Proceso	**Ejecutivo**
Demandante	**Edificio Los Guayacanes P.H.**
Demandado	**Grupo Monarca S.A. en Reorganización y Claudia Ruth Alfonso Sosa**
Radicado	**05001 31 03 008 2021 00126 02**
Instancia	**Segunda**
Ponente	**Juan Carlos Sosa Londoño**
Sentencia	**No 014**
Decisión	**Revoca**
Tema	**Ejecutivo cuota de administración contra poseedor.** Con relación a ese llamado de atención, en los términos del artículo 241 del código vigente se tiene como indicio acerca de la calidad de poseedora de la accionada, a lo que se suma que la génesis del negocio da cuenta de que entre a Claudia Ruth y el Grupo Monarca se realizó la negociación que originaba la entrega material del bien, pero esencialmente de que en todo momento, incluso cuando sus hijos llegan a la mayoría de edad ella se sigue comportando como señora y dueña de bien raíz, a tal punto que la administración le dirige comunicaciones, incluidas las de citación a asamblea, pero alega que el recibo de esas misivas y la asistencia la hace en representación de sus hijos, pero no dice que hubiese puesto en conocimiento de la demandante esas circunstancia, como si no tuviera interés personal, directo, propio, como señora y dueña. En este último punto concuerda con la versión de la administradora en el sentido que siempre tuvo contacto y manejo de todos los asuntos con Claudia Ruth, quien era la que asistía a las asambleas de copropietarios, a veces sola y a veces acompañada, además era quien se encargaba de coordinar los pagos de las cuotas de administración del inmueble y autorizar los arreglos que se tenían que hacer frente a este. (Minuto 36:14 a

	40:22, Archivo 48). **7.** Es tal la concurrencia de los elementos propios de la posesión, el material y el volitivo, que su comportamiento ante la administración de la copropiedad y oposición a facilitar reformas necesarias en la misma que hacía necesario entrar al inmueble, llevaron a la ahora demandante a convocarla a audiencia de conciliación, y según el Acta Nro. 1268 del 28 de enero de 2021 del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de La Lonja de Medellín, en el acápite de "*ASUNTO OBJETO DE CONCILIACION NARRADOS POR EL SOLICITANTE",* se le citó en calidad de poseedora. He aquí los apartes pertinentes: Nótese que, aunque inicialmente (1.3) se habló de la tenencia y posesión material, en los números posteriores solo se hizo mención de la calidad de poseedora. La convocada comparece a la audiencia asistida de profesional del derecho, sin desconocer en momento alguno la calidad en que fue requerida, aceptando acuerdo parcial, se itera, sin hacer salvedad alguna.. … Era entonces válido jurídicamente que, ante lo sucedido a finales del mes de enero de 2021, la administradora de la copropiedad asistida del principio de confianza legítima expidiera el documento que prestara mérito ejecutivo el 2 de marzo de 2021 y de contera se presentara, el 9 de abril siguiente, demanda en contra Claudia Ruth Alfonso Sosa.

TRIBUNAL SUPERIOR

2022-085

SALA CUARTA CIVIL DE DECISIÓN

Medellín, doce (12) de julio de dos mil veintitrés (2023)

Se decide por el Tribunal el recurso de apelación interpuesto por el Edificio Los Guayacanes P.H. frente a la sentencia del 14 de octubre del año anterior proferida por el Juzgado Octavo de Civil

del Circuito de Oralidad de Medellín dentro del proceso ejecutivo que adelantó en contra de la sociedad Grupo Monarca S.A. en Reorganización y Claudia Ruth Alfonso Sosa.

I. ANTECEDENTES

1. En la demanda que milita en el archivo 2, su proponente solicitó que se librara orden de apremio en favor de la entidad ejecutante y en contra de los demandados por las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias contenidas en las facturas aportadas como título base de la ejecución y relacionadas en el escrito de demanda, junto con los intereses de mora sobre cada una de las cuotas antes relacionadas desde que se hicieron exigibles a partir del día primero del siguiente mes al de la cuota causada, hasta el pago total y efectivo de las mismas, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, las cuales asciende a $152.583.549,57, más las cuotas adicionales de administración que en lo sucesivo se causen, ordenando su pago dentro de los cinco días siguientes al vencimiento conforme los artículos 82 y 431 del Código General del Proceso.

