República de Colombia

Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL

DE EJECUCION DE SENTENCIAS

Bogotá D.C, diecinueve (19) de mayo de dos mil veinte (2020).

1. IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO

Radicación:	11001400302420080003700
Demandante:	Urbanización Carlos Lleras Restrepo mz.A P.H.
Demandado:	Miryam Gutiérrez Chavez
Proceso:	Ejecutivo
Asunto:	Sentencia

2. OBJETO DE LA DECISIÓN

Procede el Despacho a proferir sentencia que en derecho corresponda, de conformidad con los artículos 1, 7 Acuerdo PCSJA20-11549 C.S. de la Judicatura[1], y el num.2, artículo 278 del C.G.P., ya que concurren los presupuestos procesales, y no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado.

3. ANTECEDENTES

3.1. La **URBANIZACION CARLOS LLERAS RESTREPO MANZANA A. PROPIEDAD HORIZONTAL,** a través de apoderado judicial, impetró demanda contra **MIRYAM GUTIERREZ CHAVEZ**, para que por los trámites del proceso Ejecutivo se librara mandamiento de pago a su favor por $10.377.464.oo correspondiente a las expensas comunes por administración causadas desde el 31 de julio de 1996 hasta el 31 de

---

[1] Por medio del cual se prorroga hasta el 24 de mayo de 2020 la suspensión de términos en todas las actuaciones judiciales decretada en Acuerdo PCSJ20-11517, salvo las que en materia civil tienen que ver con el proferimiento de sentencias anticipadas en primera y única instancia y las que deban emitirse por escrito si ya se hubiere anunciado el sentido del fallo.

octubre de 2007; las que se produzcan en el curso del proceso, junto con los intereses moratorios liquidados desde su exigibilidad hasta el día que se verifique el pago; así como la consecuente condena en costas.

3.2. Adujo en sustento de sus pedimentos:

3.2.1. La demandada es propietaria del apartamento 404, interior 33, de la Urbanización Carlos Lleras Restrepo Manzana A. P.H, según el folio de matrícula 50C-1370007.

3.2.2. La ejecutada adeuda a la actora por concepto de cuotas de administración e intereses $10.377.464.oo.

3.2.3. Se trata de una obligación clara, expresa, y actualmente exigible, de conformidad con el artículo 48 de la Ley 675 de 2001.

3.3. Verificado el cumplimiento de los requisitos formales, el 14 de marzo de 2008 se libró mandamiento de pago conforme lo solicitado, disponiendo su notificación a la ejecutada.

3.4. El 21 de octubre de 2009 se profirió sentencia ordenando seguir adelante la ejecución, decretando el remate de los bienes embargados, secuestrados y avaluados, liquidando el crédito, y condenando en costas a la demandada.

3.5. El 19 de junio de 2019 se declaró la nulidad del proceso a partir de la notificación del mandamiento de pago, al configurarse la causal prevista en el num.8, artículo 133 C.G.P, imponiendo dicha providencia nuevamente a la encartada por conducta concluyente.

3.6. Dentro del término del traslado la ejecutada replicó el libelo y propuso las excepciones de mérito que intituló, *«Prescripción», «Falta de Legitimación en la Causa por Pasiva»,* y *«Excepción Genérica»*, respecto de las cuales la actora solicitó su despacho adverso.

3.7. Vencido el término anterior se procede a desatar la litis con apoyo en las consideraciones que seguidamente se exponen.

4. CONSIDERACIONES

4.1. El Código General del Proceso autoriza el proferimiento de sentencia anticipada total o parcial, entre otros eventos, cuando no hubieren pruebas por practicar (núm. 2, artículo 278),[2] hipótesis que se configura en el *sub-examine* donde las obrantes devienen suficientes para decidir el asunto, sin lugar a decretar el interrogatorio, ni la declaración de terceros deprecadas por la actora, que se rechazan por superfluas e innecesarias (art.168 *ejusdem*); además, porque no cumplen las exigencias formales en su solicitud (art.212 *in fine*).

