

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CALI
SALA CIVIL**

Magistrado Ponente: CARLOS ALBERTO ROMERO SÁNCHEZ

Santiago de Cali, ocho de septiembre dos mil veinte

Proceso: Ejecutivo
Demandante: Edificio Alto Mediterráneo P.H.
Demandado: María Mercedes Chamat de Sardi
Radicación: 76001-31-03-015-2017-00281-02
Asunto: Apelación de Sentencia

Sustentado el recurso de apelación interpuesto por la demandada, y vencido el respectivo término de traslado, procede el Tribunal, en atención a lo dispuesto en el artículo 14 del Decreto 806 de 2020, a dictar sentencia escrita, a fin de resolver la alzada formulada contra la sentencia dictada el 30 de julio de 2019 por el Juzgado Quince Civil del Circuito de Cali dentro del proceso ejecutivo adelantado por el Edificio Alto Mediterráneo P.H. contra María Mercedes Chamat de Sardi.

ANTECEDENTES

1. Previa la demanda de rigor (radicada el 6 de octubre de 2017), se libró mandamiento de pago por \$190'872.000, por concepto de cuotas de administración ordinarias y extraordinarias causadas entre agosto de 2008 y septiembre de 2017, junto con los correspondientes intereses moratorios.

2. En su escrito de excepciones, María Mercedes Chamat de Sardi indicó que ella es la tenedora del apartamento 503, el parqueadero No. 5 y depósito No. 11 del Edificio Alto Mediterráneo P.H.); que en 2008 suscribió un contrato de comodato con la propietaria de esos inmuebles, Rocasa S.A. Sociedad de Comercialización Internacional en Liquidación judicial y que en dicho negocio jurídico, Rocasa S.A. (comodante) se comprometió a “pagar las cuotas de administración, cuotas de mantenimiento, cuotas extraordinarias y otras cuotas o expensas adicionales aprobadas por la asamblea general de copropietarios del Edificio Alto Mediterráneo P.H.”, por lo que tal sociedad es la que debe responder por el pago de los valores que aquí se cobran.

Indicó que la Superintendencia de Sociedades – Intendencia Regional Cali, mediante auto de 20 de diciembre de 2016, decretó de oficio la apertura del trámite de liquidación judicial de Rocasa S.A. Sociedad de Comercialización Internacional y declaró terminado el referido contrato de comodato.

Agregó que las obligaciones que acá se cobran tienen “objeto y causa ilícita, toda vez que nacen de un reglamento de propiedad horizontal ilegal”. En dicho reglamento se estableció que el valor de la cuota de administración sería igual para todos los copropietarios, pese a que los artículos 3º y 25 de la Ley 675 de 2001 ordenan que el cobro se realice de acuerdo al coeficiente de copropiedad, normas que son de orden público, y que al haber sido desconocidas en la Escritura Pública No. 2693 de 14 de mayo de 2007, con la cual se reformó el reglamento de propiedad horizontal del Edificio Alto Mediterráneo, deben llevar al juez a declarar la nulidad absoluta de dicho instrumento.

Alegó que “las obligaciones contenidas en las cuotas que se pretenden cobrar están prescritas parcialmente, toda vez que las cuotas de administración, ya sean ordinarias o extraordinarias prescriben luego de cinco (5) años contados desde la fecha en que se venció la obligación”, de acuerdo con lo señalado en los artículos 2335 y 2536 del Código Civil.

3. LA SENTENCIA RECURRIDA. La juez *a quo* declaró probada la excepción de prescripción extintiva respecto de las cuotas de administración comprendidas entre agosto de 2008 a septiembre de 2012, desestimó las demás defensas propuestas por la ejecutada y ordenó seguir la ejecución por las cuotas de administración causadas a partir de octubre de 2012.

Sostuvo la aludida falladora que, junto con la demanda se allegó tanto el certificado expedido por la administradora del Edificio Alto Mediterráneo, como el certificado sobre la existencia y representación de dicha copropiedad, cumpliendo así con las exigencias que establece el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 para cobrar cuotas de administración por la vía ejecutiva.

Resaltó que, de acuerdo con el artículo 29 de la Ley 675 de 2001, el propietario y el tenedor de los bienes privados de un edificio son solidariamente responsables del pago de las cuotas de administración y que en este trámite se encuentra acreditado que la señora Chamat de Sardi es tenedora del apartamento 503, el parqueadero No. 5 y el depósito No. 11 del Edificio Alto Mediterráneo P.H. Así, como quiera que es la ley la que le impone al tenedor la obligación de pagar las expensas comunes, el negocio jurídico suscrito con la propietaria de los inmuebles, en la que esta última se comprometió a pagar las expensas, le resulta “inoponible” a la copropiedad.

