

REPUBLICA DE COLOMBIA



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CALI
Sala de Decisión Civil

Mag. Ponente: Dra. ANA LUZ ESCOBAR LOZANO

ACTA N° 95

Cali, once (11) de octubre de dos mil veintiuno (2021)

I. OBJETO DE LA PROVIDENCIA.

Resolver el recurso de apelación formulado por el apoderado judicial de la parte demandada, contra la **Sentencia No. 80** de noviembre 18 de 2020, proferida por la **Juez Diecinueve Civil del Circuito de Cali**, en el proceso de **Ejecutivo Singular**, impetrado por **Holguines Trade Center PH**, en contra de **Gustavo Adolfo Paz Arbeláez**.

II.- ANTECEDENTES.

1.- La demandante pretende el pago de capital por concepto de cuotas de administración causadas desde **abril de 2014** hasta la presentación de la demanda y las que se causen a futuro, junto con los réditos de mora desde las fechas que se indican hasta su pago, correspondientes las cuotas a los locales 242, 243 y 244 del centro comercial Holguines Trade Center PH de Cali.

En sustento de su pretensión afirma que el demandado es propietario de esos locales comerciales según los certificados de tradición anexados y dejó de pagar las expensas comunes de la propiedad horizontal desde la citada fecha, por lo que se allega las certificaciones expedidas por la administradora de la copropiedad, que sirven de título ejecutivo conforme al art. 48 de la Ley 675 de 2001.

2.- El *a-quo* libró mandamiento de pago en los términos de las referidas certificaciones y lo solicitado.

3.- El demandado interpuso recurso de reposición contra el auto ejecutivo, que no prosperó, y se opone a las pretensiones formulando las siguientes excepciones:

- ***“Inexistencia de la obligación de pago de la cuota de administración respecto del local 242 de Holguines Trade Center”***, fundada en que ese inmueble fue incautado por la fiscalía general de la Nación, a instancias de una investigación con fines de extinción de dominio,

practicándose su secuestro el 7 de mayo de 2008 y puesto bajo administración de la Sociedad de Activos Especiales (SAE).

Que desde esa fecha, el inmueble “*sigue por cuenta de la SAE*” porque no obstante la Fiscalía se inhibió de continuar el proceso de extinción de dominio en su contra y ordenó el levantamiento de las medidas cautelares, la SAE, no le ha hecho la entrega material de ese local 242, por lo que no ha podido ejercer su calidad de propietario y en consecuencia “*la administración de la copropiedad no puede cobrarle a Gustavo Adolfo Paz Arbeláez, suma alguna de administración, sino que en cumplimiento a sus deberes debe cobrara a la SAE S.A.S.*”, o en su defecto a la Fiscalía General de la Nación o al FRISCO, máxime que se trata de un local en un centro comercial que por su naturaleza debe producir.

- “***Fuerza Mayor o Caso Fortuito***”, fundada en que, debido a la investigación iniciada en su contra por la fiscalía general de la Nación, entró en situación de insolvencia por el decomiso de sus bienes y establecimientos de comercio.

- “***Imposibilidad de cobro de intereses dado que la autoridad en la copropiedad carece de ánimo de lucro***”.

- “***Oposición del Consejo Administrativo a la productividad de los bienes (locales 242, 243 y 244) y violación de los principios que informan el concepto de propiedad horizontal como fundamento de la imposibilidad para el pago de las obligaciones derivadas conforme al reglamento***”, basada en que la copropiedad demandante se ha opuesto sistemáticamente a que el demandado pueda superar su crisis financiera con la productividad de los locales, advirtiéndole a posibles arrendatarios sobre la deuda de administración y su presunta solidaridad en el pago, rechazándole todas sus ofertas de pago y cobrándole intereses y honorarios de abogado que considera excesivos sin haberse iniciado ningún proceso, todo lo cual constituye una falta al principio de solidaridad que orienta la ley 675 de 2001.

- “***Buena fe del demandado***” y “***Cobro de lo no debido por ausencia de título completo y principio de igualdad***”, apoyada en que la certificación de la administradora de la copropiedad, es un “*título ejecutivo*” no “*título valor*” como está rotulada y debe acompañarse de las actas de asamblea que determinaron el valor de las cuotas que se están cobrando. Argumenta que pidió copia de esas actas y le fueron negadas violándole el derecho a la igualdad de acceso a la documentación del órgano de administración.