2. Los fundamentos fácticos de la demanda se narran así:

a) El edificio Los Guayacanes P.H., se encuentra ubicado en la Carrera 36 Nº 10A-07 de Medellín, cuenta con personería jurídica y régimen de propiedad horizontal, mediante la escritura pública No. 2.714 del 13 de septiembre de 2005 de la Notaría 17 del Círculo de Medellín.

b) La sociedad Grupo Monarca S.A. en Reorganización es la actual titular inscrita del inmueble ubicado en la Carrera 36 Nº 10A-07 apartamento 101, identificado con el folio real No. 001-187116 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur.

c) Claudia Ruth Alfonso Sosa ostenta, a la fecha, la tenencia y posesión material del citado inmueble, por lo que la Ley 675 de 2001 establece que existe solidaridad en las expensas entre el propietario y el tenedor a cualquier título del bien privado, motivo por el cual los demandados son solidarios frente a las obligaciones adeudadas.

d) En tal virtud, los demandados adeudan las cuotas de administración y sus respectivos intereses causados desde el mes de marzo de 2016, hasta la fecha de la presentación de la demanda, las sumas de dinero ya indicadas, más las cuotas de administración que en lo sucesivo se sigan causando.

3. La demanda correspondió por reparto al Juzgado Sexto Civil Municipal de Oralidad de Medellín, quien por auto del 13 de abril de 2021 la rechazó por competencia, correspondiéndole al Juzgado Octavo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, el que profirió auto admisorio el 30 de abril siguiente exigiendo, entre otros, requisitos, el siguiente:

"*2. Dando cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 82 del CGP, deberá aclarar el hecho 1.4. y precisar si se trata de tenencia o posesión. En uno u otro caso indicará desde cuándo, y en caso de tratarse de una relación tenencial, precisará de dónde se deriva la misma, y si obra prueba de ella, deberá aportarla…"* (Archivos 5 y 8)

La mandataria judicial de la parte demandante pretendió subsanar las falencias exigidas, allegando escrito aduciendo subsanar uno a uno de los requisitos pedidos, frente al aquí citado expresó:

"2. *Frente a los hechos 1.4. y 1.6., lo siguiente: La señora Claudia Ruth Alfonso* ***ostenta a la fecha la posesión material sobre el Inmueble****.*

"Es importante mencionar que no se tiene certeza desde que fecha la demandada ostenta la calidad de poseedora del bien, lo que se tiene certeza es que ocupa el bien con ánimo de señor y dueño desde enero del año 2009 y hasta la fecha. (Archivo 10)

Por auto del 18 de mayo de 2021, el *a quo* consideró que no se había cumplido con las formalidades requeridas en su totalidad y rechazó la demanda; inconforme con la decisión la togada de la parte actora interpuso recurso de reposición y el de apelación de manera subsidiaria, explicando fáctica y jurídicamente porque si se había hecho y solicitó se librara mandamiento de pago. (Archivos 18 y 21)

El juez de conocimiento mantuvo en su postura y concedió el recurso de apelación ante este Tribunal, quien, por auto del 30 de julio de 2021, lo revocó con fundamento en que el escrito introductorio cumplía con las exigencias establecidas en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, ya que se aportó la certificación expedida por la administración de la propiedad horizontal, además de los otros requisitos de que hace alusión la norma descrita, sin que sea dable exigir otros requisitos adicionales.(Cuaderno 3)

Por auto del 26 de agosto de 2021, se ordenó cumplir lo dispuesto por el Superior y se libró orden de apremio en contra de los demandados, destacándose que frente a la persona natural se hacía en su calidad de poseedora. (Archivo 31)

4. Por proveído del 10 de noviembre de 2021, a la sociedad Grupo Monarca S.A. En liquidación se tuvo por notificada, pero guardó silencio. (Archivo 37)

Claudia Ruth Alfonso Sosa, por intermedio de apoderado judicial, se pronunció sobre los hechos del libelo aceptando unos y negando otros, se opuso a las pretensiones de la demanda y formuló como excepciones de mérito las que denominó *Falta de legitimación en la causa por pasiva,* por no ser poseedora ni tenedora del inmueble. Dijo ser la madre de Yeny Vanesa, Renzo, Edgar Hernán y Gustavo Correa Alfonso quienes tienen suscrito un convenio transaccional con el grupo Monarca S.A., y han recibido temporalmente la tenencia de dicho inmueble mientras suceden algunas condiciones pactadas en dicho convenio, por tal motivo no tiene la obligación de pagar cuotas de administración u otras que pueda tener insolutas el propietario del inmueble. Cuestión diferente, expresó, es el interés que los tenedores legítimos de dicho inmueble puedan tener respecto de ella, de disponer de parte de sus derechos dándole participación en el resultado exitoso de la indicada transacción y por ende que pueda llegar a ser una copropietaria más lo que no significa que ella sea parte del acuerdo transaccional ni que haya adquirido la tenencia ni la posesión del mismo.

