

JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

j09cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá, D.C., enero veinte (20) de dos mil veintidós (2022)

Ejecutivo del Edificio Suguil PH contra Lilia del Carmen González.

Litisconsorte activa de la activa: **Mildred Mayorga Navas**

Radicado: 110013103 009 2018 00122 00.

Ingresó: 08/10/2021.

El Despacho dictará la sentencia anticipada que pone fin a esta instancia dentro del proceso de la referencia, de conformidad con la pretensión Ejecutiva que formuló la propiedad horizontal EDIFICIO SUGUIL en demanda principal y acumulada en contra la señora LILIA DEL CARMEN GONZÁLEZ VELÁSQUEZ.

ACTUACIÓN PROCESAL

La demandante en demanda presentada el 14 de marzo de 2018, requirió se ordenara pagar a la demandada cuotas ordinarias y extraordinarias de administración causadas y no pagadas desde mayo de 1995 hasta febrero de 2018, con relación al inmueble apartamento ubicado en el conjunto demandante ubicado en la calle 86 -10 68 apartamento 202, bien identificado con el folio de matrícula 50C-442548 de la oficina d registro de esta ciudad.

Mediante auto del 3 de abril de 2018, se libró mandamiento ejecutivo de pago por la suma \$281'356.417, más intereses moratorios, conforme al contenido de la certificación que emitió ADARCO SAS, la sociedad administradora del EDIFICIO SUGIL PH.; de forma oportuna, la convocada presentó en su defensa, argumentando falta de legitimación en la causa, pleito pendiente, y elevó las excepciones de mérito que denominó: **i) pago de la obligación** con fundamento en que la propiedad horizontal promovió demanda ejecutiva ante los juzgados 32 y 48 CIVILES MUNICIPALES DE BOGOTÁ D.C., para obtener el pago de los mismos conceptos que reclama en esta demanda; **ii) prescripción** de las cuotas de administración ordinarias causadas desde mayo de 1995 hasta febrero de 2014, de las extraordinarias ocasionadas desde septiembre de 1995 hasta octubre de 2016 y, de los retroactivos e intereses originados desde mayo de 2005 hasta junio de 2013.

De otra parte, con auto del 5 de marzo de 2019, se presentó una acumulación de demanda promovida por la misma ejecutante, para la ejecución de \$10'119.600, por concepto de las cuotas de administración adeudadas desde noviembre de 2017 hasta enero de 2019, así como también, \$2'084.644 de intereses moratorios. La orden de pago de dio el 5 de marzo de 2019, disponiendo pagar los rubros indicados y convocar a todos los acreedores de la ejecutada.

La demandada alegó **iii) confusión** porque el inmueble causante de las cuotas de administración se encuentra habitado por la señora VICTORIA CADENA DE MOLINA (anterior propietaria) y es ella quien adeuda tales sumas de dinero;; que esta persona se encuentra demandada ante otros despachos judiciales, por las mismas pretensiones, despachos que

solicitaron remanentes al juzgado que conoce del ejecutivo hipotecario en la actualidad, y asunto donde remato el inmueble, el que a la fecha de la defensa no le había sido entregado, esto es, el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de esta ciudad.

Finalmente, mediante auto del 8 de noviembre de 2019, se tuvo como litisconsorte del extremo ejecutante a la señora MILDRED MAYORGA NAVAS y no como cesionaria de los derechos litigiosos de la propiedad horizontal, dado que, en los términos del artículo 68 del Código General del Proceso, la ejecutada manifestó su oposición a la cesión, amen que este acto no cumple los requisitos de ley.

Convocadas las partes a la actuación de que tratan los arts. 372 y 373 del CGP., las mismas absolvieron los interrogatorios de parte y por el despacho se cumplieron otras etapas como el decreto de pruebas, estanco en el cual se dispuso dictar sentencia anticipada, ante la ausencia de pruebas pendientes de practicar. Las decisiones sobre pruebas fueron expedidas tanto por la primera como por la segunda instancia y a la fecha cobraron ejecutoria y firmeza.

CONSIDERACIONES

Tratándose de la ejecución por cuotas de administración, la ley 675 de 2001 establece en su art. 29 que: *...Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal... Así mismo prevé esa disposición que,...* *Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado.....y también reza que: ... Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio....por manera que,...* *En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad....y que...En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad....al paso que el parágrafo 2º del precepto en cita dice que....La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común....*

Por manera que la legitimación en la causa por pasiva, en punto de la ejecución por cuotas de administración, radica primero, en el propietario actual del fundo obligado con las expensas, segundo, en el tenedor del mismo y tercero, en el nuevo propietario, si éste no exhibe ante el notario ante quien se eleva la correspondiente escritura de venta o título traslativo, *el paz y salvo expedido por la administración del edificio.*

Bien, en este caso, el actor aportó a su demanda inicial, copia del folio de matrícula inmobiliaria N° 50C-442548 de la oficina de registro de esta ciudad, correspondiente al fundo que adeuda las expensas cobradas, ordinarias y extraordinarias; allí se registra que la demandada LILIA DEL CARMEN

GONZALEZ VELASQUEZ, adquirió la propiedad del inmueble en diligencia de remate surtido ante la jurisdicción civil el que fuera registrado el 23 de agosto de 2017, en la anotación número 37 de aquel folio, indicando que la providencia lo fue de fecha 13 de marzo de 2012.

