REPÚBLICA DE COLOMBIA

DISTRITO JUDICIAL DE CALI
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

Santiago de Cali, diecinueve (19) de abril de dos mil veinticuatro (2024)

PROCESO: EJECUTIVO ACUMULADO - SEGUNDA INSTANCIA
DEMANDANTE: COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO DEL BANCO DE BOGOTA P.H.
DEMANDADOS: MARIA DEL SOCORRO y LILIANA MILLAN ARANGO Y HEREDEROS
RADICACION: 760014003 018 2021 00850-01
760014003 018 2021 00852-01
760014003 018 2021 00854-01

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Corresponde al despacho resolver el recurso de apelación interpuesto por las partes, contra la sentencia No. 19 del 24 de mayo de 2023 con su respectiva corrección y complementación del 5 de junio de 2023, proferida por el Juzgado Dieciocho Civil Municipal, dentro del asunto de la referencia.

II. ANTECEDENTES

1.- La copropiedad "COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO DEL BANCO DE BOGOTÁ" P.H. por medio del administrador y representante legal, a través de mandatario judicial presentó demandas ejecutivas con acciones personales de menor cuantía de manera independiente, las cuales fueron posteriormente acumuladas, en contra de LILIANA MILLÁN ARANGO, MARÁA DEL SOCORRO MILLAN ARANGO y HEREDEROS DE HERIBERTO MILLÁN VILLAFAÑE, para el pago de las cuotas de administración de las oficinas 414, 416 y 418 que hacen parte del EDIFICIO BANCO DE BOGOTÁ ubicado en la Carrera 4 No. 11-45/55 de esta ciudad, correspondientes a los meses de junio de 2008 hasta junio de 2021, más las cuotas de administración ordinarias, extraordinarias y demás expensas que se sigan causando a partir de julio de 2021 junto con los respectivos intereses moratorios, desde que cada una de las obligaciones se hicieron exigibles hasta el pago total de la obligación.

Por autos de fecha 22 de noviembre de 2021[1], 25 de noviembre de 2021[2] y 23 de noviembre de 2021[3], respectivamente, tras considerar el juez de instancia que las certificaciones de deuda de cuotas de administración de cada uno de los inmuebles aportadas como título ejecutivo reunían los requisitos de ley, se profirió mandamiento de pago en la forma pedida en las demandas. Posteriormente

[1] Archivo 09 del Cuad. 1º del e.e.
[2] Archivo 10 del Cuad. 1º de la demanda acumulada con Rad. 76001400301820210085 2-00
[3] Archivo 08 del Cuad. 1º de la demanda acumulada con Rad. 76001400301820210085 4-00

se procedió a notificar a las demandadas y al curador de los herederos indeterminados del causante Heriberto Millán Villafañe.

La demandada LILIANA MILLÁN ARANGO actuando en su propio nombre y dentro del término de traslado, se pronunció sobre cada uno de los hechos y pretensiones de las demandas, oponiéndose a las pretensiones y propuso excepciones de mérito.

Como excepciones de mérito propuso las siguientes:

"1) PRESCRIPCION EXTINTIVA DE LAS CUOTAS DE LOS AÑOS 2008-2009-2010-2011-2012-2013-2014-2015-2016- INCLUSO ENERO FEBRERO Y MARZO DE 2017 y todas las que se encuentren dentro del acervo probatorio prescritas" Sustenta esta excepción en que el acreedor dejó de ejercer la acción de cobro de las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración correspondiente a los meses de mayo de 2008 a mayo de 2017, habiéndose presentado el fenómeno de prescripción

"2. CADUCIDAD DE LA ACCION EJECUTIVA DE LAS CUOTAS DESDE MAYO DE 2008 HASTA MAYO DE 2017 POR HABER TRANSCURRIDO LOS CINCO AÑOS PARA INICIAR LA ACCION EJECUTIVA" Alega haber transcurrido el tiempo consagrado en la ley para declarar extinguido el plazo de la acción ejecutiva.

