



República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil



ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO

Magistrado ponente

STC8807-2020

Radicación n.º 11001-22-03-000-2020-01231-01

(Aprobado en sesión virtual de veintiuno de octubre de dos mil veinte)

Bogotá, D.C., veintiuno (21) de octubre de dos mil veinte (2020).-

Decide la Corte la impugnación formulada frente al fallo proferido el 2 de septiembre de 2020 por la **Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá**, dentro de la acción de tutela promovida por el **Edificio Banco de la Costa P.H.** contra el **Juzgado Treinta y Seis Civil del Circuito de la misma ciudad**, trámite al que fue vinculado el **Juzgado Treinta y Uno Civil Municipal de la misma Urbe**, así como las partes y los intervinientes del juicio coercitivo a que alude el escrito inicial.

ANTECEDENTES

1. La propiedad horizontal promotora del amparo reclama por intermedio de apoderado judicial la protección constitucional de sus derechos fundamentales al debido proceso, al acceso a la administración de justicia y a la defensa, presuntamente conculcados por la autoridad jurisdiccional accionada, con la sentencia proferida en segunda instancia, dentro del proceso ejecutivo por cuotas de administración que siguió contra Rodrigo Ángel Aranguren Riaño, con radicado No. 2017-01399-00.

Por tal motivo, pretende que por esta vía se ordene al Juzgado Treinta y Seis Civil del Circuito de Bogotá, *«revoc[ar] la sentencia la sentencia de segunda instancia fechada 16 de julio de 2020, (...) y en su lugar ordenar que se declare confirmada la sentencia de primera instancia de fecha 19 de noviembre de 2019, proferida por el Juzgado Treinta y Uno Civil Municipal de Bogotá»* (expediente en versión digital, archivo «01EscritodeTutela», fl. 11).

2. Para respaldar su queja expone en compendio, que en el marco del referido juicio coercitivo, mediante el precitado fallo de segundo grado fue revocada la decisión de seguir adelante con la ejecución, para así, dar por terminada la contienda por *«falta de título ejecutivo válido»*, bajo el argumento que las cuotas de administración cobradas respecto de la oficina *«No. °1005 de la calle 12B No. 10 – 41 de Bogotá»*, no eran exigibles de un poseedor, calidad en que fue demandado el ejecutado, y que éste nunca desconoció

durante el proceso, sino que de hecho aceptó, porque así fue reconocido en el incidente de desembargo que tramitó ante el Juzgado Cuarto Civil Municipal de esta capital dentro de otro proceso ejecutivo que contra la sociedad registrada como propietaria del inmueble promovió la propiedad horizontal también para el cobro de cuotas de administración.

Señala que no es cierto que en el referido decurso se estén cobrando dos veces la misma obligación, pues el precitado trámite es llevado solo contra la sociedad registrada como propietaria del inmueble generador de las cuotas de administración; además, cuando el ejecutado hizo propuestas para pagar éstas, *«no solo ha renunciado a la prescripción, sino que reconoce la validez de la certificación de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias e intereses expedida por la Representante Legal de la Copropiedad demandante»*, pretendiendo entonces, que *«se le reciba la plata que él dice deber y desde cuando él dice»*.

Indica que en el fallo de segundo grado criticado se tuvieron en cuenta *«circunstancias que no fueron alegadas por el apelante al momento de interponer el recurso de apelación y de la sustentación del mismo, y revoca la providencia de primera instancia, sin tener en cuenta que nunca atacó la certificación sobre la demanda, ni como nulidad, ni como excepción y desconoce sus manifestaciones de reconocer sus obligaciones y su declaración de pagar, a pesar de reconocer su calidad de poseedor»*, proceder para el cual se citó la sentencia STC-2735-2020, pese a que en ese momento no estaba ejecutoriada, circunstancias que, dice, impedían el análisis oficioso del título ejecutivo, *«pues con ello estaría*

corrigiendo los errores cometidos por el mismo demandado, que actúa como abogado en su propio nombre y excusándolo de ellos».