Destacó que al existir solidaridad en el pago de las cuotas de administración, entre el propietario y el tenedor de los bienes, la copropiedad, de conformidad con el artículo 1568 y siguientes del Código Civil, puede adelantar el cobro frente a cualquiera de ellos, por lo que resulta irrelevante para las resultas de este litigio, que el Edificio Alto Mediterráneo P.H. haya presentado su crédito en el proceso de liquidación judicial de Rocasa S.A. Sociedad de Comercialización Internacional y que también se encuentre adelantando un proceso ejecutivo, ante el Juzgado Veinte Civil Municipal de Cali, en contra del esposo de la ejecutada, el señor Rodrigo Sardi de Lima. Además, como quiera que en ninguno de esos trámites se ha logrado obtener el pago de las cuotas de administración, no es posible sostener que la obligación que acá se cobra se encuentre extinguida.

Precisó que lo relativo a la nulidad de la Escritura Pública No. 2693 de 14 de mayo de 2007, mediante la cual se reformó el reglamento de propiedad horizontal del Edificio Alto Mediterráneo P.H., estableciendo que las cuotas de administración se pagarían por partes iguales entre los copropietarios, ya fue discutido y resuelto dentro del proceso verbal que adelantaron Rodrigo Sardi de Lima y Mercedes Chamat de Sardi contra la referida copropiedad, proceso en el que fueron denegadas las pretensiones de los actores en primera y en segunda instancia, decisión que hizo tránsito a cosa juzgada, por lo cual dicho debate no se puede reabrir en este escenario.

En punto a la excepción de prescripción extintiva, destacó que aunque la misma no fue alegada en el escrito exceptivo, sino solo en el recurso de reposición propuesto contra el mandamiento de pago, en aplicación del principio de prevalencia del derecho sustancial

sobre el formal, tal defensa debía ser objeto de estudio en la sentencia. Y efectuado dicho análisis, la juez *a quo* estableció que dado que el mandamiento de pago fue notificado dentro del término de que trata el artículo 94 del C. G. del P., el término de prescripción de la acción ejecutiva se interrumpió con la presentación de la demanda, esto es, desde el 6 de octubre de 2017, de ahí que las cuotas de administración que se encuentran prescritas son las que vencieron cinco años atrás contados desde esa fecha (artículo 2536 del Código Civil), para el caso las comprendidas entre agosto de 2008 y septiembre de 2012.

4. EL RECURSO DE APELACIÓN. La ejecutada insistió en que la decisión del Edificio Alto Mediterráneo de cobrar a los copropietarios las cuotas de administración por partes iguales, y no conforme al coeficiente de copropiedad es “ineficaz” e “ilegal”, dado que contraría lo dispuesto en el artículo 3º de la Ley 675 de 2001 y un concepto que en 2010 rindió el entonces Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

Agregó que “la demandada no puede ser deudora solidaria, por cuanto existe un error judicial, si se tiene por cierto que el Edificio Alto Mediterráneo P.H. no está regido por la Ley 675 de 2001 como parece indicarlo la copropiedad en su argumentación para abrogarse la facultad de imponer una cuota que viola el artículo 3º de la Ley 675 de 2001”.

Alegó que el contrato de comodato en virtud del cual se le están cobrando las cuotas de administración fue declarado terminado por la Superintendencia de Sociedades – Intendencia Regional Cali, en auto de 20 de diciembre de 2016, por ende, desde esa fecha no se le puede exigir el pago de expensas comunes. Además, la copropiedad ha incurrido en el delito de fraude procesal, dado que está cobrando

las cuotas de administración en el proceso de liquidación judicial de Rocasa S.A., y ha iniciado dos procesos ejecutivos, uno en contra del señor Rodrigo Sardi de Lima y este en contra de Mercedes Chamat de Sardi.

Indicó que la juez *a quo* vulneró su derecho al debido proceso al negar el decreto y práctica de algunas de las pruebas solicitadas en el escrito exceptivo.

CONSIDERACIONES

Verificada la ausencia de irregularidades que impidan proferir decisión de fondo, anuncia la Sala que confirmará el fallo apelado, por no encontrar de recibo ninguna de las alegaciones fácticas y jurídicas que esgrimieron los apelantes.

El argumento central de la defensa de la ejecutada es que la decisión del Edificio Alto Mediterráneo P.H. de cobrar las cuotas de administración a los copropietarios en partes iguales y no conforme a sus coeficientes de copropiedad, es “ineficaz” e “ilegal”, por cuanto contraviene lo dispuesto en los artículos 3º y 25 de la Ley 675 de 2001, y con fundamento en ello solicita que en este trámite se declare la nulidad absoluta de la Escritura Pública No. 2693 del 14 de mayo de 2007 de la Notaria Séptima de Cali, por la cual se reformó el reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad demandante.