"3. ACEPTACION FORMAL DE LA OFERTA DE PAGAR LO ADEUDADO; ES DECIR LO EXIGIBLE, HASTA EL 31 DE MAYO DE 2022." Aduce haber aceptado la oferta realizada por el administrador de la copropiedad de pagar solamente lo que se adeudaba por cuotas de administración, descontando las que se encontraban prescritas, es decir, que procedió a pagar el capital adeudado de los últimos cinco años sin interés, alega haber aceptado la oferta de pago y cumplió con el pago, haciéndose merecedora de la condonación de todos los intereses de las obligaciones que se adeudaban en ese momento.

"4. SOLUCION O PAGO EFECTIVO DE LAS OBLIGACIONES DE LOS ULTIMOS CINCO AÑOS (ART. 1626 CC)" Afirma haberse extinguido la obligación pendiente de pagar al haber aceptado la oferta de condonar los intereses de las cuotas ordinarias y extraordinarias que se adeudaban, al haber pagado las obligaciones de los últimos cinco años.

"5. PAGO POR CONSIGNACION 1657 CC" Aduce haber consignado a órdenes del juzgado la obligación pertinente a os últimos cinco años de las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, por la aceptación a la oferta realizada por el acreedor, y teniendo en cuenta que las cutas anteriores al año 2017 se encontraban prescritas.

6. REMISIÓN. / EN VIRTUD DE LA INVITACION DEL LA COPROPIEDAD DEL EDIFICIO BANCO DE BOGOTA EN CABEZA DEL ADMINISTRADOR, PARA PAGAR LO ADEUDADO" Afirma que de conformidad con el art. 1711 del C.C., se condonó la obligación por parte del administrador de la copropiedad acreedora, al haber ofertado el arreglo de pago y haberlo aceptado y cumplido, y que por tanto quedó transada las pretensiones de la demanda, al haber pagado la obligación en lo concerniente a los últimos cinco años de las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración.

"7. IMPUTACION AL PAGO / EXTINCION DE LA OBLIGACION POR PAGO DE LAS CUOTAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS ENERO 2017-2022."

Soporta en síntesis esta excepción en que al haber acreditado el pago de los últimos cinco años, es decir, de enero de 2017 a mayo de 2022 con consignación efectuada a nombre del juzgado, ese pago se debe imputar a dichas obligaciones de conformidad con el art. 1653 del C.C., pues aduce haber aceptado la oferta de condonación de intereses que le propuso el administrador de la copropiedad acreedora.

"*8. ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA"* Afirma que de no declarase prospera la excepción de prescripción extintiva alegada, el demandante se estaría enriqueciendo sin causa y en detrimento de la demandada.

"*9. ACEPTACION DE LA HERENCIA CON BENEFICIO DE INVENTARIO"* Aduce haber aceptado la herencia con beneficio de inventario y que por tanto no está obligada a pagar las deudas y demás cargas del causante, máxime si las obligaciones fueron excluidas del inventario y avalúos de la sucesión.

"10. ABUSO DEL DERECHO" Aduce haber atendido la oferta de la copropiedad, pero que no obstante el 15 de junio de 2022 le notifican que le niegan la posibilidad de la oferta en razón a que había vencido el plazo indicado. No obstante, optó por consignar la órdenes del despacho a fin de que no le feneciera su derecho adquirido.

"*11. MALA FE"* Señala que los actos del demandante la afectan, pues a pesar de haber aceptado la oferta y haber comunicado la prórroga del plazo para el pago, ello ratifica las condiciones de la oferta no obstante haber dado respuesta a lo solicitado pasado el término límite de pago.

III. SENTENCIA APELADA

Mediante sentencia No. 10 del 24 de mayo de 2023, el *a quo* luego de efectuar un recuento de los antecedentes y del trámite impartido al proceso, resolvió declarar probada "*parcialmente las excepciones de prescripción extintiva de la acción ejecutiva respecto de las cuotas de administración causadas en el periodo de junio de 2008 hasta octubre de 2016 junto con los intereses moratorios,"* y seguir adelante la ejecución en contra de las demandadas por las obligaciones determinadas en el auto de mandamiento de pago, salvo las cuotas de administración declaradas prescritas, y condenó en costas a la parte demandada.