Finalmente asevera que en la determinación cuestionada se afirmó que no se puede hacer el cobro al poseedor por no ser solidario en la obligación con el propietario, pasando por alto que *«el poseedor tiene la tenencia del inmueble, de manera personal y directa, sin necesidad de la intervención del propietario»*, sin que pueda mediar un contrato entre éstos, pues, se estaría reconociendo dominio ajeno, así mismo, *«permitir el uso, goce y disfrute de la oficina 1005»* por parte del ejecutado *«en su condición de poseedor del inmueble, y no exigirle el cumplimiento de sus obligaciones para con la copropiedad, no es acaso desconocer la función social de la propiedad, y no va contra la ley y el derecho ajeno»*, aun cuando éste es quien *«usa, disfruta y goza»* del bien, y a cambio no paga las expensas necesarias, situación que, dice, quebranta sus garantías esenciales y hace posible la intervención del juez de tutela a su favor (*ibídem*).

RESPUESTA DEL ACCIONADO Y LOS VINCULADOS

a. La titular del Juzgado Treinta y Seis Civil del Circuito de Bogotá manifestó que la decisión que emitió dentro del asunto cuestionado no es arbitraria ni caprichosa, porque *«los argumentos para defender la tesis tienen respaldo jurídico – normativo»* y daban cuenta que *«en el plenario no existía título ejecutivo, por la condición particular que ostenta el demandado - poseedor»*.

b. La Juez Treinta y Uno Civil Municipal de la misma ciudad también consideró que su determinación *«se tomó previo un análisis normativo y probatorio conforme a cada actuación, de suerte que no pueden ser tildadas de caprichosas»*.

LA SENTENCIA IMPUGNADA

El Juez Constitucional de primera instancia negó la protección reclamada, luego de advertir que dentro del proceso objeto de crítica la sentencia atacada *«no constituye una verdadera vía de hecho al no configurarse ninguna de las causales señaladas por la jurisprudencia constitucional para que proceda la acción de tutela contra providencias judiciales»*, toda vez que *«la sentencia de 16 de junio de 2020 (cuya copia fue aportada al expediente), refleja el significado particular que el operador judicial le ha dado a un texto legal, sin que derive en una interpretación abiertamente caprichosa, pues es el resultado del estudio de las normas que regulan la ejecución de expensas comunes de las propiedades horizontales, en particular del artículo 29 de la Ley 675 de 2001, conforme el cual para el pago de los referidos emolumentos se predica solidaridad en los titulares del derecho de dominio anteriores o nuevos y los tenedores del inmueble a cualquier título, calidad que no encontró en cabeza del demandado Rodrigo Ángel Aranguren Riaño. En ese contexto, obsérvese que en el referido fallo, la juzgadora de la ejecución concluyó que “(...) las expensas de la copropiedad están delimitadas por el derecho de la propiedad y de la tenencia, pero debemos tener en cuenta que jamás se puede reclamar a un poseedor y si bien el pronunciamiento reconoció que el demandado no desconoce el señorío, ello no era “suficiente para concluir que el título cumple con los supuestos del artículo 422 del CGP frente a una obligación clara expresa y exigible”, comoquiera que corresponde al director del proceso, aún en la etapa de sentencia “verificar los elementos sustanciales del derecho que se está reclamando”»*.

Consideró enseguida que, «no se observa arbitrario que en el fallo se hubiera procedido al análisis de los requisitos formales del título ejecutivo, pues tal proceder encuentra respaldo en la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia. En efecto, es una postura aceptada que “los jueces tienen dentro de sus obligaciones, a la hora de dictar sus fallos, revisar nuevamente, los presupuestos de los instrumentos de pago, “potestad – deber” que se extrae no sólo del antiguo Estatuto Procesal, sino de lo consignado en el actual Código General del Proceso.” Ello por cuanto “(...) la hermenéutica que ha de dársele al cano n 430 del Código General del Proceso no excluye la «potestad-deber» que tienen los operadores judiciales de revisar «de oficio» el «título ejecutivo» a la hora de dictar sentencia, ya sea esta de única instancia, primera o segunda instancia (...) dado que, como se precisó en CSJSTC 8 nov. 2012, rad. 2012-02414-00, «en los procesos ejecutivos es deber del juez revisar los términos interlocutorios del mandamiento de pago, en orden a verificar que a pesar de haberse proferido, realmente se estructura el título ejecutivo (...) Sobre esta temática, la Sala ha indicado que “La orden de impulsar la ejecución, objeto de las sentencias que se profieran en los procesos ejecutivos, implica el previo y necesario análisis de las condiciones que le dan eficacia al título ejecutivo, sin que en tal caso se encuentre el fallador limitado por el mandamiento de pago proferido al comienzo de la actuación procesal(...)» (expediente en versión digital, archivo «19FalloPrimeraInstancia»).

