



TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN
SALA CIVIL

Medellín, veintiséis (26) de enero de dos mil veintitrés (2.023).

RADICADO: 05001 31 03 021 2022 00167 01

Magistrado: JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS

Proceso: Declarativo.
Asunto: Apelación de auto.
Demandante: Edificio “Centro de Trabajo” P.H..
Demandada: SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. – SAE S.A.S..
Extracto: 1) De la aplicación del principio de limitación.
2) El asunto no se resuelve a la luz de la institución de la cosa juzgada, sino, atendiendo los criterios previstos en el artículo 422 del C. G. del P..
3) La cuantía que fija la competencia, la establece la determinada al tiempo de presentación de la demanda. Revoca parcialmente.

ASUNTO A TRATAR

Se resuelve el recurso de apelación formulado por el demandante, contra el auto calendarado el veinticinco (25) de julio de dos mil veintidós (2022), proferido por el JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN, previos:

ANTECEDENTES

El actor como propiedad horizontal demandó ejecutivamente a la accionada, con el fin de obtener el recaudo de las cuotas de administración derivadas de las expensas comunes causadas en relación al local Local 304, el cual es un bien privado de tal copropiedad, en lo que corresponde a los periodos comprendidos entre

el 13 de abril de 2012 hasta la fecha de presentación de la demanda, lo que cuantificó así: cuotas periódicas de administración en un total de \$155'580.634,00; cuotas extras por \$2'883.341,00; mientras por "OTROS CONCEPTOS" \$ 4'195.150,00; y otros conceptos, rotulándolos como "agua", reclamó el pago de \$16'128.009,00.

De los anteriores rubros, que fueron presentados ítem por ítem, pidió los correspondientes intereses moratorios a la tasa máxima permitida por la Superintendencia Financiera, desde la fecha de vencimiento de cada obligación. También deprecó por las costas judiciales.

De la demandada se indicó que a Sociedad de Activos Especiales – SAE S.A.S. está llamada a responder en los términos del parágrafo 2 del artículo 88 y del artículo 110, ellos de la ley 1708 de 2014, por cuanto tiene la administración del mencionado inmueble, el cual fue objeto de medida cautelar en proceso de extinción de dominio (ver hechos 3º, 5º y 6º de la acción corregida), recalcando que el bien ha sido productivo "*en la medida en la que se ha mantenido arrendado, generando cánones de arrendamiento o frutos civiles*" (ver hecho 8 de la acción), precisando que los respectivos rubros fueron certificados por la administradora y representante legal de la propiedad horizontal.

Mediante el auto recurrido, se dispuso "*NEGAR el mandamiento de pago solicitado por las cuotas de administración y demás conceptos solicitados desde el 1 de abril de 2012 hasta el mes de octubre de 2015*", argumentándose que como en el auto inadmisorio se le solicitó a la parte actora aclarar por qué se están cobrando las cuotas desde el mes de abril de 2012, cuando en el proceso con radicado 05001-40-03-014-2009-00648-00 por providencia del 20 de mayo de 2019, se reconocieron las mismas hasta octubre de 201; lo que fue explicado por la actora indicando que conforme el 110 de la Ley 1708 de 2014, la solidaridad de la accionada en el pago de las obligaciones cobradas en tal en el proceso ejecutivo justifica este cobro.

Sobre tal solidaridad, el *a quo* recalcó que las cuotas causadas hasta el mes de octubre de 2015, ya fueron reconocidas en el referido proceso ejecutivo que actualmente cursa en el Juzgado Octavo de Ejecución Civil Municipal, por lo que si fue una controversia decidida judicialmente, ello constituye cosa juzgada, por lo que han de estarse a lo allí lo resuelto, negando de esta manera el mandamiento de pago.

De otro lado, como con al negar la orden ejecutiva las pretensiones quedan en: \$116'640.848,00 de cuotas de administración; \$2'883.341, cuotas extras; \$3'041.117,00 otros conceptos; y \$11'788.318,00 de agua; ello junto a los intereses moratorios es asunto de menor cuantía, por lo que procede el rechazo de la demanda, disponiendo su envío a los Juzgados Civiles Municipales para lo pertinente.

Inconforme con lo anterior, la parte actora interpuso recursos de reposición y apelación (ver cuaderno 09), donde indicando que en las presentes no opera la cosa juzgada respecto del proceso que cursa en el Juzgado Octavo de Ejecución Civil Municipal de Medellín, pues no se satisfacen los requisitos del artículo 303 del C. G. del P., en la medida que: es ausente la identidad de partes; en el otro proceso no hubo sentencia; la causa de este proceso no es la misma, pues uno de sus móviles para adelantar el presente también es la solidaridad de la demandada, en atención al artículo 110 de la ley 1708 de 2014.