Para arribar a tal conclusión, consideró que el administrador de la propiedad horizontal le propuso a la deudora de las expensas comunes el pago del capital de cada una de las oficinas 414, 416 y 418, por las sumas de $34´455.916; $35´174.716 y $ 36´070.759, con la condonación de los intereses moratorios, siempre que el pago se efectuara hasta el 31 de mayo de 2022, y que a pesar que la deudora realizó las consignaciones judiciales el 26 de mayo de 2022, dichos dineros no fueron suficientes para cumplir con el valor ofertado, ya que la demandada le restó las cuotas que consideró se encontraban prescritas. Ello conllevó a que el pago de la oferta se realizara por una suma inferior al referido por el demandante para efectos de la condonación de los intereses moratorios.

Señala el *a quo* que entre las pruebas allegadas al plenario existe escrito de la copropiedad de fecha 15 de junio de 2022, mediante el cual se negó a

la exclusión de las cuotas que la demandada consideró prescritas, para la condonación de intereses conforme a la oferta de pago, al considerar que se requería decisión judicial respecto de la aplicación de dicha figura extintiva.

Finalmente, advirtió que los depósitos efectuados por la demandada para el pago de la obligación acumulada debían ser tenidos en cuenta como quitas o abonos a la obligación derivada de las expensas comunes, por ser posteriores a la presentación de la demanda, por lo que dichas sumas deben ser imputadas en la liquidación del crédito.

Posteriormente, por auto del 05 de junio de 2023, adicionó la sentencia en el sentido de precisar que las demás excepciones se declaraban no probadas y que las agencias en derecho son en favor de la parte demandante y en contra de la parte demandada.

IV. RECURSO DE APELACIÓN

En tiempo oportuno, tanto la parte demandada como demandante presentaron recursos de apelación y formularon los reparos concretos[4].

1.- La parte actora alega i) indebida representación de la contestación de la demanda por parte de la demandada y por tanto aduce que el juzgado no debió haberle dado trámite a la contestación y las excepciones, ii) falta de contestación o contestación deficiente de la demanda, iii) alega haber presentado indebidamente las excepciones.

Expresa que en la sentencia apelada el juez debió ordenar seguir adelante la ejecución a favor de la parte demandante por todos los años adeudados, ya que al haber contestado mal la demanda no debió haberse dado trámite a la excepción de prescripción.

Se duele de haber condenado en costas la parte demandante cuando debió haber sido en contra de la parte demandada por lo que pide se revoque *-sic-* el numeral "primero y quinto" de la parte resolutiva de la sentencia cuestionada.

2.- La parte demandada cuestiona: i) el hecho de haberse adicionado la sentencia por auto; que la condena en costas en su contra debió haberse fijado de manera parcial por haber prosperado la excepción de prescripción extintiva parcial.

ii) Alega la indebida valoración probatoria que afirma incide en el mandamiento de pago, cuestiona que la carta de invitación a ponerse al día de fecha 16 de mayo de 2022 contiene unas sumas de dinero que difieren de las ordenadas en el auto de mandamiento de pago, y que por tanto dicha carta no puede ser valorada, ya que no refleja la realidad de las cuotas de administración a pagar a mayo de 2022. Discute que los valores contenidos en el mandamiento de pago no son claros, ya que al compararlos con la carta del administrador se evidencia la diferencia de estos, alegando que los valores contenidos en la certificación no reflejan el valor de las cuotas ordinarias y extraordinarias que realmente se adeudan habiendo inducido en error al juez.

[4] Archivo No. 55 y 57 del e.e.