Inexistencia de obligación ejecutiva de la demandada Claudia Ruth Alfonso Sosa, que si bien la Ley 675 de 2001 faculta al administrador para conformar el título ejecutivo a su conveniencia o de acuerdo al conocimiento que pueda tener de las obligaciones insolutas de cualquiera vinculado con una copropiedad legítimamente constituida, no significa que dicho título sea fiel a la

realidad jurídica de la obligación que en él se consigne respecto del obligado, pues es menester probar, que dicho sujeto si está ligado al correspondiente inmueble o copropiedad, sin lo cual, el título no tendrá fuerza ejecutiva contra el supuesto obligado. (Archivo 38)

5. De las excepciones de mérito se dio traslado a la parte actora quien manifestó que desde el momento de la presentación de la demanda no se tenía certeza que la demandada ostentara la calidad de poseedora del bien, de lo que se tenía certeza es que ha ocupado el bien desde enero del año 2009 hasta la fecha, lo cual la convierte en tenedora entendiendo que en su escrito ha confirmado no ser poseedora al reconocer como propietario al codemandado dentro del presente proceso. Que una prueba irrefutable de su calidad de tenedora del bien, es que el 28 de enero de 2021 se llevó a cabo una audiencia en el Centro de Conciliación, arbitraje y amigable composición de La Lonja, con el fin de conciliar algunas controversias derivadas de la ejecución de unas obras de remodelación en la copropiedad y la necesidad de contar con el acceso al apartamento 101 para la realización de las mismas, por lo que después de actuar como tenedora legitima del bien inmueble en diferentes escenarios y, además, comparecer a una audiencia de conciliación en la cual adquirió obligaciones en esa calidad, pretenda desconocerlas exhibiendo un acuerdo transaccional que ha sido superado por los hechos. (Archivo 42)

En la audiencia Inicial llevada a cabo el día 20 de septiembre de 2022, se tuvo por desvinculada a la sociedad Grupo Monarca S.A. En liquidación, por estar sometida al trámite de la ley 1116 de

2006 desde el año 2014 y se ordenó continuar el proceso con la codemandada Claudia Ruth Alfonso Sosa, frente a lo cual la parte actora manifestó estar de acuerdo. (Archivo 48, minuto 20:30 a 26:27)

II. LA SENTENCIA IMPUGNADA

En sentencia del 14 de octubre de 2022 el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín dispuso:

PRIMERO: Se acogen las excepciones propuestas por la parte demandada de falta de legitimación en la causa e inexistencia de la obligación.
SEGUNDO: Se acogen las excepciones propuestas por la parte demandada de falta de legitimación en la causa e inexistencia de la obligación

TERCERO: Se ordena, el levantamiento de las medidas cautelares decretadas. Por secretaría líbrese el oficio correspondiente.

"CUARTO: Se condena en costas a la parte demandante. Como agencias en derecho se fija la suma $3.840.000.

"QUINTO: Lo decidido queda notificado en estrados".

Para decidir de esa manera el *a quo* hizo mención a todas las actuaciones procesales surtidas en el proceso. En referencia al artículo 29 de la ley 675 de 2001, que habla sobre la participación en las expensas comunes necesarias indicó que la hace alusión a la solidaridad que existe entre el propietario y el tenedor a cualquier título, pero no del poseedor; sin embargo, la Corte Suprema de Justicia en sentencia STC-88072020 del 21 de octubre de 2021, M.P. Álvaro Fernando García Restrepo, puntualizó que también son solidarios los poseedores.

Expresó que Claudia Ruth Alfonso Sosa fue demandada como poseedora y efectivamente así se señaló en el mandamiento de pago del 26 de agosto de 2021, y que fue esa la excepción propuesta "*falta de legitimación en la causa por pasiva*", que en el proceso realmente no existen elementos de juicio que puedan llevar a la certeza de que sea la poseedora del apartamento 101, tampoco prueba de confesión, por el contrario siempre ha reconocido dominio ajeno; los derechos sobre ese bien corresponden a sus hijos, pues ella se ha presentado r como una cuidadora, quizás como una administradora de las personas que en su momento tuvieron relaciones contractuales con el Grupo Monarca, por lo que la excepción estaba llamada a prosperar (Archivo 53)

III. LA IMPUGNACIÓN

Inconforme con la decisión fue recurrida en apelación por la parte ejecutante, la que manifestó reproches en la audiencia así:

