



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE SANTANDER**  
**Mag. Ponente: Dr. JULIO EDISSON RAMOS SALAZAR**

Bucaramanga, trece (13) de abril de dos mil veintiuno (2021).

**PONENCIA DE MAYORIAS**  
**AUTO DE SEGUNDA INSTANCIA**

<b>RADICADO</b>	680013331015-2008-00132-01
<b>MEDIO DE CONROL</b>	CONTRACTUAL/ INDICIDENTE DE LIQUIDACIÓN EN ABSTRACTO/
<b>DEMANDANTE</b>	SORAYA DIAZ DE DIAZ y GUSTAVO ADOLFO DIAZ CASTRILLON Direccion: Conjunto Residencial Boca Pradera apartamento 1202 torre 1 calle 60 No 925 Real de minas- Bucaramaga. Apoderado: Calle 35 No. 17-77 oficina 1006 tel. 6802591  SAUL GUTIERREZ PINTO:Calle 37 No. 14-04 Barrio centro - Bucaramanga- tel: 6830609 y 3185566382
<b>DEMANDADO</b>	MUNICIPIO DE BUCARAMANGA- INVISBU – Notificaciones notificaciones@bucaramanga.gov.co notificacionesjudiciales@invisbu.gov.co

Procede la Sala a decidir el recurso de apelación interpuesto por el apoderado del municipio de Bucaramanga contra el auto del 19 de noviembre de 2018,-fol. 390-, proferido por el Juzgado Quince Administrativo de Bucaramanga.

**1. ANTECEDENTES**

Los señores SORAYA DIAZ DE DIAZ y GUSTAVO ADOLFO DIAZ CASTRILLON, interpusieron demanda en ejercicio de acción contractual contra el municipio de Bucaramanga y el Instituto de Vivienda Urbana- INVISBU, por el incumplimiento del contrato por la compra del apartamento 1202 de la torre 1 de la propiedad horizontal Conjunto Residencial Boca Pradera.

El Juzgado Séptimo Administrativo de Bucaramanga en sentencia del 29 de enero de 2010, ordenó:

(...)

**CUARTO:** Condenar solidariamente al Municipio de Bucaramanga y al Insittuto de Vivienda de Interes Social y Reforma Urbana de Bucaramanga –INVISBU a pagar a los señores SORAYA DIAZ DE DIAZ y GUSTAVO ADOLFO DIAZ CASTRILLON, los valores de más, debidamente indexados, que hayan sido cancelados por la compra del apartamento1202 de la torre 1 de la propiedad horizontal Conjunto Residencial Boca Pradera, cuantía que habrá de estimarse mediante liquidación incidental que deberá proponer la parte accionante dentro de los 60 días siguientes a la ejecutoria de esta providencia...” fol. ----

Sentencia que fue apelada y confirmada en segunda instancia por el Tribunal Administrativo de Santander.

Mediante auto del 19 de noviembre de 2018, fol. 390, proferido por el Juez Quince Administrativo, decidió incidente de liquidación de condena en abstracto y ordenó:

**SEGUNDO:** Fijar la suma de SETENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS TRIENTA Y SEIS MIL TRECE PESOS MCTE (\$72.236.013), como valor de la condena en abstracto impuesta en la Sentencia de Primera instancia del veintinueve (29) de enero de dos mil diez (2010) (fol. 361-376), la cual fue confirmada por el H. Tribunal Administrativo de Santander, mediante providencia del diecinueve (19) de agosto de dos mil catorce (2014) (fol. 509-516), dineros que deberán ser pagados por el MUNICIPIO DE BUCARAMANGA y al INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA URBANA-INVISBU, a favor de los señores SORAYA DIAZ DE DIAZ y GUSTAVO ADOLFO DIAZ CASTRILLON, conforme a las consideraciones expuestas...”

Respecto a la objeción al dictamen pericial elaborado por el señor SAUL GUTIERREZ PINTO, manifestó el A quo, que el auxiliar de la justicia incurrió en error grave toda vez que fundamentó su pericia en la concepción que actualmente el proyecto inmobiliario cuenta con dos etapas construidas, y a partir de esto dedujo que la participación de cada una de las etapas corresponde al 50% de los bienes comunes construidos y sobre dicha participación, aplica el índice de copropiedad extendiéndolo al 100% de la copropiedad operación que le permitió establecer una suma porcentual consistente en 5.486%, la cual a su criterio corresponde a la afectación de precio total que sufrieron los demandantes.