Afirma que conforme al pago efectuado de los últimos cinco años ejecutados la obligación se debe entender saneada, ya que los anteriores valores se encontraban prescritos.

iii) Discute no haber tenido en cuenta lo dispuesto en la Ley 675 de 2001 respecto de la solidaridad entre el propietario y el tenedor de los bienes inmuebles, afirmando que era el señor Heriberto Millán Clavijo quien ocupaba los inmuebles, presentándose cobro de lo no debido.

iv) Señala que el juez no tuvo en cuenta que la obligación quedo cancelada en su totalidad con la prescripción de las cuotas superiores a los cinco años y los abonos efectuados conforme a la carta de oferta de la copropiedad.

v) Se duele de haberse proferido sentencia anticipada sin haber decretado y practicado la totalidad de las pruebas solicitadas, con las cuales se soportaba las demás excepciones.

vi) Manifiesta que no se cumplió con el requisito de la congruencia al no tener en cuenta los acuerdos posteriores al mandamiento de pago plasmado por el máximo órgano como es la asamblea de la copropiedad,

vii) Refiere no haberse pronunciado sobre las excepciones de mala fe y abuso del derecho, por cuanto como deudora pagó la obligación de acuerdo con la condonación de cartera que aprobó la asamblea de copropietarios antes de notificarse del mandamiento de pago.

viii) Afirma que la certificación de deuda no se realizó con el coeficiente de cada unidad, sino que se añadió en la cuota ordinaria otros rubros que no hacen parte del concepto de cuota ordinaria.

V. TRÁMITE EN SEGUNDA INSTANCIA:

1.- De conformidad con el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022 se dispuso por auto del 13 de julio de 2023 admitir el recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, y se concedió a los apelantes el término de cinco (5) días siguientes a la notificación por estado electrónico, para que sustentaran el recurso de apelación.

2.- En el término que se les concedió a los apelantes, la demandada solicitó se practicaran pruebas, lo cual se negó por no reunir los requisitos del art. 327 del C.G.P., además las partes sustentaron los recursos, exponiendo similares argumentos a los esbozados como reparos en primera instancia y que fueron referidos en precedencia.

3.- Una vez corrido el traslado a cada una de las partes del escrito de sustentación del recurso de apelación oportunamente presentado, el abogado de la parte demandante procedió a descorrerlo, bajo los mismos argumentos que plantó con el recurso de apelación. Además de ello se desató de manera adversa la nulidad intentada por la parte demanda y los recursos que planteó contra aquella decisión.

VI. CONSIDERACIONES

1.- En el caso que se estudia, están cumplidos los denominados presupuestos procesales[5] y los sustanciales de legitimación por activa y pasiva que permiten proferir decisión de fondo en la segunda instancia, no encontrándose vicios o irregularidades graves que afecten el debido proceso. Así las cosas, es viable el pronunciamiento de fondo en segunda instancia, que se efectúa de forma escrita, según lo reglado en el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022.

Conforme lo establece el inciso segundo del artículo 328 del CGP, el despacho resolverá sin limitaciones por haber sido apelada por ambas partes. No obstante, se tendrán en cuenta los reclamos concretos de las partes apelantes, y lo que resulte indispensable para despacharlos favorablemente o de manera adversa.

Por su parte el art. 320 de la misma obra establece que el objetivo del recurso de apelación se ciñe a que el superior examine la cuestión decidida, para que en segunda instancia se tome la decisión correspondiente.

2.- Hay que decir que auscultados los reparos y la sustentación de las apelaciones efectuadas por las partes, pocos son los reproches concretos que pueden extraerse para la decisión de segundo grado, pues la disertación se contrae a los argumentos que sustentaron las excepciones de mérito y el escrito que las descorre. No obstante, en atención a la primacía de los derechos sustanciales, el despacho entrará a despachar los encontrados.

El problema jurídico se contrae a determinar, si como lo sostiene el apelante demandante, i) no se presentó en debida forma la contestación de la demanda y las excepciones, y por ende no debió tenerse en cuenta la excepción de prescripción de la acción, y ii) respecto de la demandada, si con la consignación dineraria de aquella se cumplió la oferta del administrador de la copropiedad, de modo que se satisfizo la obligación, y si debían prosperar las restantes excepciones propuestas, de las que se insiste su reclamo por vía de alzada.

3. Así las cosas, previo a desatar los problemas jurídicos planteados, cabe mencionar que el propósito del proceso ejecutivo es la satisfacción al demandante de una obligación que está a su favor y a cargo del demandado, obligación que además debe constar en documento que cumpla con las exigencias de ley, y para que proceda la acción ejecutiva es menester que exista un título ejecutivo del cual se derive una obligación clara, expresa y actualmente exigible.