Obsérvese que el primero en nada contribuye a la demostración de los hechos alegados por la demandante, en los precisos términos que lo hizo al referirse a las excepciones interpuestas, pues atendiendo esas concretas circunstancias, tanto la prescripción como la falta de legitimación podrán definirse a partir de los elementos de juicio que obran en el expediente. En cuanto el segundo, omitió indicar el domicilio, residencia o lugar donde puede citarse el testigo Luis Alfredo Silva, así como los hechos cabales que serán objeto de su declaración, conformándose con señalar, *«..para que informe al despacho lo que le conste sobre cada uno de los hechos de la demanda así como de la contestación y las razones por las cuales le consta»*, desechando así el mandato contenido en la norma mencionada, a cuyo tenor deben enunciarse los exactos supuestos sobre los que versará la declaración.

4.2. Como puntual de la ejecución se allegó la certificación expedida por el administrador de la copropiedad demandante (fls.2-5), que da cuenta de la liquidación de la deuda a cargo de Miryam Gutiérrez Chávez entre los meses de julio de 1996 y octubre de 2007, por concepto de cuotas de

---

[2] La Corte Suprema de Justicia, en fallo SC4203 de abril 4 de 2018, Rad.00020160254400 precisó, «.."Por supuesto que la esencia del carácter anticipado de una resolución definitiva supone la pretermisión de fases procesales previas que de ordinario deberían cumplirse; no obstante dicha situación está justificada en la realización de los principios de celeridad y economía que informan el fallo por adelantado en las excepcionales hipótesis que el legislador habilita dicha forma de definición de la litis.

(..) aunque la esquemática preponderantemente oral del nuevo ordenamiento procesal civil, supone por regla general una sentencia dictada de viva voz, es evidente que tal pauta admite numerosas excepciones, donde la causal para proveer de fondo por anticipado se configuró cuando la serie no ha superado la fase escritural y la convocatoria a audiencia resulta inane" (CSJ, SC12137-2017, 15 de agosto de 2017)».

administración del apartamento 404 de la Urbanización Carlos Lleras Restrepo manzana A.

Por consiguiente, se trata de la acción ejecutiva para el cobro de las expensas comunes en el Régimen de Propiedad Horizontal, fundada en un documento que cumple las exigencias previstas en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, el cual alcanzó plena autenticidad al no redargüirse de falso, por lo que *ab initio* surge viable la ejecución sin perjuicio de lo que resulte probado del examen de los medios exceptivos alegados.

4.3. Gravitó la intitulada *«Falta de Legitimación en la Causa por Pasiva»*, en síntesis, en el hecho que la demandada dejó de ser propietaria del apartamento 404, interior 33, mz.A, desde el 26 de diciembre de 2007, razón por la que carece de legitimación en la causa respecto de las cuotas de administración causadas a partir de enero de 2008, al no tener ninguna relación jurídica con dicha propiedad.

4.4. Replicó la actora en oportunidad, que el ejecutado cita parcialmente el artículo 29 de la Ley 675 de 2001, pues según los incisos 4 y 5, al efectuarse la tradición del dominio del bien materia de la litis se omitió allegar el paz y salvo proveniente del administrador de la copropiedad, o la solicitud a éste para que lo expidiera, lo que hace que persista la solidaridad en el pago.

4.5. Frente a la legitimación en la causa ha dicho la jurisprudencia, que atañe con la calidad subjetiva reconocida a las partes en relación con el interés sustancial que se discute en el proceso,[3] de forma que cuando alguna carece de dicha condición no puede el Juez adoptar una decisión favorable a las pretensiones de la demanda. Entendido así el concepto, es evidente que cuando falte, bien en el demandante o en el demandado, la sentencia no será inhibitoria sino desestimatoria de las pretensiones, como quiera que quien las adujo, o la persona contra la que se formularon, no eran las titulares del derecho o de la obligación alegada. Al respecto la Corte Suprema de Justicia ha señalado:

> *«..la ´legitimatio ad causam´ consiste en la identidad de la persona del actor con la persona a la cual la ley concede la acción (legitimación activa)*