"Lo primero es que la demanda se presentó en contra de la señora Claudia Ruth tanto en calidad de poseedora como de tenedora, que la parte demandada en la contestación de la demanda reconoce algunos hechos, esos hechos hacen relación en cuanto a la calidad de poseedora o tenedora y en ambas calidades fue que se demandó. El otro punto tiene que ver con la desvinculación del Grupo Monarca en la audiencia inicial, por hacerse una lectura de la ley 1116 de 2006, sin tener en cuenta que el artículo 71, que permitía demandar aquellas obligaciones que surgieran después del acuerdo de reorganización; en lo que tiene que ver con el auto que libraba el mandamiento de pago se pudo haber subsanado a través de otro mecanismo no propiamente negando las pretensiones de la demanda" (Minuto 23:01 a 25:20, Archivo 53)

Dentro de los tres días siguientes amplió sus reparos en cuatro aspectos que se resumen así: así:

(i) Una de las calidades por las que se demandó a Claudia Ruth Alfonso Sosa fue por su calidad de tenedora, ya que en los hechos de la demanda se señaló que se promovía la demanda en contra de Claudia Ruth Alfonso, quien ostentaba *la tenencia y posesión material sobre el inmueble,* por ejemplo, hecho 1.4; al proponer excepciones se cuestionaron esas calidades, defendiéndose de esas imputaciones. Luego, aunque en el mandamiento de pago se haya hecho mención a la posesión, no se hubiera sorprendido a la accionada en la sentencia dado probada la calidad de tenedora. No se le violentaba el debido proceso, el derecho de defensa y su derecho a la audiencia y la sentencia no sería incongruente.

(**ii)** La calidad de tenedora de la señora Claudia Ruth se encuentra acreditada en el proceso y así fue reconocido por el a *quo*.

(iii) La sentencia implica la exigencia de una formalidad innecesaria, puesto que las partes discutieron la calidad de Claudia Ruth de poseedora y de tenedora, por lo menos en las siguientes oportunidades: la demanda se presentó por las dos calidades; (en la contestación se discutieron ambas; en el traslado de las excepciones de mérito se insistió y se hizo referencia a la calidad de tenedora de Claudia Ruth; la práctica de pruebas rondó alrededor de las dos calidades; y finalmente, la parte demandante alegó de conclusión refiriéndose a esta calidad y la parte demanda, si bien no argumentó en este sentido en sus alegatos, en ningún momento señaló que esto era una novedad o que el proceso no se había promovido en este sentido.

Indicó que se debe reconocer no solo el derecho sustancial, sino que se Atenta contra el principio de economía procesal pues implica que se tenga que promover un nuevo proceso en el que se alegue nuevamente la calidad de tenedora de la demandada.

(iv) . Contrario a lo señalado por el a quo, se puede predicar que se encuentra acreditada la calidad de poseedora de la señora Claudia Ruth Alfonso. Luego de hacer referencia al fenómeno posesorio, su consagración legal y sus elementos, aunque no existía prueba de confesión, En la intervención de Grupo Monarca al inicio de la audiencia inicial declaró que, en virtud del contrato de transacción, el cual fue aportado por la parte demandada, ya había escriturado el inmueble a favor de los beneficiarios de este contrato y restaba solo el registro de esta escritura en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, lo cual no ha sido posible por haberse registrado un embargo sobre el inmueble, el cual tiene por causa este proceso y Claudia Ruth es una de las beneficiarias adquirientes del inmueble en virtud de dicho contrato de transacción, por lo tanto, la tenencia que ha ejercido y ejerce sobre el inmueble la señora Claudia Ruth ha sido con ánimo de

señor y dueño, pues, ya tiene el título para la adquisición de un porcentaje del bien y solo resta esperar el levantamiento del embargo y el efectivo registro de la escritura para que pueda concurrir título y modo y pueda presentarse como verdadera propietaria de un porcentaje del inmueble.

En esta instancia para cumplir con la carga de sustentar el recurso, la parte actora reiteró esos mismos argumentos, reiterando que Claudia Ruth Alfonso Sosa es tenedora, para lo cual relacionó las siguientes pruebas:

a) certificación de la administración de la Propiedad Horizontal que señala que la señora Claudia Ruth Alfonso ostenta la calidad de [poseedora] y tenedora del apartamento 101 del Edificio Los Guayacanes, y que de acuerdo con el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 presta mérito ejecutivo para el cobro de las expensas ordinarias y extraordinarias, y sus respectivos intereses

b) El interrogatorio de parte de la administradora de la Copropiedad, en el que manifiesta que: siempre tuvo contacto y manejo todos los asuntos con Claudia Ruth; y que ella asistía a las asambleas de copropietarios, a veces sola y a veces acompañada. Igualmente, se encargaba de coordinar los pagos y arreglos del apartamento.