El artículo 422 del Código General del Proceso dispone que *"Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante y que constituyan plena prueba contra él …"* requisitos que la doctrina tiene claramente definidos de la siguiente manera: i) La expresividad de la obligación, consiste en que el documento que la contiene registre la mención de ser cierto e inequívoco el crédito o deuda que allí aparece, señalando su monto y los titulares activo y pasivo de la relación. ii) La claridad de la obligación es una reiteración de su expresividad, ya que se refiere a que la obligación sea inteligible, no anfibológica y, iii) La exigibilidad

[5] Capacidad para ser parte y comparecer al proceso, competencia del juez, y demanda en forma.

consiste en que la obligación puede demandarse en su cumplimiento, por no estar sujeta a un plazo o condición, o por haberse vencido aquel o cumplido esta.

Por su parte el art. 48 de la Ley 675 de 2001 establece lo relativo al procedimiento ejecutivo para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias de la copropiedad, indicando que:

"En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior…" (Subraya el Juzgado)

Por su parte el art. 79 ibidem establece que los administradores de unidades inmobiliarias cerradas podrán demandar la ejecución de las obligaciones económicas y de las sanciones pecuniarias impuestas a propietarios y moradores. Y el parágrafo de dicho artículo establece que *"En todo caso el copropietario de cada inmueble responderá solidariamente por todas las obligaciones ordinarias y extraordinarias y por las sanciones pecuniarias impuestas a los moradores de su inmueble."*

4. La prescripción ha sido definida por el ordenamiento civil como aquel modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo.

Así mismo, el artículo 2535 del Código Civil establece que la prescripción que extingue las acciones y derechos ajenos exige solamente cierto lapso de tiempo durante el cual no se hayan ejercido dichas acciones. Y, del mismo modo, este tiempo se contabiliza desde que la obligación se haya hecho exigible.

A su vez el art. 2536 dispone que *"La acción ejecutiva se prescribe en cinco (5) años. Y la ordinaria por diez (10)."* De ahí que debe tenerse en cuenta el día de la exigibilidad de la obligación, ya que es a partir de la misma que se puede ejercer la acción para su cobro compulsivo.

VII. SOLUCIÓN DEL CASO

1. En el presente asunto se traen como títulos ejecutivos las certificaciones de deuda de las cuotas de administración adeudadas por las demandadas, provenientes del administrador de la propiedad horizontal COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO DEL BANCO DE BOGOTÁ[6] las cuales cumplen con las exigencias tanto del artículo 422 del CGP como los articulo 79 y 48 de la Ley 675 de 2001. Asimismo, se pudo constatar que las demandadas señoras MARIA DEL SOCORRO MILLAN ARANGO y LILIANA MILLAN ARANGO son las herederas reconocidas dentro del proceso de sucesión del causante HERIBERTO MILLAN

[6] Folios 1 a 6 del archivo 02 del proceso ejecutivo con Rad. 760014003 018 2021-00850-00, folios 1 a 4 del archivo 02 del proceso ejecutivo con Rad. 760014003 018 2021-00852-00 y folios 1 a 6 del archivo 02 del proceso ejecutivo con Rad. 760014003 018 2021-00856-00

VILLAFAÑE (q.e.p.d.) quien en vida fungió como propietario inscrito de las oficinas 414, 416 y 418 de las cuales se generan los títulos ejecutivos por cuotas de administración.

En la demanda se afirma que las demandadas no han cumplido con la obligación de pagar las cuotas de administración correspondiente a los meses comprendidos entre junio de 2008 hasta junio de 2021 más los correspondientes intereses moratorios de las oficinas 414, 416 y 418 que hacen parte de la copropiedad EDIFICIO DEL BANCO DE COGOTÁ. Las tres demandas que se acumularon fueron presentadas el 08 de noviembre de 2021[7], se profirió auto de mandamiento de pago en cada una de las demandas acumuladas el 22 de noviembre de 2021.