LA IMPUGNACIÓN

El promotor recurrió el anterior fallo, con argumentos similares a los que expuso en el escrito inicial (*ibídem*, archivo «21ExcritodeImpugnación»).

CONSIDERACIONES

1. Respecto de la procedencia de la acción de tutela frente a decisiones judiciales, por vía jurisprudencial se le ha reconocido un carácter eminentemente excepcional y subsidiario, de acuerdo con el cual, dicha protección sólo puede abrirse paso cuando se establezcan tres situaciones, a saber: la ausencia de mecanismos judiciales para atacarla, la prontitud del reclamo, y, la existencia de causal de procedencia del amparo, es decir, cuando la acción u omisión del funcionario judicial carece de fundamento objetivo y responde más a su capricho o voluntad, valga decir, sea el producto de su arbitrariedad.

2. En el presente asunto se observa, que la censura del Edificio Banco de la Costa P.H. está encaminada, en lo fundamental, contra el proveído dictado 16 de julio del año en curso por el Juzgado Treinta y Seis Civil del Circuito de Bogotá, a través del cual se dejó sin valor ni efecto la sentencia del 19 de noviembre de 2019 del Juzgado Treinta y Uno Civil Municipal de la misma ciudad, con que se había ordenado seguir adelante con la ejecución que aquella promovió contra Rodrigo Ángel Aranguren Riaño, para en su lugar, entonces, «*negar las pretensiones de la demanda por falta de título válido (...) [y] «declarar la terminación del proceso»*», pues según su criterio, no solo era improcedente la verificación oficiosa de los requisitos formales del título ejecutivo por parte del juez *ad quem*, sino que además las cuotas de administración

reclamadas sí se podían exigir del demandado, pese a ser el poseedor del bien que las generó.

3. Revisado el contenido de la decisión de segundo grado antes individualizada, observa la Corte que para revocar la sentencia del *a quo*, el *ad quem* citó las normas que consideró aplicables al asunto, y precisó, que *«las expensas que genera la administración son a cargo de los propietarios para su pago, consagrándose un principio de solidaridad para su solución, no obstante, la facultad del cobro está delimitada por el derecho de la propiedad y de la tenencia, pero también debemos tener en cuenta que jamás se puede reclamar a un poseedor»*; De este modo, refirió, *«el demandante como lo indicó a lo largo del pleito, pretende el cobro de unas expensas a cargo del señor Rodrigo Ángel Aranguren Riaño, en calidad de poseedor de un bien privado que es la oficina 1005 ubicada en la calle 12 B No. 10 - 41 de la ciudad de Bogotá, edificio Banco de la Costa, no obstante dicha condición que fue, no niega el juzgado que fue ampliamente aceptada a través de varios medios de convicción, además de la certificación emitida por la administradora vista a folio 3 a 12, también tenemos la decisión del incidente de desembargo que fue emitida por el juzgado Cuarto Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Bogotá, vista a folios 16 y 17, además también de la confesión del demandado que incluso lo acepta aquí también en los alegatos de conclusión, así como en el escrito de excepciones que tiene y ostenta la calidad de poseedor. Sin embargo para el despacho esto no es suficiente para entender que el pleito cumple con los supuestos normativos del artículo 422 del Código General del Proceso frente a una obligación clara, expresa y exigible, si bien es cierto el artículo 48 de la ley 675 del 2001 establece que el título ejecutivo es solamente la certificación de la deuda expedida por el administrador, y que corresponde al juez verificar estos elementos sustanciales concretos al derecho que se está reclamando, es decir, que siendo una propiedad horizontal la demandante, lo propio, es que el*

deudor en principio sea el titular de un derecho de dominio, o cuanto menos, el tenedor, en el cuál recae ese principio de solidaridad.

