

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO TREINTA Y OCHO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., veintitrés (23) de enero de dos mil veintitrés (2023)

PROCESO N°: 1100140030-21-2020-00143-01  
DEMANDANTE: LUZ NELSY GUEVARA RUÍZ  
DEMANDADO: CENTRO COMERCIAL ALTAVISTA P.H.

DECLARATIVO - SEGUNDA INSTANCIA

---

*Procede el Despacho a resolver el recurso de apelación propuesto por el apoderado de la parte demandante, contra la sentencia proferida el 24 de agosto de 2022 por el Juzgado Veintiuno Civil Municipal de esta ciudad, en el asunto de la referencia, conforme lo dispone el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, previo registro de los siguientes:*

**ANTECEDENTES**

*La parte actora a través de apoderado judicial solicitó que se condene a la propiedad horizontal demandada a restituir la suma de \$29.186.895.00, \$27.869.933.65 como intereses de mora causados entre el 23 de septiembre de 2016 al 23 de octubre de 2019 y los intereses de mora causados desde el 24 de septiembre de 2019 hasta cuando se efectúe el pago total de la obligación.*

*Como hechos de la demanda, de manera sucinta manifestó, que la demandante era propietaria del local 1-61 ubicado en el CENTRO COMERCIAL ALTAVISTA – P.H. y sometido al régimen de propiedad horizontal plasmado en la escritura pública N° 3367 del 13 de junio de 2008 de la Notaría 45 de Bogotá D.C.*

*Que la citada propiedad horizontal, le cobró a la señora GUEVARA RUÍZ, una multa diaria por valor de \$100.000.00 por la no apertura del local comercial, en la fecha de inauguración del centro comercial, por lo que le impusieron multas mensuales de \$3.000.000.00 en los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto de 2009.*



*Manifestó que para el año 2009 la cuota de administración de la copropiedad era de \$305.431.00 mensuales.*

*Expuso que la propiedad horizontal, efectuó el cobro de las multas por medio de proceso ejecutivo como si fueran cuotas de administración y además solicitó el pago de intereses de mora, trámite en el que le embargaron el inmueble y no se escucharon las excepciones por haber sido propuestas de forma extemporánea. Agregó que por la cuantía, no fue objeto de revisión.*

*Adujo que para desembargar el inmueble y evitar el remate fijado para el 27 de septiembre de 2016, la señora GUEVARA RUÍZ tuvo que cancelar a órdenes del Juzgado Diecisiete Civil Municipal de Bogotá la suma de \$29.186.895.00 por lo que en su concepto se presenta un enriquecimiento de la propiedad horizontal y un empobrecimiento de la acá demandante y que la suma pagada generó un incremento patrimonial de la copropiedad en valor de \$27.869.933.65 a fecha 23 de octubre de 2019.*

*Arguyó que el cobro ejecutivo fue ilegal e inconstitucional porque además de la multa se le cobraron intereses por lo que en su parecer se le impuso una doble sanción.*

*Expresó que la multa violó el artículo 59 numeral 2 de la Ley 675 de 2001, dado que la sanción superó el valor de 10 cuotas de administración que para la época eran de \$305.431.00., reiterando un aumento de capital sin justa causa de la copropiedad demandada y una disminución patrimonial de la parte actora.*

### **TRAMITE PROCESAL**

*Mediante providencia del 31 de julio de 2020 se admitió la demanda, se notificó a la copropiedad demanda, quien no contestó la demanda ni propuso excepciones.*



*El juzgado de conocimiento efectuó la audiencia inicial en donde decretó pruebas de oficio y posteriormente realizó la de instrucción y juzgamiento en donde luego de agotadas las etapas correspondientes, profirió sentencia.*

### **SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

*El Juzgado Veintiuno Civil Municipal de Bogotá D.C. negó las pretensiones de la demanda y condenó en costas a la parte demandante.*

*Como fundamento de su decisión, refirió que se presenta la cosa juzgada por cuanto hay identidad de partes y hechos con el proceso ejecutivo en donde se condenó a la acá demandante al pago de unas sumas de dinero, por lo que negó las pretensiones de la demanda.*