Yerra al tomar el índice de copropiedad como un dato relevante que conllevó a una conclusión en el objeto del dictamen, el cual consistía principalmente en la determinación del porcentaje del valor total del inmueble correspondiente a los bienes comunes a los cuales se hubiera hecho copropietarios los demandantes si el proyecto Bca Pradera se hubiera construido en su totalidad, lo cual a todas luces no corresponde con la conclusión del auxiliar de la justicia, pues tuvo en cuenta la participación de las etapas construidas en relación con los bienes existentes y no con aquellos que dejaron de construirse o que se constituyen como punto principal de la reclamación. Prosperando así la objeción al dictamen.

En cuanto al dictamen pericial decretado de oficio y practicado por el auxiliar de la justicia LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA fue desestimado por no mediar los criterios técnicos o procedimentales lógicos que fundamentaran su valoración del 30% como porcentaje correspondiente a los bienes comunes a los cuales se hubiera hecho copropietarios los demandantes.

Los fundamentos para adoptar la decisión, el a quo se fundamentó en los datos y medios probatorios que obran en el expediente y realizó una regla de tres, tomando como valores el área total del conjunto y el área de la etapa 1 construida, concluyendo que el porcentaje sin urbanizar es de 21.35% porcentaje pagado de más por los demandantes.

Igualmente dispuso que no había lugar a la fijación de honorarios del perito SAUL GUTIERREZ PINTO, teniendo en cuenta que prosperó la objeción por error grave frente al dictamen pericial rendido.

La anterior decisión fue recurrida y apelada por el municipio de Bucaramanga y el Auxiliar de la Justicia Saul Gutierrez Pinto.

## **2. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN**

El municipio de Bucaramanga, fol. 402, por medio de su apoderado manifiesta su inconformidad respecto a lo decidido por el A quo al indicar que el área dejada de construir es del 21.35%, pue considera que este porcentaje no es derecho de una sola persona, ya que la propiedad proindiviso indica que los derechos se dividen en tanto número de propietarios. Teniendo en cuenta el coeficiente de propiedad para determinar lo que realmente se debe indemnizar, de conformidad con la ley 675 de 2001 sin hacer más gravosa la situación de la demandada

EL Auxiliar de la justicia señor SAUL GUTIERREZ PINTO , fol. 403, considera que la labor del perito es remunerada y el experticio técnico es una labor de medio y no de resultados por tanto debe asignarse los honorarios correspondientes.

### **CONSIDERACIONES**

La Ley 675 del 3 de agosto de 2001<sup>1</sup>, definió los bienes comunes como: "Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular".

A su vez, en el art. 19 definió su alcance y naturaleza así:

"ARTICULO 19°. ALCANCE Y NATURALEZA. Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y pro indiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos".

En cuanto a los coeficientes de copropiedad dispuso:

"ARTÍCULO 25°. OBLIGATORIEDAD Y EFECTOS. Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán:

1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio o conjunto.
2. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios.
3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento".

"ARTÍCULO 26°. DETERMINACION. Salvo lo dispuesto en la presente Ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto. El área privada libre se determinará de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal, en proporción al área privada construida, indicando los factores de ponderación utilizados".

---

<sup>1</sup> Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.

Así las cosas, es evidente que la Ley claramente radica la titularidad de los bienes comunes en cabeza del conjunto de copropietarios, porque indica que siempre el titular de un bien privado tendrá un derecho de propiedad ideal sobre los bienes comunes no identificable material o físicamente.

Este principio es reiterado en el art. 16 ibídem, que prescribe: "La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad".

Por lo tanto, ello debe entenderse que la cuota indivisa de dominio sobre los bienes comunes le es inherente a todos los propietarios de bienes privados en proporción al coeficiente establecido en el reglamento, lo que indica que ningún bien privado puede desprenderse de esta titularidad, y que en proporción a ella, se determinarán sus derechos sobre los bienes comunes, porcentaje de participación en asamblea general de propietarios, y el índice de participación con que han de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto. Entenderlo de otra forma sería absurdo pues darle SETENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL TRECE PESOS M/CTE (\$72.236.013), a cada uno de los 72 COOPROPIETARIOS como si fueran PROPIETARIOS UNICOS daría un valor de CINCO MIL DOSCIENTOS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$5.200.992.936) el valor del área común que no se desarrolló.

De otro lado, tal como lo determinó el a-quo, es claro que los bienes comunes pertenecen de manera proindiviso a todos los propietarios del conjunto residencial, y por tanto su titularidad tiene relación directa con el índice de copropiedad que fuere estimado dentro del reglamento de propiedad horizontal.