El demandante no aportó a esta ejecución la copia de la escritura pública de protocolización del remate en la notaria correspondiente, como lo exigía para estos trámites y procesos el art. 530 del C de P.C., anterior, en su penúltimo inciso; ello, para establecer lo allí constante frente a las cuotas de administración del inmueble rematado, siendo que, para este evento, tal documento era necesario, para acreditar la solidaridad de que trata la citada ley 675 de 2001 y por allí la legitimación en la causa de la demandada, en razón a que la convocatoria judicial en sede ejecutiva se hacía como nuevo propietario, y que además, le reclamaba pagar cuotas impagadas incluso desde antes de haber adquirido tal apartamento.

Lo anterior, si se tiene en cuenta que en el dominio de los inmuebles en la legislación colombiana exige dos eventos para su tradición, el registro y la entrega (arts. 740 y 755 del CC). Lo primero se cumple ante la Oficina de Registro de instrumentos públicos de la localidad donde se ubica el predio, y lo segundo se verifica, con todas las formas que materializan la entrega real, a las voces del art 754 del C.C.

Como ya se dijo, la adquisición del fundo lo fue, tras participar la demandada en una subasta judicial; por manera que en la protocolización del título, se debieron dejar las constancias notariales de las obligaciones por concepto de administración como lo exige el art. 29 de la ley 675 de 2001; constatación que aquí no se trajo, por la parte demandante, siendo de su cargo tal carga, a las voces del art 167 del CGP.

Se suma a lo dicho, que efectuada la tradición del inmueble en su primer estanco, esto es, con el registro del título ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, el 23 de agosto de 2017, la entrega material posterior, que consolidaba la propiedad en cabeza de la aquí demandada –según la ley colombiana-, se surtió, según la documental obrante en el plenario y la versión de la señora LILIA DEL CARMEN GONZALEZ VELASQUEZ hasta el 29 de mayo de 2019, por ende es desde allí, que la jurisdicción –como tradente- consolidó el derecho de propiedad en la rematante, y desde tal calenda es, que se cumplen los requisitos de la ley 675 de 2001 para exigir de ella, en virtud a la solidaridad legal, el pago de las expensas comunes del predio rematado, en su calidad de nueva propietaria del inmueble cuya deuda por expensas de administración aquí se persiguen.

Entonces y conforme a lo hasta aquí expuesto, resulta evidente que la demandada en este juicio, carece de legitimación en la causa para que el Edificio SUGUIL PH le exija, en virtud a solidaridad legal, el pago de las cuotas de administración que reclama en la demanda principal y la acumulada, pues se precisa, que se exigen allí expensas causadas con antelación a la fecha en que aquella se hizo al derecho de propiedad del fundo que las causó, con antelación a que fuera propietaria del mismo de acuerdo con la ley colombiana, y no se cumplen en la ejecución los requisitos de ley

para que pueda predicarse de la mencionada adquirente la deuda emanada de dicha solidaridad.

Siendo así las cosas, resulta procedente negar las pretensiones de la demanda, por carecer la demandada de legitimación en la causa, para exigir el cumplimiento de la deuda en la demanda principal y acumulada. Esta la razón por la cual no se analizan las defensas exceptivas propuestas por la demandada, sin perjuicio de lo previsto en el art. 320 y ss del CGP..

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

Primero: **DECLARAR** que la demandada LILIA DEL CARMEN GONZÁLEZ VELASQUEZ carece de legitimación en la causa, para exigirle por la demandante EDIFICIO SUGIL PH., el pago de las cuotas de administración ejecutadas, por no acreditarse los requisitos previstos en la ley 675 de 2001, para la solidaridad del nuevo propietario, frente al inmueble ubicado en la calle 86 -10 68 apartamento 202, con el folio de matrícula 50C-442548 de la oficina d registro de esta ciudad.

Segundo: **DENEGAR** las pretensiones de la demanda principal y demanda acumulada, incoadas por el EDIFICIO SUGIL PH frente a la señora LILIA DEL CARMEN GONZÁLEZ VELASQUEZ en conforme a los argumentos previamente expuestos.

Tercero: **ORDENAR** el levantamiento de todas las medidas cautelares practicadas. Si existieren embargos, de remanentes, concurrentes, acumulados, de bienes que se llegaren a desembargar, o de otras jurisdicciones, procédase conforme a la regla de prelación de la ley sustancial o pónganse los bienes desembargados a quien los requiera, según el caso. Secretaría obre de conformidad librando las comunicaciones a que haya lugar.

Cuarto: **CONDENAR** en costas al extremo ejecutante en ambas demandas. Por concepto de agencias en derecho se fija la suma conjunta de CINCO MILLONES DE PESOS M/C (\$5000.000.00). Liquídense en su oportunidad.

**NOTIFÍQUESE,
LUISA MYRIAM LIZARAZO RICAURTE**

JUEZ

Jffb

[Dos Providencias]

Luisa Myriam Lizarazo

Ricaurte

Firmado Por:

Juez
Juzgado De Circuito
Civil 009
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: **97f4845cda83c0c8f90e725c256ed9cb2466acc785ef76dc4906c84b83930f03**

Documento generado en 23/01/2023 07:45:05 AM

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