c) En el interrogatorio de parte, Claudia Ruth reconoce que asistía a las asambleas, recibía en su casa la citación para las asambleas (aunque dice que se recibía en esa dirección porque allí también vivía sus hijos), era quien se comunicaba con la administradora., y dijo que había dado instrucción a la agencia de arrendamiento "*Todo con Propiedad*" para que hiciera los pagos de las cuotas de administración y disponía cuánto se iba a pagar.

c) En el acta de conciliación de fecha 28 de enero de 2021 se citó a Claudia Ruth en calidad de tenedora y poseedora, ella asistió en compañía de un abogado y en ningún momento manifestó que no tenía la calidad de tenedora, que no era quien tenía que comparecer a esa audiencia, que había actuado y estaba actuando como representante de sus hijos (que para esa fecha ya eran mayores de edad) o como intermediaria de ellos, etc. Asistió a la audiencia a la que se le citó como tenedora, realizó actos de disposición sobre el bien, como

permitir el ingreso a este y autorizar la realización de unos arreglos, acceso al bien que efectivamente se materializó y arreglos que efectivamente se pudieron llevar a cabo.

d) El contrato de transacción aportado por la parte demandada, cuyas partes son: Yenny Vanesa Correa Alfonso, Edgar Hernán Correa Alfonso, Gustavo Correa Alfonso, Renzo Alejandro Correa Alfonso, Gloria Inés Duque Cadavid (en calidad de abogada parte demandante), Grupo Monarca S.A., Carlos Fernando Cifuentes Castro (en calidad de abogado parte demandada), en el que el Grupo Monarca se compromete a (i) pagar unas sumas de dinero, (ii) transferir unos inmuebles, siendo una de las beneficiaria la accionada, a la que se le pagarían 100 millones de pesos el 11 de noviembre de 2016 y 100 millones el 20 de enero de 2017.

e) Al proponer excepciones se dijo: "*cosa diferente es el interés de los tenedores legítimos de dicho inmueble puedan tener respecto de la demanda señora CLAUDIA RUTH ALFONSO, de disponer de parte de sus derechos dándole participación en el resultado exitoso de la indicada transacción y por ende que pueda llegar a ser una copropietaria más del inmueble"*

"*Es importante aclarar que la parte demandada ha manifestado que el contrato de transacción da cuenta de que la señora Claudia Ruth no tenía la calidad de [poseedora] y tenedora del inmueble, sino sus hijos, no obstante: (i) como se advirtió, esto no es de lo que da cuenta este documento, (ii) contrario a lo dicho, el mismo apoderado reconoció que la señora Claudia Ruth disfrutaba del resultado exitoso de la transacción y además, (iii) este contrato es del 4 de noviembre de 2016, la obligación que en este proceso se reclama es desde marzo 2016. La señora Claudia Ruth declaró en el interrogatorio de parte que tiene relación con el inmueble desde enero de 2009, por ejemplo, que antes del 2016 habían dado en arriendo el inmueble a través de la agencia "Todo en Propiedad", y se pueden ver pagos de cuotas de administración del inmueble de antes del 2016, por ejemplo, de los años 2014, 2015 y principios de 2016, por lo que el título que vincula a la demandada con el inmueble no es solo el contrato de transacción (del cual, en todo caso, también se desprende la calidad de tenedora) y lo manifestado por la parte demandada en cuanto a que la transacción prueba que son los hijos de la demandada y no esta los que tienen la tenencia [y posesión] no cercena la tenencia de Claudia Ruth, pues, precisamente, su relación con el inmueble es anterior y va más allá de la transacción".*

El apoderado de la ejecutada se pronunció frente al recurso de apelación señalando que el mandamiento de pago había sido pronunciado en contra su contra en calidad de poseedora y ni en la demanda, ni en el título mismo se dijo nada al respecto. Resaltó que en el proceso no existía prueba de esa calidad, y por el contrario se demostró que no existía posibilidad de que ella accediera al inmueble, y a pesar de haber participado en en diferentes oportunidades en actos de la administración, los mismos no la califican de poseedora o tenedora, ya que siempre los que no la califican como poseedora ni como tenedora, siempre actuaba en representación de sus hijos, quienes son los que tienen interés directo en el inmueble y quienes aún no han adquirido la titularidad de propietarios.