4.- La jueza profirió sentencia declarando no probadas las excepciones y ordenando seguir adelante la ejecución en la forma indicada en el mandamiento de pago.

En sustento afirma que las medidas cautelares proferidas por la Fiscalía General de la Nación que suspendieron el poder dispositivo del demandado sobre el local 242 del centro comercial Holguines Trade Center, fueron **levantadas mediante oficio 802142-24 del 25 de julio del año 2014**, se expidieron las respectivas resoluciones ordenando que se le entregue ese inmueble y la remoción del depositario provisional, de modo que como propietario, le asiste la obligación de pago de las cuotas de administración.

Desestima la excepción de Fuerza Mayor o Caso Fortuito, argumentando que las actuaciones de la Fiscalía General de la Nación, no tienen esa connotación, tampoco impedían el cumplimiento de las obligaciones del demandado y la mora que se cobra data del año 2014, cuando tales actuaciones del ente investigador habían cesado.

Respecto de la excepción de imposibilidad de cobrar intereses de mora debido a la naturaleza jurídica de la demandante, señala que la ley 675 de 2001 autoriza ese cobro.

Sobre la oposición del Consejo de Administración a las ofertas de pago, la jueza puntualiza que la copropiedad no está obligada a aceptar propuestas económicas que afecten sus intereses, además, que la obligación de pago de las expensas comunes no afecta el principio de igualdad porque se trata de un deber contractual.

Que el hecho de prevenir a posibles arrendatarios sobre la situación financiera del inmueble, no representa una oposición de la administración de la copropiedad al aprovechamiento del local comercial por parte del propietario; y que la no entrega de las actas de asamblea lo mismo que su desacuerdo con el contenido, pudo ser atacada por otros mecanismos jurídicos.

5.- El apoderado del demandado apela y propone los siguientes reparos con su sustentación:

-La Jueza dejó de apreciar las pruebas en conjunto y desconoció los procedimientos judicial y administrativo que debió cumplir la SAE para hacer devolución del local 242 al señor Gustavo Adolfo Paz Arbeláez, en el entendido que si bien se levantaron las medidas de *embargo y suspensión del poder dispositivo*, no se ha puesto fin a la medida de *secuestro* del inmueble porque no se ha hecho entrega formal de ese bien al propietario y entre tanto esa medida continúe vigente, “*no surge obligación alguna a cargo del demandado*” y la copropiedad debe hacer el cobro al depositario del bien.

-Sugiere que en este proceso debe darse prioridad a las normas que regulan la extinción del dominio, por tratarse de normas especiales que prevalecen sobre las generales, de modo que la obligación de pago de las cuotas de administración le corresponde al depositario del bien

mientras no lo entregue, figure como tal en el certificado de tradición y la SAE no agote el procedimiento interno de devolución.

-Que si bien la copropiedad puede desarrollar “*actividad de lucro*” no por ello puede imponer un lucro indebido a costa del propietario y exigir el pago de intereses de mora como si estuvieran debiendo obligaciones comerciales por lo que no pueden cobrar intereses de tal índole sino a lo sumo el 6% anual.

-Que contrario a lo afirmado por la Jueza, en el *sub lite* si se configura el *caso fortuito* y la *fuerza mayor* determinados por el art. 1° de la ley 95 de 1890 como “*los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público*”, lo que determina que por las actuaciones de la Fiscalía General de la Nación, el demandado “*no estaba en el usus de la propiedad*”, se vio imposibilitado de pagar no solo las expensas comunes del local 242 sino del 243 y de 244, aunque estos no fueron objeto de las mismas medidas pero si se afectaron porque él no pudo seguir ejerciendo su actividad comercial por orden judicial, por tanto, las obligaciones que por ellas generaron sus locales en el centro comercial Holguines Trade Center, no estaban a su cargo sino de la SAE, no en vano la copropiedad en algunas ocasiones expidió facturas por ese concepto a cargo de ese depositario.

-La juez no tuvo en cuenta la prueba –documental y un testimonio- que demuestra que la misma administración del centro comercial ejecutante le hizo perder la oportunidad de arrendar los inmuebles al entrometerse en el uso que se le quería dar a los mismos por el propietario y “asustar” al posible arrendatario con una solidaridad de toda la deuda de expensas. E insiste en que por el principio de solidaridad y cooperación que gobierna a las propiedades horizontales y sin que se quiera propender por la cultura del no pago, la demandante debió ofrecer plazos más amplios que representen un respiro económico al demandado y no oponerse a que superara su crisis financiera, impidiéndole alquilar los inmuebles.