Frente a ello, lo que debe señalarse es que el artículo 48 de la Ley 675 establece que el título ejecutivo para el cobro de cuotas de administración “será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional”, esto es, se trata de un título ejecutivo simple y por ello no es menester que

en este escenario se entre a analizar lo atinente a la legalidad del reglamento de propiedad horizontal de la ejecutante.

Al margen, lo cierto es que a esos respectos ya existe una decisión que hizo tránsito a cosa juzgada, y por ello, no es posible que en este trámite se realice un nuevo pronunciamiento en torno a la nulidad deprecada. En efecto, en 2015, la acá ejecutada y el señor Rodrigo Sardi de Lima demandaron al Edificio Alto Mediterráneo P.H. pidiendo que se decretara la nulidad absoluta de la Escritura Pública No. 2693 del 14 de mayo de 2007 de la Notaria Séptima de Cali y de la Escritura Pública No. 4581 de 13 de diciembre de 2001 de la Notaria Trece de Cali, por medio de las cuales se reformó el reglamento de la referida copropiedad.

El sustento fáctico de aquella demanda se hizo consistir en que esas escrituras contrarían una norma de orden público (la Ley 675 de 2001), pues en las mismas se estableció que los copropietarios debían contribuir en las expensas comunes del Edificio en proporciones iguales, y no de acuerdo a su coeficiente de copropiedad como lo ordena dicha Ley.

Las pretensiones de los señores Mercedes Chamat de Sardi y Rodrigo Sardi de Lima fueron denegadas en primera instancia por el Juzgado Noveno Civil del Circuito de Cali, que mediante sentencia anticipada declaró probada la “falta de legitimación” de los demandantes, decisión que confirmó esta Sala de Decisión, en sentencia de 2 de septiembre de 2016¹, en la cual se indicó que:

“(...) el acto supuestamente viciado de nulidad absoluta nació a la vida jurídica en el año 2007 y el interés de los aquí demandantes, al menos data del año 2008 —sin que esté probada otra fecha, aquí se

¹ Sentencia dictada dentro del proceso con radicado 76001-31-03-009-2015-00245-02 con ponencia del Magistrado Hernando Rodríguez Mesa.

toma la fecha en la que se celebró el contrato de comodato—, todo lo cual conlleva a concluir que por esa circunstancia la señora María Mercedes Chamat, comodataria y con cuanta mayor razón el señor Rodrigo Sardi De Lima —quien no es tenedor del inmueble—, carezcan de interés y por ende de legitimación en la causa por activa para solicitar la nulidad.

La razón de la anterior conclusión es que el interés debe ser concomitante con el acto o negocio jurídico viciado, y no con posterioridad, cual aquí ha ocurrido, pues en punto a esto la Sala acoge lo sostenido por la doctrina Chilena encabezada por Arturo Alessandri Besa, en su obra la Nulidad y la Rescisión en el Derecho Civil, Tomo I, Pag 553, quien sostiene que: “...*de la necesidad de que este interés nazca precisamente del vicio que origina la nulidad, se deriva, como consecuencia lógica, que el interés en alegarla debe existir al tiempo de producirse la nulidad, es decir, en el momento que se comete la violación de la Ley que trae como consecuencia la nulidad absoluta del acto*”

Así, como quiera que en torno a la nulidad de la escritura pública que modificó el reglamento de propiedad horizontal del Edificio Alto Mediterráneo P.H., ya existe una decisión en firme, no cabe efectuar pronunciamientos adicionales en este escenario, cuanto más si se tiene en cuenta que tal decisión tiene efectos de cosa juzgada en este trámite.

Dícese lo anterior, por cuanto concurren los tres elementos de que trata el artículo 303 del C. G. del P., para que se configure ese fenómeno procesal. En efecto, existe identidad de partes, dado que en ambos trámites han intervenido la señora Mercedes Chamat de Sardi y el Edificio Alto Mediterráneo P.H.; identidad de objeto, por cuanto en uno y en otro proceso lo pretendido por la señora Chamat de Sardi ha sido la declaratoria de nulidad absoluta de la escritura pública que reformó el reglamento de propiedad horizontal del Edificio Alto Mediterráneo P.H. e identidad de causa, por cuanto en uno y otro

trámite lo que se ha alegado es que la escritura pública que modificó el reglamento de la copropiedad contraría las disposiciones de la Ley 675 de 2001, que establecen que los copropietarios deben contribuir en las expensas comunes, no en partes iguales, sino de acuerdo con su coeficiente de copropiedad.