V. CONSIDERACIONES

1. Como tarea liminar en la técnica del fallo, compete al juez el ocuparse de la constatación de la estructuración de lo que en doctrina se conoce como presupuestos procesales porque en ellos estriba la validez jurídica de la relación jurídica procesal. Significa lo anterior que, en presencia de algún defecto de los tales presupuestos, se impone o bien un mero despacho formal o bien, la anulación de la actuación. De acuerdo con la doctrina los presupuestos procesales, no son otros que la demanda en forma, la competencia del juez, la capacidad de las partes y la legitimación procesal o aptitud de las partes, bien por sí, ora a través de vocero judicial para el ejercicio de "*ius postulandi*"; los anteriores presupuestos se reúnen a cabalidad en el plenario. En cuanto a las condiciones materiales para fallo de mérito,

reducidas a la legitimación en la causa e interés para obrar como meras afirmaciones de índole procesal resultan aceptables en principio para el impulso del proceso.

2. Para iniciar un proceso ejecutivo de este jaez es necesario la existencia formal y material de uno o varios documentos que contengan de manera suficientemente determinada la existencia de obligaciones claras, expresas y exigibles, para que, con suficiente certeza legal, se le permita al acreedor reclamar al deudor el cumplimiento de la obligación, siendo, por tanto, indispensable que, al inicio, y no de manera posterior, converjan todos y cada uno de los instrumentos que lo conforman.

3. Rememórese que en auto No. 053 del 26 de julio de 2021, al resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte actora en contra de la providencia que había rechazado la demanda, que: *"el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, establece que en los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esa 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".*

Frente al cobro de las obligaciones económicas, el artículo 78 de la citada ley expresa 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.

“En tales procesos de liquidación de las obligaciones vencidas a cargo del propietario o morador, realizada por el Administrador, prestará mérito ejecutivo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48 de la presente ley, sin necesidad de protesto ni otro requisito adicional….”.

4. Delanteramente debe precisarse que en el mandamiento de pago se acotó que se libraba en contra de la accionada en calidad de “*poseedora”,* y ello tiene razón de ser en que al cumplir con la exigencia señalada en el número 2 del proveído inadmisorio del 30 de abril de 2021, se dijo de manera diáfana que “*Frente a los hechos 1.4. y 1.6., lo siguiente: La señora Claudia Ruth Alfonso ostenta a la fecha la posesión material sobre el Inmueble”.*
“Es importante mencionar que no se tiene certeza desde que fecha la demandada ostenta la calidad de poseedora del bien, lo que se tiene certeza es que ocupa el bien con ánimo de señor y dueño desde enero del año 2009 y hasta la fecha. (Archivo 10).

De otro lado, aunque la censura se dirige en mayor parte a reiterar una y otra vez que también se había demandado a Claudia Ruth como tenedora, y que el juez omitió la etapa de fijación del litigio que hubiese permitido dar claridad al asunto, lo cierto es que de la amplia argumentación del recurso, tanto en primera instancia como en esta, se hace alusión a la demostración de la calidad de poseedora de la ejecutada.

5. Al proponer excepciones la demandada Alfonso Sosa alega que no tiene esa calidad, que la posesión la ejercen sus hijos, de

tal manera que conviene trascribir algunos apartes del interrogatorio en el que narró la manera cómo según sus alegaciones, comenzó la posesión del inmueble:

En primer lugar, aunque se le pregunta por las circunstancias de tiempo modo y lugar, la forma en que ocupaba el inmueble que se dice de propiedad de Monarca S.A., atinó a responder, sin que ese fuera el sentido de la pregunta *"Yo no soy poseedora, el apartamento yo simplemente soy la encargada de colaborarle a mis hijos con ir allá, poner cuidado,"* y continuó, ahora sí, centrándose en la pregunta,

"…eh yo hice una negociación con el grupo Monarca en el 2007 y de eso salió ese apartamento, como una parte de pago, la que usted ve que no nos han podido terminar de dar, pero las escrituras están a nombre de mis cuatros hijos o sea yo no soy poseedora de ese apartamento, simplemente le colaboro a mis hijos, siempre se los he dicho a ellos que los poseedores en realidad son mis cuatro hijos, yo no";…. "***No, nunca, nunca he vivido en él, ha estado siempre arrendado, pues mientras estuvo arrendado, estuvo arrendado hasta el 2019 a personas ajenas" Desconoce*** el nombre de los inquilinos puesto que "***Eso lo sabe Todo con Propiedad, porque en realidad la agencia de arrendamientos era la que lo arrendaba***… "***Los cánones de arrendamiento me los consignaban a mi cuenta, pues pa todas las cosas de la casa con mis hijos, como yo soy ama de casa y ellos viven conmigo***". ¿Con qué frecuencia iba usted a este otro bien que usted dice que es de sus hijos? ***A ver las veces que fui, fue porque –sic- para la reunión de la administración, iba y***