6.- En esta instancia se dio curso a los reparos concretos en los términos del Decreto Legislativo 806 de junio 4 de 2020 proferido por el Gobierno Nacional en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica; el apelante argumentó en similares términos a los enunciados con los reparos. Y la parte actora se opone a los reparos insistiendo en que el ejecutado es responsable del pago de las expensas comunes de la copropiedad, por su condición de propietario y que contrario a lo alegado por este, legalmente resulta imposible cobrarle esa obligación a la SAE como depositario, porque se trataba de bienes improductivos, casos en los cuales esa entidad no está en el deber de

solventar las obligaciones que se generen por estar sometidos al régimen de propiedad horizontal.

III.- CONSIDERACIONES.

1.- Se advierte de manera preliminar que la competencia del Tribunal se circunscribe a los reparos concretos formulados por el apelante, por lo que debe entenderse, que los demás son puntos que escapan a la competencia de esta Corporación, conforme a lo preceptuado en el artículo 328¹ del Código General del Proceso.

2.- Se hallan reunidos los presupuestos procesales, no se observa configurada causal de nulidad que invalide lo actuado y tampoco existe objeción a la legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva, toda vez que concurren al trámite, la propiedad horizontal acreedora y el propietario de los inmuebles sujetos a esa copropiedad según consta en los certificados de registro aportados, generadores de las expensas comunes adeudadas, por lo que se decidirá de fondo sobre los puntos objeto de apelación.

3.- La Ley 675 de 2001, regulatoria de la forma especial de dominio que es la propiedad horizontal, dispone que los propietarios de los bienes privados de una edificación o conjunto están obligados a contribuir con las expensas comunes ordinarias necesarias para la administración, mantenimiento y prestación de servicios de los bienes comunes, **“solidariamente con el tenedor a cualquier título del bien privado”**, y respecto a las expensas no pagadas por el propietario anterior, esa solidaridad se extiende al nuevo propietario - art. 29 -.

También dispone esa norma, que, para el caso de incumplimiento en el pago de las expensas comunes, salvo acuerdo en contrario, se causan intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera – art. 30-.

Y que el título ejecutivo para el cobro de las cuotas ordinarias y extraordinarias generadas por la administración y conservación de los bienes comunes en las propiedades horizontales según dispone en su artículo 48, es **“solamente”** un certificado expedido por el administrador **“sin ningún requisito o procedimiento adicional”**. Con ello, según ilustró la Corte Constitucional al estudiar la exequibilidad de la ley 675 de 2001², se pretendió simplificar el cobro ejecutivo para no exigir otros documentos además del certificado que expide el administrador, quien de acuerdo con el artículo 50 ibídem es el representante legal de la

¹ CGP. Artículo 328. Competencia del superior. El juez de segunda instancia deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley. Sin embargo, cuando ambas partes hayan apelado toda la sentencia o la que no apeló hubiere adherido al recurso, el superior resolverá sin limitaciones.

² En sentencia C-929 de 2007.

persona jurídica, sin que por ello se afecte el derecho de defensa de los deudores, que podrán controvertir su validez y su monto.

4.- En el *sub lite*, a la demanda se acompañaron como título ejecutivo, los certificados de deuda expedidos por la administradora y representante legal del Centro Comercial Holguines Trade Center, señora Nydia Bibiana Barakat Quevedo, acreditada como tal según certificación expedida por la Secretaria de Gobierno, Convivencia y Seguridad de Santiago de Cali -folio 2-, en los que consta que se adeudan las cuotas de administración de los locales 242, 243 y 244 de propiedad del señor Gustavo Adolfo Paz Arbeláez, -fls. 3 al 17-, correspondientes a las mensualidades comprendidas desde **abril de 2014** hasta **abril de 2019**, inclusive, además de unas cuotas extraordinarias debidamente relacionadas, de manera que las obligaciones demandadas a favor de la ejecutante y contra el ejecutado surgen claras, expresas y exigibles –artículo 422 CGP- de los citados documentos, que como aclaró la juez al resolver la reposición del auto ejecutivo, no constituyen un título valor.