De ahí, que, entonces, respecto de la solidaridad en el pago de las expensas comunes conforme al artículo 29 de la ley 675, señaló que se presentan 3 situaciones, a saber: «*en la primera a saber que entre el propietario del bien común particular, y el tenedor de este bien común a cualquier título: el arrendatario, el comodatario, usufructuario; o la persona jurídica siendo la administración, puede exigir el cumplimiento de la obligación, pero así debe estar expresado y debe acreditarse la calidad de ese tenedor desde el inicio de la acción, y en especial dar la creencia que esté en su cabeza, esto es en el momento en que se disponga ese contrato de arrendamiento, de comodato, usufructo, o a través de cualquier medio de prueba que se pueda llegar a establecer que esa persona era la tenedora, y que a ella le correspondía el pago de la administración, o por lo menos dejar en libertad a esta persona para que la reclame a este titular del derecho que sería el propietario. (...) En segunda situación, entre el propietario anterior y el nuevo propietario, el respectivo dominio particular respecto a esas expensas que no pagan, no han sido canceladas o sufragadas por el primero, al momento de hacer la transferencia está la solidaridad contra ese nuevo propietario, para lo cual existe una constancia del notario en el cual deja que no están canceladas estas cuotas de administración y que por ende le corresponderán al nuevo propietario. (...) El tercero de los casos podría decirse que es entre todos los comuneros, que es un bien privado en que alguno de los comuneros cancela o sufraga estas expensas, tendrá derecho de repetir contra los demás comuneros, la cuota parte que a cada uno de ellos le correspondía, tal como lo establece el artículo 2325 del Código Civil.*

Coligió de lo anterior, que «*se entiende que si se consagra una solidaridad pasiva, pero esta solidaridad es fuente y que está en la ley, en la que implica que estas tres situaciones todos los codeudores*

por concepto del pago en las expensas comunes, luego al tenor de lo establecido y siguiendo con la normatividad en el 1568 del Código Civil, el acreedor en este caso que está representado por el administrador, puede cobrar la totalidad de lo debido a cualquiera de ellos, por separado o conjuntamente, pues es una obligación para satisfacer esa deuda de esas expensas comunes que son necesarias, aquí no puede remitirse este estudio sobre la primera hipótesis que es al propietario y al tenedor, que las partes aceptaron una condición de poseedor del ejecutado, por un lado se debe tener en cuenta que esta no está prevista en el texto legal, y del otro, el código es claro en definir y hacer la distinción de que es un tenedor y que es un poseedor, para lo cual basta con revisar los cánones 762 y 775, para entender la diferencia sustancial que impide asignar al interior del cobro ejecutivo efectos propios de dominio como se pretende en este caso, al cobrar las expensas al poseedor.

Explicó en seguida, que «la primera regla, es decir, el artículo 762 del Código Civil consagra que la posesión es la tenencia de la cosa, reconociendo al ánimo del señor y dueño, por ende es lógico que se advierta que el poseedor es refutado dueño mientras otra persona no justifique serlo, empero con esta simple afirmación legal no puede decir que se llenan los requisitos axiales del título ejecutivo, por cuanto una cosa es la presunción legal, y otra es la facultad de ejercer, pues la connotación tiene un derecho que se traduciría a la prescripción adquisitiva para ganar el derecho de propiedad, son precisamente estas precisiones las que da el legislador para reconocer este derecho real. Es decir, tiene que estar esta posesión declarada, no obstante, no puede ser eminentemente gramatical la tarea, ni la interpretación, porque en el fondo la posesión no es más que eso, una presunción, un hecho, y que puede incluso desvanecerse ante la aparición del titular legal del derecho a quien por ley le corresponde asumir entonces estas expensas comunes.

Por lo que frente a lo resuelto por la Juzgadora cognoscente precisó, que *«debe tenerse en cuenta que era menester para el a quo entrar a aplicar estrictamente el estudio oficioso del título ejecutivo, tal como lo establece la sentencia STC2735 del 2020, siendo Magistrado Ponente el Dr. Luis Armando Tolosa, en el sentido de indicar que todo juzgador debe analizar y está habilitado para entrar a estudiar, incluso de oficio y sin límite, el título ejecutivo por el cual se está pretendiendo un cobro. Con ello el juzgador de primer grado debía resolver de plano el derecho reclamado sin entrar al estudio de la prescripción, pues no existiendo título, toda vez de que si bien es cierto de que el administrador de la copropiedad puede y solamente basta según el artículo 48, indicar quien es el deudor, y solamente basta para ello la certificación del administrador, no es cierto tampoco que pueda llegar el administrador e imprimir en su certificación el nombre de cualquier persona, sino que tiene que tener unas ciertas calidades para poder diligenciar este documento.*