Ahora, la demandada también alegó que dado que el contrato de comodato en virtud del cual le fue entregada la tenencia del apartamento 503, el parqueadero No. 5 y el depósito No. 11 del Edificio Alto Mediterráneo P.H. fue declarado terminado por la Superintendencia de Sociedades – Intendencia Regional Cali en auto de 20 de diciembre de 2016, a partir de dicha fecha no se le puede exigir el pago de cuotas de administración.

Al respecto, lo que observa el Tribunal es que la ejecutante no demandó a la señora Mercedes Chamat de Sardi en su condición de comodataria de los inmuebles reseñados, sino en su calidad de tenedora de los mismos. Véase que en el hechos del libelo introductorio la copropiedad refirió que la demandada es la “tenedora” de los bienes y que dicha calidad se acredita, “entre otras cosas”, con el contrato de comodato que esta suscribió con Rocasa S.A. Sociedad de Comercialización Internacional en Liquidación Judicial, citando a renglón seguido el contenido del artículo 29 de la Ley 675 de 2001, el cual establece que “para efectos de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado”.

Esto es, el contrato de comodato fue allegado como una prueba de la calidad de tenedora de la demandada, pero ello no significa que se le esté exigiendo el pago de las cuotas de administración en virtud de su condición de comodataria. La demanda es clara en señalar que la acción ejecutiva se dirige en contra de la señora Mercedes Chamat de Sardi por ser la tenedora de los inmuebles. Y valga resaltar que en

el trámite quedó acreditado que esa tenencia no se vio alterada por la decisión de la Superintendencia de Sociedades – Intendencia Regional Cali de declarar terminado el contrato de comodato, pues tanto en su escrito exceptivo, como en su interrogatorio de parte (rendido el 30 de julio de 2019), la ejecutada admitió que aún ostenta la tenencia del apartamento, el garaje y el depósito ubicados en el Edificio Alto Mediterráneo.

Así las cosas, si la ejecutada continúa con la tenencia de esos bienes, es evidente que en virtud de lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 675 de 2001, está obligada solidariamente con la propietaria de los mismos, al pago de las cuotas de administración, incluso las causadas con posterioridad al 20 de diciembre de 2016.

De otro lado, la demandada indicó que la juez *a quo* vulneró su derecho al debido proceso, por cuanto negó el decreto de algunas de las pruebas por ella solicitadas.

En torno a tal reproche debe decirse que en el auto de 9 de junio de 2020, el Tribunal confirmó la decisión de la juzgadora de instancia de denegar el decreto del interrogatorio de parte y de las pruebas documentales que la demandada solicitó, exponiendo las razones por las cuales resultaba improcedente la práctica de esas probanzas, por lo cual, la Sala se remite a las consideraciones allá expuestas.

Finalmente, frente al otro de los cuestionamientos, relativo a que la copropiedad ha incurrido en fraude procesal por cobrar las mismas cuotas de administración en el proceso de liquidación, en el proceso ejecutivo contra Rodrigo Sardi de Lima y en esta actuación, ha de señalarse que de considerar que su contraparte incurrió en algún delito, la demandada bien puede acudir a la Fiscalía General de la Nación a denunciarlo, pero lo cierto es que acá esa circunstancia no frustra la continuidad de la ejecución, porque como lo resaltó la

juzgadora de instancia, en virtud de lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 675 de 2001, la propietaria y los tenedores de los bienes son solidarios en el pago de las cuotas de administración, por lo que la copropiedad bien puede adelantar el cobro judicial frente a la propietaria y frente a los dos tenedores, hasta obtener el pago de esas obligaciones, lo cual provocaría la extinción de las mismas (artículo 1625 del Código Civil); sin embargo, como dicho pago no se ha producido (o por lo menos en este trámite no se encuentra acreditado), nada impide que se adelanten los tres cobros concomitantemente.

Por las razones expuestas, la Sala confirmará en su integridad la decisión adoptada en primera instancia.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Sala Civil del Tribunal Superior de Cali, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley, CONFIRMA la sentencia que el 30 de julio de 2019 profirió el Juzgado Quince Civil del Circuito de esta ciudad, en el proceso de la referencia. Sin costas de segunda instancia. Remítase el expediente a la oficina de origen.

NOTIFÍQUESE


CARLOS ALBERTO ROMERO SÁNCHEZ

Magistrado Ponente



HOMERO MORA INSUASTY

Magistrado



HERNANDO RODRÍGUEZ MESA

Magistrado