2. La parte demandada en tiempo oportuno propuso como excepciones, entre otras, la prescripción extintiva de las cuotas de administración de los años 2008 a marzo de 2017 alegando haber transcurrido más de cinco años de su ejecución.[8]

Conforme se indicó en precedencia, el art. 2536 de C. Civil dispone que *"La acción ejecutiva se prescribe en cinco (5) años",* término que debe contarse desde el momento de la exigibilidad de cada una las obligaciones, ya que es a partir de la misma que se puede ejercer la acción para su cobro compulsivo. Las demandas se interpusieron el 08 de noviembre de 2021, es decir, que las cuotas de administración que se ejecutan superiores a los últimos cinco años de haberse interpuesto las demandas se encuentran prescritas.

Conforme a lo expuesto es evidente que las cuotas de administración que se ejecutan a partir de junio de 2008 hasta octubre de 2016, tal como lo consideró el *a quo* en la sentencia apelada, se encuentran prescritas, pues son aquellas que superan los cinco años de su exigibilidad, contados desde la fecha de presentación de las demandas, que como se indicó en precedencia, se interpusieron el 08 de noviembre de 2021, y contando cinco años desde octubre de 2021 hacía atrás nos arroja el mes de octubre de 2016, es decir, que las cuotas de administración de junio de 2008 hasta octubre de 2016 se encuentran prescritas. Además el mandamiento ejecutivo fue notificado en el año que consagra el artículo 94 del CGP.

3. No se comparten los argumentos de la parte actora al manifestar que la contestación de la demanda y por ende las excepciones no se presentaron en debida forma, puesto que a las demandadas se les notificó por correo electrónico de conformidad con el art. 8º de la Ley 2213 de 2022 (que reproduce el artículo 8| del dcto. 80/202) el 13 de julio de 2022, con acuse de recibo el mismo día[9], contando con diez días para proponer excepciones. Por su parte, la demandada María del Socorro Millán Arango actuando en su propio nombre, propuso excepciones el 19 de julio del mismo año[10], es decir, dentro del término que la ley le concede para hacer uso del derecho de defensa, enumerando una a una las excepciones planteadas, por lo que no le asiste razón al demandante.

---

[7] Archivo 05 Acta de reparto de los procesos con Rad. 760014003 018 2021-00850-00; 760014003 018 2021-00852-00 y 760014003 018 2021-00856-00
[8] Archivo 31 del cuad. 1º del e.e.
[9] Folio 5 y 163 del archivo No.30 del e.e.
[10] Archivo 31 del e.e.

Tampoco es de recibo por este Juzgado lo alegado por el demandante en el sentido de que no debió aceptarse la prescripción extintiva de algunas de las cuotas de administración, pues se itera, que la contestación de la demanda y las excepciones fueron presentadas debida y oportunamente con arreglo a la ley. Por ende, la decisión del *a quo* declarando la prescripción de las cuotas de administración correspondiente a los meses de junio de 2008 a octubre de 2016 está conforme a derecho, de conformidad con lo que viene de explicarse.

4. Referente a la inconformidad planteada por la parte demandada i) de haberse adicionado la sentencia por auto, corresponde precisar que el despacho de primer grado efectivamente desatinó al rotular la adición para el pronunciamiento sobre las restantes excepciones -adicionales a la prescripción parcial- como "auto interlocutorio", cuando en realidad correspondía a una sentencia complementaria conforme a lo reglado el art. 287 del C.G.P. No obstante, tal rotulación errada de ninguna manera afectó los derechos de las partes, que tuvieron la oportunidad de pronunciarse, cumpliéndose el mandato de efectividad del acto y de los derechos sustanciales que se buscan proteger conforme lo establece el artículo 11 del citado estatuto adjetivo.