Todo lo anterior para finiquitar, que *«está obligado el juez de segundo grado a entrar a analizar, conforme la jurisprudencia antes referenciada en la cual se insta de manera oficiosa el estudio del título, esto con el fin de beneficiar y de atender el orden social y justo y extraer especialmente y con ello revivir la primacía del derecho sustancial sobre el derecho procesal, principios quebrantados, desde ya se indica, por el juez de primera instancia».*

4. Expuesto lo anterior, concluye la Corte que, contrario a lo considerado por el juez constitucional de instancia, la decisión criticada al Juzgado Treinta y Seis Civil del Circuito de Bogotá, ciertamente ostenta un defecto que constituye la causal de procedencia del amparo que a través de esta vía se reclama, al haberse apartado ostensiblemente de los principios orientadores de la Ley 675 de 2001 señalados en su artículo 2°, del alcance que al

inciso 2° del artículo 762 del Código Civil ha fijado esta Corporación, y, por sobretodo, al haber omitido realizar una interpretación sistemática y en garantía de la equidad, sobre la normatividad aplicable para el cobro de cuotas de administración en una propiedad horizontal, situación que devino en la vulneración de las prerrogativas superiores invocadas, no solo de la aquí accionante como parte ejecutante dentro del proceso en que se cobra aquella acreencia, sino también de cada uno de los copropietarios, tal y como pasa a verse:

4.1. Ciertamente, la decisión de la autoridad judicial criticada de abstenerse de viabilizar el cobro de las cuotas de administración al poseedor del inmueble generador de las mismas, tras una aplicación de la precitada normatividad que resultó ser restringida y gramatical, constituye un proceder que vulnera injustificadamente el derecho al debido proceso y al acceso a la administración de justicia de la aquí interesada, y, el principio constitucional de equidad frente a los demás copropietarios, ya que la situación impidió a la ejecutante hacer uso de la vía procesal específicamente establecida por el legislador para el cobro de dichas expensas, en detrimento de los intereses y del trato dispensado a los demás habitantes de la propiedad horizontal.

4.2. El Despacho accionado constató que existía decisión en firme emitida como resultado de un incidente de oposición al secuestro tramitado en otro proceso ejecutivo, que daba cuenta que el obligado en el decurso

cuestionado demostró hechos constitutivos de posesión sobre el inmueble generador de las cuotas de administración cobradas; no obstante, concluyó que el cobro contra éste era improcedente, porque según la interpretación que efectuó del artículo 29 de la Ley 675 de 2001, tales sumas sólo se podían reclamar al propietario del bien, solidariamente a su tenedor a cualquier título o al anterior propietario, o, indistintamente a los comuneros, pasando por alto que al tenor del inciso 2° del artículo 762 del Código Civil, *«el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo»*, presunción que según ha explicado esta Corporación, implica que *«la posesión, entendida sin discusión alguna como factor de progreso y, por ende, con un altísimo contenido social, ha sido objeto de especial protección legal, concediéndose al que la ejerce un tratamiento jurídico que le reporta importantes ventajas, siendo acaso la de mayor envergadura aquella que aparece contenida, a guisa de apotegma, en la preceptiva del inciso segundo del artículo 762 del Código Civil, cuando reza: "El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo". Es la consagración de una consecuencia demostrativa que bien merece subrayarse, pues que, con arreglo a ella, donde quiera que se vea un poseedor hay que arrancar, por imperativo legal, de la premisa de que es el titular de la cosa que posee. Muy puesto en razón está el afirmar, entonces, que ella es quizá, sin exageración alguna, la más trascendental presunción que el Código Civil tiene prevista: el dueño de las cosas es, a lo menos en principio, quien las posee, vale decir, la persona en quien concurren los dos elementos que ese hecho le son inherentes según el inciso primero de la misma disposición. Y se agrega que lo es en principio, por supuesto que se trata de una presunción de aquellas que la doctrina denomina *juris tantum*, y, por consecuencia, admite prueba en contrario, así como expresamente - lo consagró el legislador (CSJ, SC 5 abr. 1991, M.P. Rafael Romero Sierra) (se subraya).*