5.- Cuando se trata del cobro de expensas comunes de propiedad horizontal generadas por inmuebles que han sido objeto de extinción de dominio o sobre los que recaen medidas cautelares con ese propósito, debe considerarse las normas especiales establecidas por el legislador para esos casos.

En este asunto se cobran cuotas de administración desde abril de 2014, fecha en la que estaba vigente la ley 793 de 2002³, que establecía: “**Artículo 19. De los gastos procesales y de administración.** Los gastos que se generen con ocasión del trámite de la acción de extinción del dominio, así como los que se presenten por la administración de los bienes en el Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado, se pagarán con cargo a los rendimientos financieros de los bienes que han ingresado a dicho fondo, salvo que la sentencia declare la improcedencia de los bienes”.

A partir de julio 20 de 2014, entra en vigencia la ley 1708 cuyo artículo 110 vino a regular que: “Las obligaciones que se causen sobre bienes con extinción de dominio o sobre bienes con medidas cautelares, tales como cuotas o expensas comunes, servicios públicos, y que son improductivos por no generar ingresos en razón a su situación o estado, se suspenderá su exigibilidad y no se causarán intereses, hasta cuando ocurra alguno de los siguientes eventos:

- a) La generación de ingresos suficientes, hasta concurrencia de lo producido;
- b) La enajenación y entrega del bien.

³ “Por la cual se deroga la Ley 333 de 1996 y se establecen las reglas que gobiernan la extinción de dominio”.

En el evento previsto en el literal b), el nuevo propietario del bien deberá sufragar el importe de las obligaciones no pagados durante la suspensión, dentro de los treinta días siguientes al cese de la suspensión.

Durante el tiempo de suspensión, las obligaciones a cargo de dichos bienes no podrán ser objeto de cobro por vía judicial ni coactiva, ni los bienes correspondientes podrán ser objeto de medidas cautelares”.

El inciso segundo (2º) de esa norma, fue modificado por el artículo 27 de la Ley 1849 de 2017, estableciendo lo siguiente: *“En el evento previsto en el literal b) el administrador con cargo al Frisco pagará el importe de las obligaciones no pagadas durante la suspensión y todos aquellos existentes con anterioridad a la misma”.* (subrayado fuera de texto)

Este Tribunal ha establecido que tales normas son de carácter procesal⁴ porque tienen que ver con la forma de reclamar o lograr la realización efectiva de los derechos consagrados en las normas sustanciales, en otras palabras, incumbe a la procedencia de la ejecución, por lo que para este asunto resulta aplicable el artículo 40 de la ley 153 de 1887, hoy modificado por el artículo 624 del CGP, según el cual *“Las leyes concernientes a la sustentación y ritualidad de los juicios prevalecen sobre las anteriores desde el momento en que deben empezar a regir (...)”*

Con relación a los efectos de la ley en el tiempo la regla general es la irretroactividad⁵ y tratándose de leyes procesales, como se deduce del citado artículo 40 de la ley 153 de 1887, la norma general es el efecto general inmediato *“(...) pues ellas regulan actuaciones que en sí mismas no constituyen derechos adquiridos, sino formas para reclamar aquellos”*⁶, teniendo en cuenta además que el proceso en sí mismo no constituye una situación consolidada sino una situación en curso.

Entonces, en el tránsito de legislación respecto de la exigibilidad de las cuotas de administración de los bienes con extinción de dominio, según el artículo 40 de la ley 153 de 1887, aun tratándose de procesos en curso, la aplicación de la norma procesal es inmediata y prevalece sobre las normas anteriores, rigiendo hacia el futuro y cobijando *“situaciones fácticas y jurídicas que se han originado con anterioridad a su vigencia, pero que aún no han finalizado al momento de entrar a regir la nueva norma, por encontrarse en curso la aludida situación jurídica”*⁷. Eso es lo que se conoce como retrospectividad que según la citada sentencia consiste en *“un efecto connatural a todas las regulaciones jurídicas y versa sobre su aplicación respecto de asuntos que, si bien estaban regulados por la ley derogada, no generaron*

⁴ Sentencia de octubre 5 de 2107 aprobada en Acta 34. Ejecutivo Singular. Edificio Cabuyal Vs. Frisco, DNE en Liquidación y SAE S.A.S. Rad. 76001-31-03-005-2013-00349-01 (17-54)

⁵ ¡Artículos 29 y 58 CN”!