Además, corresponde asentar que no existe causal de nulidad ni tiene lugar complementación en esta instancia, porque ciertamente el *a quo* se ocupó de resolver sobre dichas excepciones cuyo pronunciamiento faltó en la parte resolutiva de la sentencia. Al igual, corrigió el cambio de palabras atinente a la parte condenada en costas, estando habilitado para ello por el art. 286 ib., en tanto que la susodicha condena debía imponerse, tal como lo hizo en la corrección, en favor de la parte beneficiaria de la continuación de la ejecución, siguiendo el mandato del art. 365 ib.

ii) Respecto al cuestionamiento de los mandamientos de pago al afirmar la demandada que los valores contenidos en los mismos por concepto de cuotas de administración difieren de los valores contenidos en la carta de invitación de poner al día las obligaciones, baste con señalar que los autos compulsivos se decretaron conforme a la certificación de deuda expedida por el administrador de la copropiedad, y conforme se expuso en precedencia, dichas certificaciones de deuda reúnen los requisitos de ley, y si la demandads consideraba que dichos títulos ejecutivos no reunían los requisitos formales, debió discutirlo mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo conforme lo dispone el art. 430 del C.G.P., por tanto, dicha inconformidad tampoco es de recibo. No obstante, en gracia de debate, la duda que la demandada plantea frente a la discordancia de valores de los certificados que sirvieron de título ejecutivo y los planteados en la invitación a ponerse al día no entraña un reproche concreto respecto a que los primeros no correspondan a cuotas de administración y expensas realmente causadas, de modo que también desde esta perspectiva el reproche contra la sentencia debe ser desatendido con miras a revocarla.

iii) Respecto del cobro de lo no debido apoyada en que al ser el señor Heriberto Millán Clavijo fue quien ocupó los bienes inmuebles y por efecto de la solidaridad contemplada en la Ley 675 de 2001 se presenta cobro de lo no debido, se debe precisar que respecto de la solidaridad que contempla la Ley 675 de 2001, el art. 29 establece que:

ARTÍCULO 29. PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS. 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.

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. …"

De otra parte, el "PARÁGRAFO" del art. 79 de la Ley 675 de 2001, expresamente dispone que "*En todo caso, el copropietario de cada inmueble responderá solidariamente por todas las obligaciones ordinarias y extraordinarias, y por las sanciones pecuniarias impuestas a los moradores de su inmueble."*

Significa todo ello que en caso de mora en el pago de las expensas comunes necesarias existirá solidaridad en el pago entre el propietario del bien, el tenedor o el anterior propietario, o indistintamente entre los comuneros, pero el acreedor podrá exigir el pago de la obligación en contra de cualquiera de dichas personas, por lo que la excepción de cobro de lo no debido tampoco está llamada a prosperar. No existe norma que excluya a los sucesores hereditarios de las acreencias causadas por dichas expensas, ni el beneficio de inventario tiene tal efecto, como atinadamente lo señaló el juez en el fallo apelado.

iv) Entre los anexos de la contestación de la demanda se encuentran los documentos rotulados *"INVITACIÓN A PONERSE AL DÍA"* correspondiente a las oficinas 414, 416 y 418[11], en los que se aprecia que se oferta la condonación de los intereses en mora de las cuotas ordinarias y extraordinarias que se adeuda por cada uno de los inmuebles, siempre que se pague el capital dentro del término ahí estipulado (2 meses a partir del 1º de abril hasta el 31 de mayo de 2022), debiendo pagar $34´455.916, $35´174.716 y $ 36´070.759 respectivamente.

Se evidencia el documento dirigido por la demandada María del Socorro Millán al Consejo de Administración de la copropiedad[12], en el que luego de explicar los inconvenientes que tuvo para recuperar los bienes de los ocupantes y de sanear los procesos coactivos adelantados por cuenta de los inmuebles y demás, propone el pago de las cuotas de administración de los últimos cinco años alegando que las cuotas anteriores al año 2017 se encontraban prescritas.

A folio 39 del archivo 31 del Cuad. 1º del expediente electrónico se encuentra documento firmado por el administrador de la copropiedad rotulado "Respuesta Solicitud" en el que se le indica el desacuerdo de la contraoferta de pagar únicamente lo correspondiente al capital de las cuotas de administración de los últimos cinco años al precisar que con respecto a la prescripción de las cuotas de administración debe mediar decisión judicial, lo que da a entender que no se aceptó lo pretendido por la parte deudora, por tanto, la oferta de condonar los intereses moratorios no surtió efecto por no haberse pagado en su totalidad el capital ofertado en las misivas antes referidas.