En cuanto al pago, que no se ha recibido respecto a las obligaciones causadas entre 2012 y 2015, y si se los hubiere recogido tampoco operaría cosa juzgada, pues lo mismo implica una excepción a cargo del demandado. De todos modos descarta que hubiera sucedido el pago, y si hubiera sucedido no generaría cosa juzgada, pues sería una carga en cabeza de la hoy demandada, el excepcionar pago y probar la ocurrencia del mismo.

Insistiendo en que la ejecutoria y la cosa juzgada son fenómenos jurídicos distintos, se adentra en lo que corresponde a la cuantía deprecada, la que corresponde a asunto de mayor cuantía, por lo que el Juzgado del Circuito es el competente para conocer el proceso, aunado a lo previsto en los artículos 90 y 110 de la ley 1708 de 2014,

En cuanto a la apelación, que según el artículo 321 del C. G. del P., la misma es procedente, por lo que debe dársele trámite.

Resolviendo el recurso horizontal el *a quo* adentrándose en el cobro ejecutivo de cuotas de administración, dijo que debe partirse de la existencia de un derecho cierto en cabeza del acreedor o demandante y una obligación por cumplir a cargo del deudor, por lo que después de aludir a los artículos 422 del C. G. del P., y 48 y 79 de la Ley 675 de 2001, que las expensas causadas entre abril de 2012 y octubre de 2015, ya se encuentran reconocidas mediante auto del 20 de mayo de 2019 dimanado del Juzgado Octavo Civil Municipal de Ejecución de Medellín en el radicado 05001-40-03-014-2009-00648-00.

Después de definir desde la doctrina la institución de la cosa juzgada, que desde la misma el auto que ordena seguir adelante la ejecución equivalen a una sentencia si se tiene en cuenta que mediante éste se resuelve de fondo la pretensión, pese a que no hubiera pronunciamiento del demandado, por lo que es dable hablar que dicha provincia es *res judicata*.

Refuerza lo anterior diciendo que como administrador de justicia, tiene el deber de promover la seguridad jurídica, la cual se realiza aplicando la cosa juzgada, garantizando el debido proceso de las partes, y si bien al deudor no le es dable instaurar otro proceso para desvirtuar la obligación ejecutada, tampoco puede el ejecutante pretender un doble

cobro fundamentado en la misma obligación, lo que se acompasa con el deber de lealtad procesal, sin que se pueda permitir un litigio con sin número de veces hasta obtener una decisión favorable.

Por lo mismo, se busca que las decisiones no sean contradictorias, pues ello generaría inseguridad jurídica y atentaría contra los principios de lealtad y economía procesal, siendo la cosa juzgada un instrumento para garantizar que no haya incertidumbre, por lo que no puede admitirse el litigio paralelo que se plantea frente al mismo bien, donde la solidaridad alegada no puede contradecir lo tramitado en el proceso ejecutivo tramitado por el Juzgado Octavo Civil Municipal de Ejecución de Sentencias, en el que se profirió auto que ordenó seguir adelante la ejecución, reconociéndose las cuotas de administración causadas desde abril de 2012 a octubre de 2015, periodos se pretenden cobrar nuevamente.

Así, que ya se resolvió la pretensión que hoy se cobra, y si en su momento no se vinculó a la SAE, este no es precisamente el momento ni el escenario procesal para hacerlo, e insiste en que confluyen los elementos necesarios de la cosa juzgada, máxime que el acreedor frente al deudor solidario podía accionar contra quien considerar, conforme el artículo 1751 del C. C..

Consideró que no es dable que la actora promueva nuevo proceso con base en las mismas cuotas de administración, pues ya hubo decisión que resolvió de fondo las pretensiones, reiterando que existe cosa juzgada, por lo que no repuso su decisión y concedió la alzada.

Así las cosas, por tratarse de providencia apelable se resolverá lo pertinente de plano, previas:

CONSIDERACIONES

La apelación tiene como objetivo que se estudie el asunto decidido en primera instancia, con el fin de revocarlo o reformarlo, sentido en el cual se dirigirá el siguiente análisis, eso sí, dentro del principio de la limitación (artículo 328 del C. G. del P.), por lo que la Sala inicialmente se referirá a la negativa de dispensar el mandamiento de pago reclamado (por las cuotas de administración y demás conceptos solicitados desde el 1º de abril de 2012 a octubre de 2015), pues lo mismo también genera el rechazo de la acción de las demás pretensiones acumuladas, pues se consideró que estas son competencia de los jueces civiles municipales.