Por ello se realiza nueva liquidación del perjuicio y se ajusta a que el área de zonas comunes a que el demandante se hubiera hecho copropietario, es de 21.35% como porcentaje sin urbanizar en el proyecto; (porcentaje sin urbanizar del proyecto en las zonas comunes), debe dividirse entre los copropietarios, es decir, se debe tomar el coeficiente de copropiedad, el cual corresponde a la proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio.

Así las cosas, en el presente caso el demandante es propietario del apartamento 1202 ubicado en la torre 1, de una propiedad horizontal que cuenta con 72 apartamentos y por lo tanto el porcentaje de las zonas comunes a que se hubiera hecho copropietario el demandante es:

Porcentaje dejado de urbanizar	21.35%
Número de copropietarios	72
<b>Porcentaje Demandante</b>	<b>0.2965%</b>

Y al citado porcentaje se debe descontar el valor de compra del inmueble para determinar la desvalorización del apartamento de su propiedad y descontado de la cuota inicial pagada al momento de firmar el contrato de compraventa y del valor pagado a DAVIVIENDA, por el crédito hipotecario adquirido por el demandante, sumas que fueron indexadas para determinar el monto total del perjuicio.

Lo que lleva a que en aplicación del nuevo porcentaje de (0.2965%) que corresponde al demandante, según los valores antes determinados da una suma de UN MILLON TRES MIL DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS MCTE (\$1.003.278 m.cte.), como dineros que deberán ser pagados por el MUNICIPIO DE BUCARAMANGA y al INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA - INVISBU, a favor de los señores SORAYA DIAZ DE DIAZ y GUSTAVO ADOLFO DIAZ CASTRILLON.

Respecto a los honorarios del Auxiliar de la Justicia SAUL GUTIERREZ PINTO, se tiene que el Código de Procedimiento Civil, inciso 2 art. 239<sup>2</sup> establece que en caso que prospere alguna de las objeción que deje sin valor el dictamen, no es procedente fijarle honorarios al perito y en el caso bajo estudio prosperó la objeción por error grave del dictamen en consecuencia no se fijó honorarios, por lo que la Sala comparte los argumentos expuestos por el A quo.

En mérito de lo expuesto, el **TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE SANTANDER**, administrando justicia, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

## RESUELVE

**PRIMERO: MODIFICAR** el numeral SEGUNDO de la condena en abstracto impuesta en la Sentencia de Primera instancia del veintinueve (29) de enero de dos mil diez (2010) (fol. 361), la cual fue confirmada por el H. Tribunal Administrativo de Santander, mediante providencia del diecinueve (1) de agosto de dos mil catorce (2014), y FIJAR en la suma de UN MILLON TRES MIL DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS MCTE (\$1.003.278 m.cte.), como dineros que deberán ser pagados por el MUNICIPIO DE BUCARAMANGA y al INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA URBANA- INVISBU, a favor del señor SORAYA DIAZ DE DIAZ y GUSTAVO ADOLFO DIAZ CASTRILLON, conforme a las consideraciones expuestas.

**SEGUNDO: CONFIRMAR** en los demás aspectos la providencia recurrida.

**TERCERO:** Una vez ejecutoriado el presente auto, envíese el expediente al Juzgado de origen, previas las anotaciones de rigor en el Sistema Justicia Siglo XXI.

## NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE.

Aprobado en Sala según Acta No. 030 de 2021

(aprobado en forma virtual)

**JULIO EDISSON RAMOS SALAZAR**  
Magistrado

(aprobado en forma virtual)

**MILCIADES RODRIGUEZ QUINTERO**  
Magistrado

(salva voto en forma virtual)

**IVAN MAURICIO MENDOZA SAAVEDRA**  
Magistrado

---

### <sup>2</sup> Artículo 239. Honorarios del perito

En el auto de traslado del dictamen se señalarán los honorarios del perito de acuerdo con la tarifa oficial y lo que de ellos deba pagar cada parte. En el caso de que se requieran expertos de conocimientos muy especializados, el juez podrá señalarles los honorarios sin limitación alguna, teniendo en cuenta su prestancia y las demás circunstancias del caso.

Antes del vencimiento del traslado del escrito de objeciones, el objetante deberá presentar al juzgado los títulos de los depósitos judiciales, los cuales se le entregarán al perito sin necesidad de auto que lo ordene, una vez cumplida la aclaración o complementación ordenada y siempre y cuando no prospere alguna objeción que deje sin mérito el dictamen.