[3] *Corte Constitucional, C-965 de 2003*

> *y la identidad de la persona del demandado con la persona contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva) (Instituciones de Derecho Procesal Civil, I, 185)" (CXXXVIII, 364/65), por lo cual, ´el juzgador debe verificar la legitimatio ad causam con independencia de la actividad de las partes y sujetos procesales al constituir una exigencia de la sentencia estimatoria o desestimatoria, según quien pretende y frente a quien se reclama el derecho sea o no su titular´(Cas. Civ. Sentencia de 1º de julio de 2008, [SC-061-2008], exp.11001-3103-033-2001-06291-01), pues es obvio que si se reclama un derecho por quien no es su titular o frente a quien no es el llamado a responder, debe negarse la pretensión del demandante en sentencia que tenga fuerza de cosa juzgada material, a fin de determinar definitivamente ese litigio, en lugar de dejar las puertas abiertas, mediante un fallo inhibitorio para que quien no es titular del derecho insista en reclamarlo indefinidamente, o para que siéndolo lo reclame nuevamente de quien no es persona obligada, haciéndose en esa forma nugatoria la función jurisdiccional cuya característica más destacada es la de ser definitiva´(casación de 3 de junio de 1971 CXXXVIII, litis 364 y siguientes)"…».*[4]

4.6. En el asunto de autos la copropiedad ejecutante promovió acción compulsiva contra Miryam Gutiérrez Chávez, con el objeto de obtener el pago forzado de las cuotas de administración causadas desde el 31 de julio de 1996 hasta el 31 de octubre de 2007, fundando su petición, entre otros, en que *«..La demandada es propietaria del apartamento 404, interior 33 de la Urbanización Carlos Lleras Restrepo Manzana A…»* (hecho 3).

La revisión del certificado de tradición del inmueble registrado bajo el folio de matricula No.50C-1373337, allegado con el libelo inicial, revela como última propietaria inscrita a Miryam Gutiérrez Chávez (Anotación No.6). A su vez, dentro del certificado que con el escrito de nulidad se aportó figura un registro posterior que corresponde a la venta efectuada por Miryam Gutiérrez a favor de Rosa Mercedes Silva Ruiz (Anotación No.7).

A primera vista podría afirmarse que la aquí demandada no debió haber sido llamada al juicio, y que el requerimiento judicial habría de formularse respecto de Rosa Mercedes Silva Ruiz dada su condición de última y actual propietaria del predio; no obstante, dicho aserto se diluye a partir de los razonamientos que seguidamente se exponen.

---

[4] Casación Civil, 13 de octubre de 2011, Rad. 11001-31-03-032-2002-00083-01

De un lado, porque el instrumento contentivo de la compraventa ajustada entre Miryam Gutiérrez Chávez y Rosa Mercedes Silva Ruiz *«E.P.4901 del 26 de diciembre de 2007 Notaria 12 de Bogotá»,* que en este caso constituye el título, tan sólo se inscribió en el folio de registro el 18 de febrero de 2008, según la Anotación No.7, acto que a su vez corresponde al modo, en tanto que el libelo ejecutivo se radicó el 14 de diciembre de 2007 (folio 16 C.1), es decir, con anterioridad al día en que se formalizó la transferencia del dominio a favor de la nueva compradora, lo que equivale a que para el momento en que la copropiedad acudió ante el órgano judicial la titular del dominio era la aquí demandada. Recuérdese que conforme el artículo 756 del Código Civil, la tradición del dominio de los bienes raíces tendrá lugar cuando se inscribe el título en la oficina de registro de instrumentos públicos; de suerte que Rosa Mercedes Silva Ruiz tan sólo asumió la condición de propietaria el 18 de febrero de 2008.

Al respecto expone el Tribunal de Casación:

> *«Solamente cuando a la realización del título se suma la del modo, prodúcense ahí consecuencias jurídicas en punto de los derechos reales. El propietario anterior, quien entre tanto era apenas vendedor, al realizar el modo de la tradición, deja de serlo, porque tal derecho real de dominio se ubica entonces en cabeza del adquirente, quien, correlativamente, en el entretanto no fue mas que un mero comprador o simple contratante..».*[5]

De otro, porque de conformidad con el artículo 29 Ley 675 de 2001 que disciplina el régimen de propiedad horizontal, los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto están obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para su existencia, seguridad y conservación, y que para efecto del pago de las expensas ordinarias existirá solidaridad entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado.