⁶ Sentencia C-619-2001

⁷ Sentencia C- 068 de 2013

situaciones consolidadas ni derechos adquiridos, sino que se mantienen a la entrada en vigencia de la nueva ley, por lo que se incorporan integralmente a dicha regulación, sin importar el estado en el que se encuentran”.

Significa toda esta ilustración, que con la entrada en vigencia de la ley 1708 de 2014 desde el 20 de julio de ese año, aplica de manera inmediata y de forma retrospectiva a este asunto, la suspensión de la exigibilidad de las cuotas de administración causadas y no pagadas sobre el local 242 del centro Comercial Holguines Trade Center, desde abril de 2014, porque se trataba de un bien cobijado por medidas cautelares de “embargo y suspensión del poder dispositivo” que era, “improductivo” esto es, no generaba ingresos, toda vez que, según afirmó el demandado al absolver el interrogatorio de parte, ese local estaba ocupado con unos muebles de su propiedad, de suerte que no generaba ninguna clase de renta.

Cabe agregar que la norma citada –ley 1708 de 2014 modificada por la ley 1849 de 2017- Código de Extinción de Dominio- es también norma de orden público⁸ por lo que su aplicación en el tiempo comprende situaciones anteriores y nuevas, tal como se ha señalado por la Corte Suprema de Justicia: “*las leyes de orden público encaminadas a remediar injusticias sociales existentes, se expidan no sólo con el propósito de evitar que tales injusticias se produzcan en el futuro sino que se eliminen las ya producidas; o, en otros términos, que su aplicación comprenda las nuevas situaciones y las anteriores...*” Sentencia del 29 de mayo de 1997. M.P.: Nicolás Bechara Simancas) C- 374 de 1997.

Por consiguiente, siendo que conforme a la norma citada, las obligaciones como expensas comunes y otros, generadas por bienes cobijados con medidas cautelares a instancias de procesos de extinción de dominio se deben pagar con los recursos que dichos inmuebles y en el caso del local 242 se trataba de un inmueble improductivo por no generar ingresos, la SAE no estaba legalmente obligada a pagar con recursos propios las cuotas de administración causadas sobre ese bien, máxime, que se encontraba ocupado con enseres del demandado.

Y se aclara. La Ley 1708 de 2014 modificada por la ley 1849 de 2017 no consagra una exoneración al propietario del pago de las expensas de los bienes improductivos cobijados con medidas cautelares de embargo y suspensión del poder dispositivo pues ninguna de esas medidas implica que deja de ser propietario, lo que dispone tal norma es la suspensión de la exigibilidad de las obligaciones que se causen sobre dichos bienes y la no causación de intereses hasta que se generen ingresos, se entregue el bien o se enajene.-

⁸ “Por normas de orden público se han de entender los preceptos que limitan la voluntad omnímoda particular; esa estructura jurídica dentro de la cual han de moverse los asociados para que no se rompa el orden preestablecido”. Derecho Civil, Tomo I, Parte General y Personas, 2 Edición, 1988 Jorge Angarita Gómez

Por lo demás, **contrario** a lo que expone el apelante, las normas que regulan el proceso de extinción de dominio no se anteponen ni por especialidad ni por vigencia en el tiempo, sobre la ley 675 de 2001 que gobierna el régimen de propiedad horizontal, por el contrario, aquellas normas se armonizan para establecer quien, cuándo y cómo debe concurrir al pago de las expensas comunes de un bien en propiedad horizontal afectado con medidas cautelares en proceso de extinción de dominio.

Así las cosas, aun con el influjo de las medidas cautelares decretadas en el proceso de extinción de dominio, se mantiene incólume el art. 29 de la ley 675 de 2001 que establece la solidaridad “entre el propietario y el tenedor a cualquier título” respecto del pago de las expensas comunes de la copropiedad, máxime que, con aquellas cautelas, solo se limitan las facultades de disposición y administración del propietario para evitar que los enajene, pero continuando este con tal calidad.

6.- Argumenta el apelante que, si bien las medidas de embargo y suspensión del poder dispositivo que fueron decretadas en el proceso de extinción de dominio fueron levantadas, no lo ha sido el nombramiento de depositario que continúa registrado, ni el secuestro, luego es el depositario quien debe asumir el pago de las expensas hasta la entrega.