4.3. Así las cosas, esta Sala de tiempo atrás ha precisado, que *«en términos generales, no sólo para los efectos del juicio reivindicatorio sino también para todos los de la posesión, que el poseedor es reputado dueño mientras otra persona no justifique serlo. La posesión es un hecho que proporciona ventajas jurídicas. Ordinariamente no se hacen resaltar sino las que aprovechan al poseedor demandado, como la de no sufrir el peso de la prueba y como la de estar en vía de hacerse dueño por prescripción. Pero también existen las que protegen el poseedor demandante: como la misma de usucapir; como la de iniciar acciones posesorias; como la de promover, si es regular, la publiciana, etc. El molestado en la posesión de la cosa o el despojado de ella, tiene en la presunción del artículo 762 un medio fácil de que se respete su derecho. No necesita probar dominio sino posesión. Protegiéndose ésta se protege la propiedad presunta (CSJ, SC 006-1937, marzo 13, G.J. MCMXX – MCMXXI), por lo que, ejercicio de una interpretación sistemática, si el poseedor es considerado por la ley como el dueño de un bien hasta tanto alguien más exhiba un mejor derecho al suyo, lo que le representa ciertas ventajas jurídicas exclusivas de su condición, además de las facultades de gozar y disponer de la cosa, si el ejercicio de esa posesión además recae y tiene injerencia en derechos de copropiedad sobre un terreno o bienes comunes, resulta acorde que al poseedor le sea exigible el cobro de las expensas generadas por la situación del bien poseído, en los términos de la Ley 675 de 2001, pues, de lo contrario, se le estaría permitiendo el uso y goce de esos bienes comunes y el acceso a los beneficios que la vida en copropiedad brinda, sin que a cambio pudiera reclamársele la contraprestación económica que conlleva esa forma especial de dominio, constituyéndose así esa obligación de pago en lo que la doctrina ha catalogado como*

real, *propter rem*, o a causa de la cosa, derivada en este caso de la posesión sobre un inmueble sometido a propiedad horizontal.

4.4. Nótese además, que el genuino sentido de las normas que en la Ley 675 de 2001 regulan el cobro de las expensas necesarias, y todos los demás asuntos allí tratados, tienen según su artículo 1º, «*el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad*», cometido que se ve deshonrado cuando no se acepta el cobro de cuotas de administración a quien ejerce posesión sobre un bien privado, pues, además de los problemas de convivencia que tal postura podría acarrear por el trato desigual que involucra frente a los copropietarios, constituye una afrenta directa a la función social de la propiedad privada, entendida como las limitaciones o deberes en el ejercicio de ese derecho subjetivo, en este caso bajo presunción, de cara al interés social, particularmente aquí, al de los copropietarios.

4.5. Ahora, la inexigibilidad del cobro de las cuotas de administración al poseedor de un bien privado va además en detrimento de los derechos particulares de cada copropietario, quienes no solo tendrían que soportar e incluso solventar la falta de ese aporte económico, necesario para el funcionamiento de la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes de la copropiedad, sino que además recibirían un trato inequitativo respecto de

otro morador que, a pesar de también beneficiarse de los mismos servicios y bienes, no soportaría las mismas cargas.

Ese trato inequitativo que acarrea la interpretación gramatical del artículo 29 de la Ley 675 de 2001, en que las cuotas de administración son exigibles únicamente al propietario del bien privado, solidariamente al tenedor a cualquier título o al anterior propietario, e indistintamente a los condueños, no puede ser avalado por el juez que conoce del cobro de aquellas, quien por virtud del artículo 230 de la Constitución Política, aunque sometido al imperio de la Ley, en la actividad judicial cuenta con los criterios auxiliares de «*la equidad, la jurisprudencia, los principios generales del derecho y la doctrina*» para interpretarla y buscar una solución al caso concreto, siempre que la norma aplicable se ofrezca obscura al respecto.

4.6. En este contexto, el citado artículo del régimen de propiedad horizontal no puede interpretarse en la forma limitada que lo hizo el juzgador accionado, como si a modo de *numerus clausus* estableciera los únicos sujetos pasibles del cobro de las expensas en comento, cuando el texto de la norma no está dispuesto de esa restrictiva forma, y sobre todo, porque con esa interpretación quedan evidentemente vulnerados los derechos superiores de los demás copropietarios.

4.7. En este orden de ideas, nada obsta para que el poseedor de un bien ubicado en una propiedad horizontal, mientras esté en ejercicio de esa condición, esté obligado al

pago de las expensas necesarias o no, generadas por los bienes de la copropiedad, siendo además solidario en ese pago con los demás obligados enunciados en el artículo 29 de la Ley 675 de 2001, valga decir, el propietario registrado del bien privado, un eventual tenedor a su nombre, o incluso los propietarios anteriores, pues, su condición de presunto dueño del inmueble y el deber de garantizar un trato equitativo frente a los demás copropietarios, así lo permite.