No obstante lo anterior, podría preguntarse, ¿por qué no resolverse inicialmente lo de la competencia?. La respuesta es porque no estamos en la situación prevista en el artículo 139 del C. G. del P., sobre todo, que respecto a quien se ordena remitir las diligencias le aplica el inciso 3º de tal artículo en cuanto a que; *“El juez que reciba el expediente no podrá declararse incompetente cuando el proceso le sea remitido por alguno de sus superiores funcionales.”*

También ha de precisarse que la apelación contra el auto que rechaza la demanda, comprende su inadmisión, de ahí que el artículo 90 del C. G. del P., contempla los eventos en que se ha de inadmitir la acción para que lo pertinente sea subsanado so pena de rechazo.

En acto de Dirección procesal *ab initio* del trámite -auto del 29 de junio de 2022-, el *a quo* dispuso:

“Aclarar porque se están cobrando las cuotas de administración y demás conceptos desde el mes de abril de 2012 si en el proceso con radicado 05001-40-03-014-2009-00648-00, en providencia del 20 de mayo de 2019 se reconocieron las cuotas de administración hasta octubre de 2015, según se

evidencia en consulta en el sistema de gestión. Adicionalmente, se harán las correcciones a que haya lugar en los hechos, en las pretensiones y el numeral de la cuantía de la demanda.”

Lo anterior al advertirse que parte de lo aquí cobrado lo fue en el trámite referido en tal cita.

Frente a ello, el actor y hoy recurrente se mantuvo en su posición, indicando que como no ha hecho efectivo tal cobro, en virtud de la solidaridad que corresponde a la accionada en las presentes, es factible realizar la acción en estudio.

El *a quo* negó el mandamiento de pago en cuanto a esos rubros, tal como se reseñó en los antecedentes, y en ese sentido el demandante continuó con su posición.

Pues bien, para resolver se tiene que ciertamente el inciso 2º del artículo 29 de la Ley 675 de 2001 deja en claro que; *“Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado.”*, y donde de no cumplirse por los obligados con el correspondiente pago, podrá accionarse ejecutivamente, tal como lo prevén los artículos 79 y 48 de ese Estatuto de Propiedad Horizontal.

Ahora, como la solidaridad en tal materia se desprende de la Ley, no es necesario declararla, tal como lo dispone el inciso final del artículo 1568 del C.C.; y cuando la solidaridad es pasiva, *“El acreedor podrá dirigirse contra todos los deudores solidarios conjuntamente, o contra cualquiera de ellos a su arbitrio...”*, tal como lo regula el artículo 1571 del C.C., y si bien cuando el acreedor solo se dirige contra uno de los deudores, *“no extingue la obligación solidaria de ninguno de ellos”* (artículo 1572 C.C.), ello no implica que la obligación se duplique o se

vuelva exigible en su totalidad respecto a cuantos deudores solidarios haya.

Explica la Sala con un ejemplo. Es factible que A, B, C y D se hayan obligado mediante un título valor a pagar a E una suma de dinero determinada; frente a lo mismo, E puede demandar a todos, alguno o a algunos de ellos; lo que está proscrito es que argumentando “*solidaridad*” saque cuatro copias del instrumento, y demande a cada uno de los actores, por separado, exigiéndoles la totalidad de la deuda. En esos términos, estaría cobrando cuatro obligaciones cuando realmente es solo una.

En el caso en estudio, el actor ya había demandado por unas expensas en específico a quienes figuraban como titulares del derecho de dominio del inmueble que genera la obligación; y ahora, pretende los mismo rubros de quien es tenedor. Con esa misma lógica pudo accionar contra quienes según su decir fungen como inquilinos, y si son varios, varias demandas se desprenderían persiguiendo la totalidad de la obligación, donde si más de una de ellas se materializara, sin duda constituiría un enriquecimiento sin causa, cuestión proscrita por el ordenamiento jurídico¹.

Es decir, podrían surgir tantas demandas por la misma deuda cuantos legitimados existieran por pasiva (inc. 2º artículo 29 Ley 675 de 2001).

El proceso en estudio no es para debatir o declarar la solidaridad, sino, para hacer efectivo el pago de una obligación, donde la en controversia, ya ha sido objeto de acción en otro Despacho Judicial.

En esos términos, el debate no se da porque existiera o no cosa juzgada entre la decisión del proferida en el proceso con radicado

¹ El artículo 831 del C. de Co. Deja en claro que: “*Nadie podrá enriquecerse sin justa causa a expensas de otro.*”.