A los autos reposa la siguiente documentación : **i.-** la Resolución 034 de abril 2 de 2014 de la Fiscalía 24 Especializada por la que entre otras cosas se decide inhibirse de adelantar el inicio del trámite de extinción de dominio y ejecutoriada la decisión ordena a la DNE la devolución de los bienes relacionados a sus propietarios, entre ellos el local 242 que nos ocupa; **ii.-** oficio de 14 de agosto de 2014 de la Fiscalía al director operativo de la SAE comunicándole la orden de entregar los bienes a sus propietarios y rendirles cuentas a los mismos; **iii.-** el certificado del folio de matrícula 370-348785 -local 242- en el que consta que el señor Paz es su actual propietario, en la anotación 20.-la inscripción de las medidas de embargo y suspensión del poder dispositivo ordenadas por la Fiscalía General de la Nación de Cali, y la cancelación de la misma -anotación 24-, y en la anotación 21 figura la inscripción de depositario provisional; **iiii.-** folios de matrícula inmobiliaria números 370-348786 -local 243- y 370-348787 -local 244- en los que aparece el ejecutado como actual propietario de los mismos, sin constancia de inscripción alguna de medida cautelar en proceso de extinción de dominio.

Conforme a dicha prueba, no existe la menor duda de la cancelación de las medidas cautelares que pesaban sobre el local 242, como tampoco de que sobre los otros dos locales 243 y 244, no se impusieron tales medidas en razón al trámite de extinción de dominio. -

Pero no le asiste razón al apelante al afirmar que el local 242 está secuestrado y que no ha sido entregado al propietario porque está vigente la inscripción del depósito provisional en el folio de matrícula, pues pasa por alto que no existe prueba del secuestro de ese local y que está acreditado que el mismo le fue devuelto al señor Paz en febrero de 2017, tal como el mismo lo afirma en la carta de fecha mayo 21 de 2018 dirigida a la ejecutante, cuando al realizar una propuesta de pago de la administración de los locales al Consejo de Administración indica: “A partir de la fecha en que sean alquilados pagaré dos (2) cuotas de administración por cada local así: una (1) cuota correspondiente al mes corriente y una (1) cuota de abono a la deuda comprendida entre febrero de 2017 (**fecha en la cual me fueron devueltos por la fiscalía**) (..)” y lo confirma en su declaración de parte “(..) pero en 2017 devolvieron los bienes (..)” aunque luego exprese que no lo tiene en su poder, para en contrario afirmar a continuación que entró al local y “Lo único que hice fue retirar unos muebles que tenía nada más porque eran de mi propiedad y conforme a la ley podía retirarlos.”, reconociendo así que está en su poder ese local pues solo así se explica que pudiera ingresar a él.

Es que una vez ejecutoriada la orden de entrega y realizada la devolución efectiva del bien al propietario -artículo 106 de la ley 1708 de 2014- el depósito provisional no se mantiene, esto independientemente de que continúe vigente la inscripción del mismo en el registro inmobiliario o del cumplimiento de un trámite interno de devolución por la SAE, o de la existencia de un acta de entrega, pues no son estos aspectos formales lo que desplazan ese mecanismo de administración sino la entrega del bien, que es lo que permite al propietario hacer usos de sus prerrogativas de administración, disposición y demás.-

Así, entregado el local 242 al propietario desde febrero de 2017 y tratándose de un bien improductivo que no generó ingresos para cancelar las expensas durante la vigencia de las cautelas, cesa la suspensión de la exigibilidad de esas obligaciones sin causar intereses durante ese término, y a diferencia de lo que expresa el apelante, el propietario debe responder por ellas, no solo las causadas sino las que están por causarse, pues aun cuando durante la vigencia de las medidas cautelares perdió facultades siempre continuó siendo el titular del derecho de dominio sobre el bien, mientras el depositario provisional fue solo un administrador que no se demuestra que estuvo ni que está en poder del local.