Igualmente, para disipar toda controversia acerca de quien será obligado al pago de las expensas comunes cuando el inmueble fuera objeto de enajenación, dicha norma advirtió de forma expresa, que existiría

[5] *Cas.Civ., junio 20 de 2000, rad.5617, mp. Manuel Ardila Velásquez.*

solidaridad entre el propietario anterior y el nuevo propietario respecto de las no canceladas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.

4.7. Coligese de todo lo anterior que la ejecutada Gutiérrez Chávez ostenta capacidad para resistir la pretensión planteada, es decir, tiene legitimación en la causa, habida cuenta que para la data en que se interpuso la acción aquella figuraba como propietaria del bien; además, porque *ope legis* se obligó solidariamente al pago de las expensas causadas hasta el momento que el inmueble se enajenó, lo que da al traste con la excepción bajo examen.

4.8. No empece, como quiera al momento de proferir el fallo corresponde al juzgador reconocer todo hecho modificativo o extintivo del derecho sobre el que versa la litis, siempre que hubiere ocurrido luego de la presentación de la demanda, aparezca probado, y se hubiere alegado por el interesado a más tardar en su alegato de conclusión, o cuando pueda considerarse de oficio (artículo 281 C.G.P.), y toda vez que en el expediente obra prueba que el 18 de febrero de 2008 se inscribió en el folio de matricula No.50C-1373337 la venta realizada a favor de Rosa Mercedes Silva Ruiz, evento que el extremo ejecutado adujo en sustento de su petición de nulidad, se impone proveer al respecto.

En tal sentido deben atenderse dichas circunstancias, y como consecuencia de ello advertir que la obligación de pago de la demandada comprenderá las expensas y los intereses moratorios causados entre el 31 de julio de 1996 y el 17 de febrero de 2008, ello por cuanto en el num.1.2 del auto que libró mandamiento de pago se dijo que éste incluía las cuotas de administración que se generen durante el transcurso del proceso.

4.9. El enervante denominado *«Prescripción»* se apuntaló en que las cuotas de administración reclamadas, que van de los meses de julio de 1996 a octubre de 2007, han superado para la fecha en que se notificó la demandada (19 de junio de 2019) el término prescriptivo de conformidad con los arts. 2535 y 2536 C.C. reducidos por la ley 791 de 2002.

4.10. Expresó la actora al momento de descorrer el traslado, que contrario a lo afirmado, la ejecutada se encuentra notificada desde el 20 de marzo

de 2018, y agregó que cuando la prescripción se torna frente a cuotas de administración comprende únicamente cada una de las que vayan cumpliendo cinco años de mora.

4.11. Partiendo del razonamiento conforme al cual la prescripción extintiva corresponde a la pérdida del derecho consignado en el título al transcurrir determinado lapso de tiempo sin que el acreedor lo hubiere ejercitado, reclamado, en la forma y plazo legalmente establecido, emerge oportuno señalar que el decaimiento de la acción ejecutiva conforme el mandato consagrado en el artículo 2536 del Código Civil, modificado por la ley 791 de 2002, se verifica pasados cinco (5) años desde su exigibilidad.

Dicho fenómeno podrá interrumpirse de forma natural o civil, como lo señala el normado 2539 *ídem;* ocurriendo la primera por el hecho de reconocer el deudor la obligación expresa o tácitamente, al paso que la segunda se configura con la presentación de la demanda, siempre y cuando se cumplan las formalidades exigidas por el artículo 90 C.P.C. hoy 94 C.G.P., ya que acaecido ese lapso los mencionados efectos sólo se producirán con la notificación al ejecutado.

Del examen del paginario se infiere que con el libelo introductor se procuró el pago de las cuotas o expensas de administración correspondientes a los meses de julio de 1996 a octubre de 2007; igualmente se advierte que la demanda fue radicada ante el Centro de Servicios Judiciales el 14 de diciembre de 2007 según acta que milita a folio 16.