acompañaba a mi hija Yeny Vanesa Correa una de las dueñas o por ejemplo cuando mi hija se dio cuenta del daño que había, me dijo mami venga para que mire como me volvieron el apartamento, entonces yo ya fui y ahí vi como habían destruido el apartamento. *¿A usted le ha llegado algún tipo de comunicación verbal o por escrito, por parte del edificio Guayacanes en el que se le tuviera a usted como arrendataria o dueña*? ***Siempre me han mandado aquí a la casa, nos mandan los documentos, o sea cuando nos han mandado los papeles para decir que hay una asamblea, siempre que hay una asamblea la mandan aquí al apartamento y aquí vivo yo con mis hijos.*** *¿Y esos documentos que le mandan a la casa van dirigidos a quién?* ***Si van dirigidos a Claudia Ruth Alfonso, ellos siempre me han tenido a mí, siempre soy la que voy, pero yo voy es en representación de mis hijos***. *¿Usted ha hecho pagos de cuotas ordinarias o extraordinarias al Edificio Guayacanes*? ***Si lo hecho, porque, porque resulta que cuando yo hice esa negociación con Henry Madrid, mis dos hijos menores, eran menores de edad, por ser menores de edad yo era la que debía hacerme responsable de lo del bien de ellos, entonces ya allá se acostumbraron a que siempre me veían era a mí, para todo me venía a mi e inclusive Henry Madrid me habla a mí, le habla a mis hijos, pero casi siempre me hablan a mí, es por eso, porqué como desde un principio yo tuve mis menores de edad entonces siempre me hacía cargo de ellos, pero ellos ya fueron mayores de edad, entonces yo ya los ponía a firmar, por ejemplo lo que era en todo propiedad para que firmaran el contrato de arrendamiento y ya cuando llegaba el dinero era para todo el sostenimiento de mis hijos*** *¿Ya siendo sus hijos mayores de edad ellos han pagado cuotas*

ordinarias o extraordinaria del edificio Guayacanes? ***Pues obvio ellos han pagado porque, ellos todo el tiempo viven pendientes de eso, entonces se sabía que los arriendos que llegaban eran la mitad para pagar la cuota de administración y todos ellos sabían, y ya lo otro era para ellos mismos distribuirlo para lo que se necesitara.*** ¿Y de qué forma sus hijos hicieron esos pagos? ***Hace mucho tiempo en efectivo, mi hija decía mami esto es para pagarlo, entonces yo pagaba, lo hacían por mi intermedio, porque ellos siempre me están acompañando en todo,*** (en ese momento el Juez le llama la atención porque alguien le está diciendo las respuestas, aduciendo ella que está en compañía de su hijo) (Minuto 27:50 a 35:42)

6. Con relación a ese llamado de atención, en los términos del artículo 241 del código vigente se tiene como indicio acerca de la calidad de poseedora de la accionada, a lo que se suma que la génesis del negocio da cuenta de que entre Claudia Ruth y el Grupo Monarca se realizó la negociación que originaba la entrega material del bien, pero esencialmente de que en todo momento, incluso cuando sus hijos llegan a la mayoría de edad ella se sigue comportando como señora y dueña de bien raíz, a tal punto que la administración le dirige comunicaciones, incluidas las de citación a asamblea, pero alega que el recibo de esas misivas y la asistencia la hace en representación de sus hijos, pero no dice que hubiese puesto en conocimiento de la demandante esas circunstancia, como si no tuviera interés personal, directo, propio, como señora y dueña.

En este último punto concuerda con la versión de la administradora en el sentido que siempre tuvo contacto y manejo de todos los asuntos con Claudia Ruth, quien era la que asistía a las asambleas de copropietarios, a veces sola y a veces acompañada, además era quien se encargaba de coordinar los pagos de las cuotas de administración del inmueble y autorizar los arreglos que se tenían que hacer frente a este. (Minuto 36:14 a 40:22, Archivo 48).

7. Es tal la concurrencia de los elementos propios de la posesión, el material y el volitivo, que su comportamiento ante la administración de la copropiedad y oposición a facilitar reformas necesarias en la misma que hacía necesario entrar al inmueble, llevaron a la ahora demandante a convocarla a audiencia de conciliación, y según el Acta Nro. 1268 del 28 de enero de 2021 del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de La Lonja de Medellín, en el acápite de "*ASUNTO OBJETO DE CONCILIACION NARRADOS POR EL SOLICITANTE",* se le citó en calidad de poseedora. He aquí los apartes pertinentes:

1.3. La señora Claudia Ruth Alfonso ostenta la tenencia y posesión material sobre el Inmueble, el cual a la fecha no se encuentra habitado.