05001-40-03-014-2009-00648-00 y la presente; no, el quid del asunto se relaciona con la claridad y exigibilidad de la obligación, pues frente a las expensas ya cobradas, operó la renuncia tácita de la solidaridad, entendida esta como;

“La renuncia tácitamente en favor de uno de ellos, cuando la ha exigido o reconocido el pago de su parte o cuota de la deuda, expresándolo así en la demanda o en la carta de pago, sin la reserva especial de la solidaridad, o sin la reserva general de sus derechos.” (inciso 2º artículo 1573 C.C.).

Entonces, entendidos los elementos claridad y exigibilidad; como:

“De estas normas se deriva que los títulos ejecutivos deben gozar de dos tipos de condiciones: formales y sustanciales.

“Las primeras exigen que el documento o conjunto de documentos que dan cuenta de la existencia de la obligación “(i) sean auténticos y (ii) emanen del deudor o de su causante, de una sentencia de condena proferida por el juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial que tenga fuerza ejecutiva conforme a la ley, o de las providencias que en procesos contencioso administrativos o de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, o de un acto administrativo en firme.”

“Desde esta perspectiva, el título ejecutivo puede ser singular, esto es, estar contenido o constituido en un solo documento, o complejo, cuando la obligación está contenida en varios documentos.

“Las segundas, exigen que el título ejecutivo contenga una prestación en beneficio de una persona. Es decir, que establezca que el obligado debe observar a favor de su acreedor una conducta de hacer, de dar, o de no hacer, que debe ser clara, expresa y exigible. Es clara la obligación que no da lugar a equívocos, en otras palabras, en la que están identificados el deudor, el acreedor, la naturaleza de la obligación y los factores que la determinan. Es expresa cuando de la redacción misma del documento, aparece nítida y manifiesta la obligación. Es exigible si su cumplimiento no está sujeto a un plazo o a una condición, dicho de otro modo, si se trata de una obligación pura y simple ya declarada.

“De manera que toda obligación que se ajuste a los preceptos y requisitos generales indicados presta mérito ejecutivo, por lo tanto, en el trámite de un proceso ejecutivo, el juez debe determinar si en el caso que se somete a su consideración se dan los supuestos exigidos en la norma referida.”. Subrayado intencional².

En esos términos y careciéndose de dos de los paradigmáticos requisitos previstos en el artículo 422 del C. G. del P., la decisión será

² Corte Constitucional, sentencia T-747/13. 24 de octubre de 2013.

de conformidad, esto es, se confirmará el numeral 1º resolutivo de la decisión apelada.

El segundo término, el auto apelado rechaza la demanda considerando que el proceso “*corresponde a una menor cuantía*”, por lo que su conocimiento ha de ser de los Juzgados Civiles Municipales.

Para resolver ese punto, que también fue impugnado, hemos de recordar que los artículos 25 y 26 del C. G. del P., en su parte pertinente disponen:

“Artículo 25. Cuantía. Cuando la competencia se determine por la cuantía, los procesos son de mayor, de menor y de mínima cuantía... El salario mínimo legal mensual a que se refiere este artículo, será el vigente al momento de la presentación de la demanda...”

Y;

“Artículo 26. Determinación de la cuantía. La cuantía se determinará así: “1. Por el valor de todas las pretensiones al tiempo de la demanda, sin tomar en cuenta los frutos, intereses, multas o perjuicios reclamados como accesorios que se causen con posterioridad a su presentación...”

Como se ve, en ambos supuestos normativos, la cuantía de la que deviene la competencia, se establece por el valor de las pretensiones al momento que se presentó la demanda, y la que nos ocupa se formuló el 13 de junio de 2022 tal como figura en el folio 2 del archivo 02, por lo que la decisión atacada y posterior, no tiene por qué variar la competencia, razón por la cual se revocarán los numerales 2º y 3º de la parte resolutive del auto apelado.

Finalmente, en lo que concierne a las demás suplicas ejecutivas, ellas no son objeto de debate, por lo que la Dirección Procesal en cuanto a lo mismo de cara a la orden de pago corresponde al *a quo* en estricto respeto de la autonomía judicial.

Sin costas en la medida que no se causaron (art. 365.8 C. G. del P.).

Por lo expuesto, el Tribunal:

RESUELVE

PRIMERO: REVOCAR los numerales SEGUNDO y TERCERO de la parte resolutive del auto calendado el veinticinco (25) de julio de dos mil veintidós (2022), proferido por el JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN, conforme lo motivado. En lo demás, se confirma la Decisión impugnada.

SEGUNDO: Ejecutoriada la presente providencia, vuelva el expediente al Despacho de origen para lo de su cargo. Sin costas.

Notifíquese:



JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS
MAGISTRADO