\$ 4.896	\$ 4.896	\$ 4.896	\$ 4.896	\$ 4.896	\$ 4.896
\$ 81.600	2015	2	\$ 4.896	\$ 4.896	\$ 4.896	\$ 4.896	\$ 4.896	\$ 4.896
\$ 81.600	2015	3	\$ 4.896	\$ 4.896	\$ 4.896	\$ 4.896	\$ 4.896	\$ 4.896
\$ 110.000	2016	4	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2016	5	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2016	6	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2016	7	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2016	8	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2016	9	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2016	10	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2016	11	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2016	12	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2017	1	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2017	2	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2017	3	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2017	4	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2017	5	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2017	6	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2017	7	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2017	8	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2017	9	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2017	10	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2017	11	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2017	12	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2018	1	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2018	2	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2018	3	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2018	4	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2018	5	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2018	6	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2018	7	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2018	8	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600
\$ 110.000	2018	9	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600	\$ 6.600

3.29. Más los intereses moratorios causados sobre cada una de las cuotas extraordinarias, liquidados a la tasa máxima legal, a partir de que se hicieron exigibles y hasta verificarse el pago total de la obligación.

3.30. A cargo de los señores **RICARDO GÓMEZ LONDOÑO, JULIÁN GÓMEZ LONDOÑO, ALEJANDRO GÓMEZ LONDOÑO** y **ANDREA SALAZAR VILLEGAS**, en su calidad de herederos determinados de la causante **ANA MARÍA LONDOÑO RAMÍREZ**, por las cuotas **ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS** causadas en el transcurso del proceso, de cara a su porcentaje de participación del 6.00% sobre los **LOTES 4A, 4B, 59, 94B, 96 y 101**, con los correspondientes intereses moratorios sobre cada una de ellas, liquidados a la tasa máxima legal, a partir de que se hicieron exigibles y hasta verificarse el pago total de la obligación.

\$ 71.600	2014	10	\$ 11.934	\$ 11.934	\$ 11.934	\$ 11.934	\$ 11.934	\$ 11.934
\$ 71.600	2014	11	\$ 11.934	\$ 11.934	\$ 11.934	\$ 11.934	\$ 11.934	\$ 11.934
\$ 71.600	2014	12	\$ 11.934	\$ 11.934	\$ 11.934	\$ 11.934	\$ 11.934	\$ 11.934
\$ 81.600	2015	1	\$ 13.600	\$ 13.600	\$ 13.600	\$ 13.600	\$ 13.600	\$ 13.600
\$ 81.600	2015	2	\$ 13.600	\$ 13.600	\$ 13.600	\$ 13.600	\$ 13.600	\$ 13.600
\$ 81.600	2015	3	\$ 13.600	\$ 13.600	\$ 13.600	\$ 13.600	\$ 13.600	\$ 13.600
\$ 110.000	2016	4	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334
\$ 110.000	2016	5	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334
\$ 110.000	2016	6	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334
\$ 110.000	2016	7	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334
\$ 110.000	2016	8	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334
\$ 110.000	2016	9	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334
\$ 110.000	2016	10	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334
\$ 110.000	2016	11	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334
\$ 110.000	2016	12	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334
\$ 110.000	2017	1	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334
\$ 110.000	2017	2	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334
\$ 110.000	2017	3	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334
\$ 110.000	2017	4	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334
\$ 110.000	2017	5	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334
\$ 110.000	2017	6	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334
\$ 110.000	2017	7	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334
\$ 110.000	2017	8	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334
\$ 110.000	2017	9	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334
\$ 110.000	2017	10	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334
\$ 110.000	2017	11	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334
\$ 110.000	2017	12	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334
\$ 110.000	2018	1	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334
\$ 110.000	2018	2	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334
\$ 110.000	2018	3	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334
\$ 110.000	2018	4	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334
\$ 110.000	2018	5	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334
\$ 110.000	2018	6	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334
\$ 110.000	2018	7	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334
\$ 110.000	2018	8	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334
\$ 110.000	2018	9	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334	\$ 18.334

3.44. Más los intereses moratorios causados sobre cada una de las cuotas extraordinarias, liquidados a la tasa máxima legal, a partir de que se hicieron exigibles y hasta verificarse el pago total de la obligación.

3.45. A cargo del señor **GERMÁN LONDOÑO ESTRADA** por las cuotas **ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS** causadas en el transcurso del proceso, de cara a su porcentaje de participación del 16.667%, sobre los **LOTES 4A, 4B, 59, 94B, 96 y 101**, con los correspondientes intereses moratorios sobre cada una de ellas, liquidados a la tasa máxima legal, a partir de que se hicieron exigibles y hasta verificarse el pago total de la obligación.

CUARTO: CONDENAR EN COSTAS en ambas instancias a la parte demandada a favor de la demandante, en un porcentaje de 70%, las cuales serán liquidadas por el Juzgado cognoscente en aplicación del artículo 366 numeral 3 del C.G.P.

QUINTO: DEVOLVER, por Secretaría, el expediente al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE

Los Magistrados,

ÁNGELA MARÍA PUERTA CÁRDENAS

ÁLVARO JOSÉ TREJOS BUENO

JOSÉ HOOVER CARDONA MONTOYA
Con salvamento parcial de voto

Firmado Por:

ANGELA MARIA PUERTA CARDENAS
MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL
DESPACHO 6 SALA CIVIL-FAMILIA TRIBUNAL SUPERIOR MANIZALES

JOSE HOOVER CARDONA MONTOYA
MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL
DESPACHO 5 SALA CIVIL-FAMILIA TRIBUNAL SUPERIOR MANIZALES
Firma Con Salvamento De Voto

ALVARO JOSE TREJOS BUENO
MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL
DESPACHO 9 SALA CIVIL-FAMILIA TRIBUNAL SUPERIOR MANIZALES

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:

10492047b6a56ca7761aa485a64cc61db4bc0cb296c7a90fe31b5a81019cf3e0

Documento generado en 07/07/2021 12:27:31 PM