"...

1.8. Que una vez iniciadas las obras constructivas aprobadas en la asamblea, la señora Claudia Ruth Alfonso, en calidad de poseedora del Apartamento 101 del Edificio Los Guayacanes P.H, negó el acceso al bien, impidiendo la ejecución de los trabajos necesarios, poniendo en riesgo la estabilidad del Edificio y la salubridad de todos los copropietarios y tenedores de los bienes privados.

"...

1.18. El 12 de enero de 2021, se realizó un recorrido por el apartamento 101 en compañía de la señora Claudia Ruth Alfonso, poseedora del bien, con el fin de verificar los daños ocasionados por la obra en el inmueble y proceder a efectuar las reparaciones inmediatas. La señora manifestó que NO permitirá el ingreso a su apartamento para ningún trabajo (reparación de daños e intervenciones de obra), negándose a firmar el Acta del recorrido, situación ante la cual se realizó declaración extrajuicio en la Notaría 26 de Medellín, protocolizada el 14 de enero de 2021 bajo el Acta No. 44., para hacer constar que cualquier afectación a bienes o a la vida de los habitantes por no tomar medidas a tiempo serán imputables a los Convocados.

Nótese que, aunque inicialmente (1.3) se habló de la tenencia y posesión material, en los números posteriores solo se hizo mención de la calidad de poseedora. La convocada comparece a la audiencia asistida de profesional del derecho, sin desconocer en momento alguno la calidad en que fue requerida, aceptando acuerdo parcial, se itera, sin hacer salvedad alguna:

centro de conciliación.

ACUERDO PARCIAL

Las partes de manera voluntaria, luego de discutir ampliamente el tema y de sopesar diferentes fórmulas de arreglo, llegan a los siguientes acuerdos:

La señora **CLAUDIA RUTH ALFONSO,** se obliga a permitir el ingreso al apartamento 101 del **EDIFICIO LOS GUAYACANES P.H.,** inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 001-187116 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur, con el fin de ejecutar trabajos constructivos necesarios del **Edificio Los Guayacanes P.H**., discriminados asi:

El recalce de la columna B3 que está especificado en el diseño estructural del proyecto. Para este trabajo, se deben realizar demoliciones puntuales alrededor de la columna en pisos y cielos y sus reparaciones correspondientes.

El ingreso al inmueble será el dia 28 de enero de 2021, a las 2.00 p.m. , día en el que se hará presente la Ingeniera **JULIANA SALAZAR** , quien estará acompañada del personal técnico que requiere para dicha diligencia, y así realizar el análisis visual de inspección del estado del inmueble para así determinar el tiempo de intervención, los materiales requeridos y el personal que se requiera para ejecutar la obra.

Era entonces válido jurídicamente que, ante lo sucedido a finales del mes de enero de 2021, la administradora de la copropiedad asistida del principio de confianza legítima expidiera el documento que prestara mérito ejecutivo el 2 de marzo de 2021 y de contera se presentara, el 9 de abril siguiente, demanda en contra Claudia Ruth Alfonso Sosa.

8. Así las cosas, resultan imprósperas las excepciones de falta de legitimación en la causa por pasiva e inexistencia de obligación ejecutiva, por lo que la sentencia recurrida será revocada y se ordenará seguir adelante con la ejecución. Dado el resultado del recurso costas en ambas instancias a cargo de la demandada.

VI. DECISION

En mérito de lo expuesto el **Tribunal Superior de Medellín en Sala Cuarta Civil de Decisión,** administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley **REVOCA** la sentencia de fecha y procedencia indicadas, y en su lugar se dispone: Declarar no probadas las excepciones de mérito propuestas por Claudia Ruth Alfonso Sosa, por lo dicho en la parte motiva de esta providencia. En consecuencia, se ordena seguir la ejecución en contra de Claudia Ruth Alfonso Sosa, tal y como se señaló en el mandamiento de pago del 26 de agosto de 2021. Se ordena practicar la liquidación del crédito conforme lo señala el artículo 446 del C. General del Proceso. Se ordena el avalúo y remate de los bienes que se hayan embargado o los que posteriormente se embarguen. Costas en ambas instancias a cargo de la demandada.

Proyecto discutido y aprobado en sesión 29 y acta 010 del presente mes.

NOTIFÍQUESE

JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO
Magistrado

JULIÁN VALENCIA CASTAÑO
Magistrado

siguen firmas….

Continúan firmas s. 014 radicado 05001 31 03 008 2021 00126 02. Revoca sigue adelante ejecución.

PIEDAD CECILIA VELEZ GAVIRIA

Magistrada