### **DEL RECURSO DE APELACIÓN**

*Inconforme con lo resuelto, el apoderado de la parte demandante apeló la decisión, argumentando de manera resumida, que se cumplen todos los elementos que constituyen el enriquecimiento sin causa, por cuanto la demandada se enriqueció al cobrar unas multas en exceso al límite fijado; la demandante se empobreció en su patrimonio; que se generó un desequilibrio entre los dos patrimonios sin causa jurídica; que la accionante no tiene otra acción contra la copropiedad para recuperar las sumas pagadas sin fundamento legal; que la demandante no tiene otra acción contra la demandada para recuperar las sumas pagadas sin fundamento legal y que la acción in rem versu(sic) no pretende desconocer un mandato legal sino recuperar un valor pagado en violación de la ley para evitar el remate de su inmueble.*

*Que no existe cosa juzgada, por cuanto son de naturaleza diferente el proceso ejecutivo y éste declarativo, que si bien el proceso es entre las mismas partes,*



*tienen objeto y causa diferente; que la decisión del proceso ejecutivo no legitima la decisión de la copropiedad que fue contraria a derecho; que el juez del proceso ejecutivo debió declarar de oficio las excepciones que vio configuradas y que en este proceso se debió tener en cuenta la conducta procesal de la demandada prevista en el artículo 97 del Código General del Proceso al no haber contestado la demanda.*

### **CONSIDERACIONES**

*Ha de partir esta sede judicial por admitir que se está ante una actuación válida, si se tiene en cuenta que no se vislumbra causal con entidad para anular en todo o en parte lo actuado; luego, se torna procedente proferir sentencia toda vez que los llamados presupuestos procesales de competencia, capacidad, representación y demanda en forma concurren en la presente actuación.*

*Para abordar el estudio del presente caso, es preciso indicar, que el invocado enriquecimiento sin causa, si bien no está regulado dentro de la legislación civil, si aparece consagrado en el artículo 831 del Código de Comercio, donde se establece que nadie puede enriquecerse a costa de otro de manera injusta, figura con trascendencia desde el derecho romano consagrada como actio in rem verso.*

*Como elementos para que prospere la declaración del enriquecimiento sin causa, se ha definido doctrinal y jurisprudencialmente que se requiere:*

- a) La existencia de un enriquecimiento, es decir que una de las partes obtenga una ventaja patrimonial;*
- b) El empobrecimiento correlativo de la otra parte;*
- c) Que el enriquecimiento del demandado sea injusto, esto es, que se produzca sin causa jurídica y no tenga como origen ninguna de las*



- fuentes de las obligaciones, como un contrato o un cuasicontrato, un delito o un cuasidelito, o sea de origen legal;*
- d)** *Que el demandante, carezca de cualquiera otra acción originada en una cualquiera de las fuentes de las obligaciones.*

*De conformidad con lo anterior, le correspondía a la parte actora probar cada uno de los supuestos de hecho de la acción invocada y que su petición reuniera los elementos anteriormente descritos, esto es demostrar el enriquecimiento patrimonial del demandado y el correlativo empobrecimiento de manera injusta de parte del demandante.*

*Igualmente se requiere demostrar por la parte activa del proceso, se encontraba desprovista de otra acción judicial, de modo que, si falta cualquiera de los elementos referidos con anterioridad, no se puede predicar la procedencia de la acción invocada.*

*Es de tener en cuenta que la acción que se demanda deviene de una sentencia proferida al interior de un proceso ejecutivo, en donde se condenó a la acá demandante a pagar unas sumas de dinero.*

*En virtud de dicho proceso, afirmó la actora en el escrito de demanda que la propiedad horizontal, efectuó el cobro de las multas por medio de proceso ejecutivo como si fueran cuotas de administración y además solicitó el pago de intereses de mora, trámite en el que le embargaron el inmueble y no se escucharon las excepciones por haber sido propuestas de forma extemporánea y que para desembargar el inmueble y evitar el remate tuvo que cancelar a órdenes del Juzgado Diecisiete Civil Municipal de Bogotá D.C. la suma de \$29.186.895.00.*

*Con base en lo anterior, es claro, que la discusión que se somete a consideración, en primer lugar debió ser controvertida por medio de la acción*



*de impugnación de actos de asamblea de la copropiedad, pues como consta en las documentales aportadas, la multa impuesta a la acá demandante por el consejo de administración, fue discutida en las asambleas de la copropiedad de los años 2009 y 2010, donde se votó por ese máximo órgano, si se mantenían o no tales sanciones, sin embargo, no obra prueba que la señora GUEVARA RUÍZ hubiese interpuesto la referida acción contra la decisión allí tomada.*