5. En conclusión, el desconocimiento por parte del juez cognoscente de la ejecución criticada de los derechos fundamentales al debido proceso y al acceso a la administración de justicia de la propiedad horizontal accionante, y de la garantía de equidad de los copropietarios de ésta, socapa de una interpretación gramatical de la normativa aplicable, justifica la intervención en el asunto por parte del juez constitucional, pues aunque los jueces ordinarios gozan de una discreta y razonable libertad para la exégesis del ordenamiento jurídico, no cabe duda que en el presente caso se hace necesaria la intervención excepcional del Juez de tutela con el fin de remediar el quebrantamiento constitucional advertido, a fin de que el Despacho criticado resuelva nuevamente sobre la apelación contra la sentencia de primera instancia emitida dentro del asunto objeto de revisión constitucional.

6. Finalmente, merece precisarse que, si bien la actora también cuestiona el que el juzgador *ad quem* haya

revisado oficiosamente el título ejecutivo, sobre esa «*potestad deber*» no existe reparo alguno en el marco de este escenario de protección de derechos fundamentales, pues, al respecto esta Corte ha venido reiterando que, «*los funcionarios judiciales han de vigilar que al interior de las actuaciones procesales perennemente se denote que los diversos litigios, teleológicamente, lo que buscan es dar prevalencia al derecho sustancial que en cada caso se disputa (artículos 228 de la Constitución Política y 11 del Código General del Proceso); por supuesto, ello comporta que a los juzgadores, como directores del proceso, legalmente les asiste toda una serie de potestades, aun oficiosas, para que las actuaciones que emprendan atiendan la anotada finalidad, mismas que corresponde observarlas desde la panorámica propia de la estructura que constituye el sistema jurídico, mas no desde la óptica restricta derivada de interpretar y aplicar cada aparte del articulado de manera aislada.*

Entre ellas, y en lo que atañe con el control que oficiosamente ha de realizarse sobre el título ejecutivo que se presenta ante la jurisdicción en pro de soportar los diferentes recaudos, ha de predicarse que si bien el precepto 430 del Código General del Proceso estipula, en uno de sus segmentos, en concreto en su inciso segundo, que «[l]os requisitos formales del título ejecutivo sólo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo. No se admitirá ninguna controversia sobre los requisitos del título que no haya sido planteada por medio de dicho recurso. En consecuencia, los defectos formales del título ejecutivo no podrán reconocerse o declararse por el juez en la sentencia o en el auto que ordene seguir adelante la ejecución, según fuere el caso», lo cierto es que ese fragmento también debe armonizarse con otros que obran en esa misma regla, así como también con otras normas que hacen parte del entramado legal, verbigracia, con los cánones 4º, 11, 42-2º y 430 inciso 1º ejusdem, amén del mandato constitucional enantes aludido» (CSJ STC4808-2017, 5 abr. 2017, rad. 00694-00, citada y reiterada en STC14164-2017, 11 sep. 2017, rad. 00358-01, STC14595-2017, 14

sep. 2017, rad. 00113-01, STC12099-2018, 18 sept. 2018) (ver entre otros STC2028 -2020, STC1072-2020 y 1735-2020).

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia, en Sala de Casación Civil, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley, **REVOCA** la sentencia objeto de impugnación, y en su lugar, **CONCEDE** el amparo solicitado al Edificio Banco de la Costa P.H.

En consecuencia, se **ORDENA** Juzgado Treinta y Seis Civil del Circuito de Bogotá, que dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes al recibo del expediente, y tras dejar sin valor ni efecto la sentencia dictada el 16 de julio del año en curso, y toda la actuación que de ésta dependa, emita una nueva providencia con que resuelva el recurso de apelación presentado contra el fallo proferido el 19 de noviembre de 2019 por el Juzgado Treinta y Uno Civil Municipal de la misma localidad, teniendo en cuenta las consideraciones contenidas en la parte motiva de este fallo.

Comuníquese telegráficamente lo aquí resuelto a las partes, al *a-quo* y, en oportunidad, remítase el expediente a la Corte Constitucional para su eventual revisión.

LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA

Presidente de Sala

ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO

AROLD WILSON QUIROZ MONSALVO

LUIS ALONSO RICO PUERTA

OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

FRANCISCO TERNERA BARRIOS