De acuerdo con lo anterior, emerge incontestable que para la época en que se promovió la acción se hallaba superado el término previsto en la ley Ley 791 *idem* respecto de las expensas que van de julio de 1996 a noviembre de 2002, ello por cuanto fue esa la normatividad a la que se acogió la excepcionante, lo que implica que el computo del plazo se haga a partir de su vigencia (diciembre 27 de 2002), según lo dispone el artículo 41 Ley 153 de 1887.

Ciertamente, a las cuotas generadas antes de la vigencia de la precitada disposición ha de aplicarse como tiempo de prescripción el de cinco (5) años contados desde su entrada en vigor, ya que conforme la precitada norma, la iniciada bajo el imperio de una ley que no se hubiere completado

al momento en que se promulga otra que la modifique, podrá ser regida por la primera o la segunda, a voluntad del prescribiente, pero eligiéndose la última, empezará a contarse desde el día en que la nueva empezó a regir, siendo esto lo acontecido en el *sub-lite* donde se alega el transcurso del quinquenio de que trata el normado 9 de la Ley 791 *idem.*

Idéntica conclusión se alcanza frente a las vencidas a partir de diciembre de 2002, pues aun cuando la interposición del libelo ejecutivo respecto de aquellas devino oportuno, lo cierto es que se excedió el plazo previsto en el artículo 90 C.P.C. vigente para la época, habida cuenta que el mandamiento de pago se notificó a la actora el 27 de marzo de 2008 (fol.18), mientras que el extremo ejecutado lo fue por conducta concluyente el 20 de marzo de 2018, data en que radicó la nulidad que hubo de declararse probada (fol.1 C.4). De suerte que la presentación de la demanda tampoco surtió efectos interruptivos frente a las mencionadas expensas.

Bajo ese contexto, el medio exceptivo se despachará favorablemente, y por cuanto el mismo aniquila la totalidad de las pretensiones, se dispondrá la terminación del proceso sin que sobrevenga necesario el análisis de los restantes enervantes, por sustracción de materia.

4.12. Con apoyo en las reseñadas consideraciones, se dará aplicación al numeral 3, artículo 443 del C.G.P., condenando en costas y perjuicios a la demandante.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el **JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ D.C.,** administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR probada la excepción de mérito intitulada *Prescripción,* interpuesta por el extremo demandado.

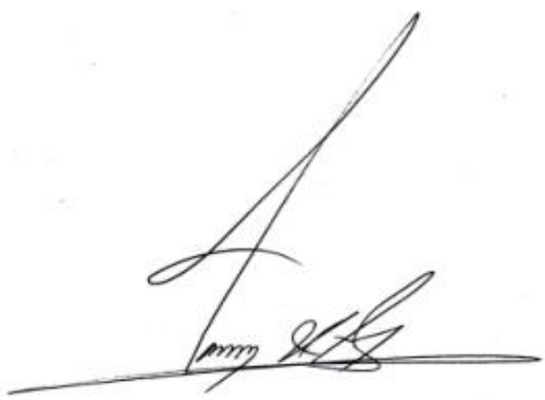
SEGUNDO: DECRETAR en consecuencia la terminación del proceso.

TERCERO: LEVANTAR las medidas cautelares ordenadas. Ofíciese a quien corresponda, procediendo de conformidad con el artículo 466 C.G.P. en el evento de existir embargo de remanentes.

CUARTO: CONDENAR al demandante al pago de los perjuicios que se hubieren ocasionado al ejecutado con la práctica de las medidas cautelares y del proceso.

QUINTO: CONDENAR en costas de la instancia al demandante. Liquídense al tenor del artículo 366 *ídem,* incluyendo como agencias en derecho la suma de $800.000.oo.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,



FREDY MORANTES PÉREZ
JUEZ[6]

CONSTANCIA SECRETARIAL.

La anterior providencia se notifica a las partes mediante estado electrónico publicado en el portal web de la Rama Judicial hoy **20 DE MAYO DE 2020**, conforme lo ordenado en artículo 13, parágrafo 1, Acuerdo PCSJA20-11549 C.S. de la J.

LAURA ZULUAGA HOYOS
Secretaría Ad-hoc

[6] *La presente providencia se suscribe de conformidad con lo previsto en el artículo 11, Decreto 491 de 2020.*