Ahora, si bien la demandada demuestra haber pagado o consignado a órdenes del juzgado las sumas de $17.278.867; $16´733.367 y $17´410.023[13]

[11] Folios 20, 21 y 22 del archivo 31 del Cuad. 1º del e.e.
[12] Folios 23 a 27 del archivo 31 del Cuad. 1º del e.e.
[13] Folios 42 a 47 del archivo 31 del Cuad. 1º del e.e.

sumas con las cuales pretendía pagar las obligaciones de las oficinas 414, 416 y 418 respectivamente, descontando las cuotas de administración que en su criterio se encontraban prescritas sin haber sido declaradas por un juez, es evidente que no se cumplió en su totalidad con el ofrecimiento de la copropiedad de condonar los intereses moratorios a cambio de pagar la totalidad de las cuotas en mora y por las sumas indicadas en los documentos denominados "INVITACIÓN A PONERSE AL DIA". No podía entonces considerarse, que la obligación haya sido pagada en su totalidad, como lo alega la apelante, pues se itera, la oferta de la condonación de los intereses se daba solamente en el evento de pagar la totalidad del capital adeudado, lo cual no se cumplió por parte de la demandada.

En el fallo cuestionado el *a quo* tuvo en cuenta como títulos ejecutivos los aportados a las demandas consistentes en las certificaciones de deuda firmadas por el administrador de la copropiedad, las que, como se indicó en precedencia, cumplen con los requisitos de ley. Por ende, no podía el juez considerar las ofertas traídas con la contestación de la demanda por la demandada como títulos ejecutivos complementarios o modificatorios, por cuanto, se reitera, no se cumplió a cabalidad con lo ofrecido, pues la deudora hizo motu proprio los pagos o consignaciones por sumas inferiores a las ofertadas por tanto si existe congruencia. Tanto que el juez en la sentencia requirió a las partes para que aportaran la liquidación del crédito conforme al art. 446 del C.G.P., teniendo en cuenta los abonos realizados a la obligación y por supuesto respecto de las cuotas no declaradas prescritas. Será entonces en ese momento que se precise el valor de la deuda que haya sido realmente cubierto con los pagos o abonos, de acuerdo a las liquidaciones que pueden presentar las partes y respecto de las cuales habrá de decidirse por el despacho cognoscente.

Tampoco es cierto que el *a quo* haya omitido pronunciarse respecto de la totalidad de las excepciones propuestas, especialmente a la mala fe y abuso del derecho, pues todas, excepto la de prescripción, se fundaban en el hecho, según su criterio, de haber cumplido con la oferta de pago efectuada por la copropiedad. Ello, como quedó expresado, no se cumplió por parte de la deudora, por tanto, no podía el juez aceptar las excepciones con base en la propuesta incumplida y mucho menos tener por satisfecha la obligación, sin haberse demostrado haberse pagado en su totalidad las obligaciones contenidas en los títulos ejecutivos.

Por lo expuesto se confirmará la sentencia apelada, sin costas de segunda instancia de acuerdo a lo establecido en el articulo 365 del C.G.P., por haber sido apelada por ambas partes y no prosperar los argumentos esbozados por los apelantes,

Por lo expuesto, el JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

VIII. RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia No. 19 del 24 de mayo de 2023 con su respectiva corrección y complementación del 5 de junio de 2023, proferida por el Juzgado Dieciocho Civil Municipal de Cali, en el asunto de la referencia.

SEGUNDO: SIN COSTAS.

TERCERO: DISPÓNGASE la devolución del expediente electrónico al juzgado de origen, previa cancelación de la radicación

NOTIFÍQUESE

Firma electrónica[14]

RAD: 760014003 018 2021 00850-01
760014003 018 2021 00852-01
760014003 018 2021 00854-01

Firmado Por:
Carlos Eduardo Arias Correa
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 003
Cali - Valle Del Cauca

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: **c868327609637888855a25da40efb48b9d686dfe990f4f04fc78367dec8d0566c**
Documento generado en 19/04/2024 02:48:42 PM

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

[14] Se puede constatar en: https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica/ValidarDocumento