*En segundo lugar, tenía el escenario del proceso ejecutivo a través del recurso de reposición contra el auto que libró orden de pago para discutir los defectos formales del título como las excepciones de mérito contra el mismo, sin embargo, como reconoce en el escrito de demanda, las propuso de manera extemporánea por lo que no fue escuchada en el referido trámite.*

*Como se dijo anteriormente, el invocado enriquecimiento sin causa es de naturaleza subsidiaria para cuando no exista otra acción, como profusamente ha establecido la doctrina y la jurisprudencia, por lo que es claro que la acá demandante tenía otras vías como son en primera media, la acción prevista en el numeral primero del artículo 435 del Código de Procedimiento Civil, vigente para la fecha en que se le impusieron las multas, esto es, por medio de un proceso verbal sumario sobre controversias sobre la propiedad horizontal.*

*También tenía la impugnación de actos de asamblea por medio de proceso abreviado, pues fue allí donde se ratificó la sanción y donde podía controvertir que las multas impuestas iban en contra de la Ley 675 de 2001 como mencionó en la demanda y en el recurso de apelación.*

*Igualmente tenía el escenario del proceso ejecutivo que se inició en su contra, donde debió haber interpuesto el recurso de reposición contra el auto que libró orden de pago y proponer las excepciones de fondo correspondientes, por lo que dado el carácter de subsidiario que tiene el enriquecimiento sin causa,*



*este resulta improcedente. Es de resaltar además, que por medio de este proceso, no se puede entrar a discutir la validez o no de las actuaciones allí realizadas, pues se trata de una decisión en firme y ejecutoriada por lo que tienen plena validez.*

*La jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia que la acción de enriquecimiento no es un camino expedito para corregir los errores o las omisiones en que incurrió el demandante con antelación, pues carece igualmente de acción el accionante que por su hecho o por su culpa perdió cualquiera de las otras vías de derecho.*

*Tampoco se cumple con el presupuesto de que el enriquecimiento de la parte demandada sea injusto, esto es, que se produzca sin causa jurídica y no tenga como origen ninguna de las fuentes de las obligaciones, como un contrato o tenga una fuente legal, pues como se refirió anteriormente, la causa que dio origen a que la demandante pagara las sumas de dinero que pretende se condene a la demandada en este proceso, tiene su origen en un proceso ejecutivo y el pago de la liquidación realizada dentro del mismo.*

*Sobre esa liquidación, sino estaba de acuerdo, también contaba con los recursos propios para impugnarla.*

*En conclusión, la acción impetrada de enriquecimiento sin causa es improcedente para pretender una devolución de unos dineros impuestos como multas en una copropiedad, cuando de manera negligente no interpuso en su oportunidad las acciones pertinentes, siendo la acción in rem verso procedente únicamente cuando no se tiene otro medio para restablecer el empobrecimiento que alega la demandante, por lo que se confirmará la decisión proferida en primera instancia, pero por las razones acá expuestas.*

*Toda vez que la parte demanda no recorrió el traslado del recurso de apelación, no se condenará en costas a la parte demandante.*



---

En mérito de lo expuesto el **JUZGADO Y TREINTA Y OCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

**RESUELVE**

**PRIMERO: CONFIRMAR** la sentencia proferida el 24 de agosto de 2022 por el Juzgado Veintiuno Civil Municipal de Bogotá D.C., pero por las razones acá expuestas.

**SEGUNDO: NO CONDENAR** en costas a la parte demandante por no aparecer causadas.

**TERCERO: DEVOLVER** el expediente al Juzgado Veintiuno Civil Municipal de esta ciudad, una vez en firme el presente proveído.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**CONSTANZA ALICIA PIÑEROS VARGAS**  
**JUEZ**

Esta providencia se notifica por anotación en estado electrónico  
No. **5** hoy **24** de **enero de 2023** a las **8:00 a.m.**

MARIA FERNANDA GIRALDO MOLANO  
SECRETARIA

**Firmado Por:**  
**Constanza Alicia Pineros Vargas**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 038**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

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: **9f84b16e60b32f1d718c0f3f082306af600f642361e20e2eda5b8dc8208850c4**

Documento generado en 23/01/2023 02:15:33 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**