7.- El reparo concerniente a que la copropiedad por su naturaleza jurídica de ser entidad sin ánimo de lucro, no puede cobrar intereses, resulta totalmente improcedente, porque se trata de una facultad legal consagrada en el art. 30 de la ley 675 de 2001, norma declarada exequible en sentencia C-153 de 2004, al decir la Corte Constitucional, que: “*En este sentido cabe decir que los intereses a que alude la norma, en caso de llegar ésta a aplicarse por no haberse fijado por la Asamblea de Copropietarios un interés diferente, no pueden mirarse como especulativos o tendientes a desvirtuar la naturaleza de entidad sin ánimo de lucro de la*”

copropiedad, sino más bien analizarse en función, tanto de la necesidad de asegurar el pago cumplido de las expensas por parte de los copropietarios, como del necesario resarcimiento de los perjuicios que se causen a la copropiedad debido al incumplimiento de las obligaciones para con ella y que impiden a la misma “administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la Ley y el reglamento de propiedad horizontal” (Artículo 32 de la Ley 675 de 2001)”.

8.- La fuerza mayor o caso fortuito fundada en “actos de autoridad ejercidos por un funcionario público” que dice el ejecutado le imposibilitaron pagar las expensas comunes de los tres locales, no está consagrada en la Ley 675 de 2001 como causal de exoneración de pago de las expensas comunes, y a esta razón se agrega, si las acciones emprendidas por la Fiscalía General de la Nación en su contra le generaron perjuicio alguno e igualmente se considera perjudicado por omisiones de la SAE y del depositario provisional en la administración de los locales, tiene a la mano las acciones jurídicas pertinentes contra dichos entes y el depositario, pero no hay razón jurídica válida para anteponer los eventuales yerros del ente investigador, u omisiones del administrador y del depositario provisional, como causa liberatoria de la obligación del demandado de pagar las expensas comunes de sus bienes sometidos a propiedad horizontal, en perjuicio de esta.

9.- Finalmente los cuestionamientos a la interferencia de la administración del centro comercial Holguines Trade Center en la administración de los locales por el propietario y ejecutado, las prevenciones que le hiciera el asesor jurídico de la copropiedad a un eventual arrendatario respecto a solidaridad en el pago de las expensas comunes causadas con anterioridad, independientemente de que se comparta o no ese criterio, no se trata de causas legales que exoneren al propietario del pago de las expensas comunes.

Tampoco emerge como causa de exoneración del pago de las expensas por el propietario la invocación que este como parte ejecutada hace al principio de solidaridad social que consagra la ley 675 de 2001. Esto por cuanto la administración de la copropiedad y sus órganos rectores están dotados de autonomía y discrecionalidad para tratar casos especiales de mora en el pago de las expensas comunes, para generarle o no, al deudor, unas condiciones favorables de pago, pero no existe un derrotero legal que les imponga un deber de atender favorablemente toda propuesta de pago o de acceder a alivios, plazos, prerrogativas favorables, etc., y en ese sentido, no se puede considerar que la conducta de la administración de la copropiedad, apática a alguna situación de calamidad o de insolvencia de un copropietario moroso en el pago de las expensas comunes, se constituya en causa que exonere al propietario del pago de esas obligaciones. Y de entenderse tales conductas como generadoras de perjuicio para el señor Paz, otros son los escenarios judiciales para esa discusión, no un medio exceptivo en este proceso de ejecución.

10.- Como corolario de lo expuesto hasta aquí, los reparos formulados contra la decisión no están llamados a prosperar, y ajustada esta a los hechos y a derecho, se confirma en esta instancia, por lo que esta Sala Civil de Decisión del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

1.- CONFIRMAR la **Sentencia No. 80** de noviembre 18 de 2020, proferida por la **Juez Diecinueve Civil del Circuito de Cali**, en el proceso de **Ejecutivo Singular**, impetrado por **Holguines Trade Center PH**, en contra de **Gustavo Adolfo Paz Arbeláez**.

2.- CONDENAR en costas a la parte apelante. Líquidense por la secretaria del juzgado de primera instancia fijando como agencias en derecho de esta instancia la suma de \$1'000.000.

3.- Remítase el expediente al juez del conocimiento para lo de su cargo.

NOTIFIQUESE,

Los Magistrados,


ANA LUZ ESCOBAR LOZANO


JORGE JARAMILLO VILLARREAL


CESAR EVARISTO LEÓN VERGARA

*Ejecutivo. Holguines Trade Center Vs. Gustavo Adolfo Paz Arbeláez
Rad. 76001-31-03-019-2019-00077-02 (20-160)*