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia



SCS780-1-8

**SIGCMA-SGC**

**TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE SANTANDER**  
**Magistrado IVÁN MAURICIO MENDOZA SAAVEDRA**

Bucaramanga, abril trece (13) de dos mil veintiuno (2021)

**SALVAMENTO DE VOTO**

**AUTO QUE DECIDE INCIDENTE DE LIQUIDACION DE CONDENA**  
**Exp. No. 680013331007-2008-00132-02**

**DEMANDANTE:** **SORAYA DIAZ Y GUSTAVO ADOLFO DIAZ CASTRILLON**

**DEMANDADO:** **MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA-INVISBU**

**MEDIO DE CONTROL:** **CONTRACTUAL- INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE CONDENA EN ABSTRACTO**

Me permito plantear a continuación los argumentos de disenso con la decisión de Sala, bajo las siguientes consideraciones:

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 675 de 2001 "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal", es claro que la Ley radica la titularidad de los bienes comunes en cabeza del conjunto de copropietarios, porque indica que siempre el titular de un bien privado tendrá un derecho de propiedad ideal sobre los bienes comunes no identificable material o físicamente.

Este principio es reiterado en el art. 16 *ibídem*, que prescribe "*La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad*".

No obstante, ello no puede entenderse como lo asevera el recurrente, pues al señalar la ley que la cuota indivisa de dominio sobre los bienes comunes le es inherente a todos los propietarios de bienes privados en proporción al coeficiente establecido en el reglamento, lo que indica es que ningún bien privado puede desprenderse de esta titularidad, y que en proporción a ella, se determinarán sus derechos sobre los bienes comunes, porcentaje de participación en asamblea general de propietarios, y el índice de participación con que han de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto.



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia



SCS780-1-8

**SIGCMA-SGC**

Pero tal como lo determinó el a-quo, es claro que los bienes comunes pertenecen de manera proindiviso a todos los propietarios del conjunto residencial, y por tanto su titularidad no tiene relación directa con el índice de copropiedad que fuere estimado dentro del reglamento de propiedad horizontal, como pretende hacerlo ver el recurrente, con el fin de disminuir el valor de la condena que se liquida.

Por tanto, no es el porcentaje determinado por la posición mayoritaria de la Sala (0.2965%) el que debe reconocerse a la parte actora, sino el 21.35% que fue determinado como no urbanizado.

Así las cosas, han debido ser desestimados los argumentos expuestos en la alzada, y se procederse sólo a actualizar las sumas reconocidas en primera instancia.

En estos términos dejo planteados mis argumentos.

ORIGINAL APROBADO DIGITALMENTE  
**IVÁN MAURICIO MENDOZA SAAVEDRA**  
**Magistrado**



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE SANTANDER**  
**Mag. Ponente: Dr. JULIO EDISSON RAMOS SALAZAR**

Bucaramanga, trece (13) de abril de dos mil veintiuno (2021).

**PONENCIA DE MAYORIAS**  
**AUTO DE SEGUNDA INSTANCIA**

<b>RADICADO</b>	680013331015-2008-00024-01
<b>MEDIO DE CONROL</b>	CONTRACTUAL/ INDICIDENTE DE LIQUIDACIÓN EN ABSTRACTO/
<b>DEMANDANTE</b>	GUSTAVO ALONSO GIRALDO NOREÑAS Notificaciones: apoderado: calle 35 No. 17-77 oficina 1006 tel. 680591 Edf. Bancoquia
<b>DEMANDADO</b>	MUNICIPIO DE BUCARAMANGA INVISBU
<b>CORREO ELECTRÓNICO PARA NOTIFICACIONES</b>	notificaciones@bucaramanga.gov.co notificacionesjudiciales@invisbu.gov.co

Procede la Sala a decidir el recurso de apelación interpuesto por el apoderado del municipio de Bucaramanga contra el auto del 26 de septiembre de 2018,-fol. 300-, proferido por el Juzgado Quince Administrativo de Bucaramanga.

**1. ANTECEDENTES**

El señor GUSTAVO ALFONSO GIRALDO NOREÑA, interpuso demanda en ejercicio de acción contractual contra el municipio de Bucaramanga y el Instituto de Vivienda Urbana- INVISBU, por el incumplimiento del contrato por la compra del apartamento 702 de la torre 1 de la propiedad horizontal Conjunto Residencial Boca Pradera.

El Juzgado Primero Administrativo de Bucaramanga en sentencia del 25 de octubre de 2010, ordenó:

(...)

**SEGUNDO:** Declárese el incumplimiento parcial del contrato de compraventa No. 1439 celebrado el 8 de marzo de 1996 entre el MUNICIPIO DE BUCARAMANGA en calidad de vendedor el señor GUSTAVO ALONSO GIRALDO NOREÑA en calidad de comprador, respecto de todos los bienes comunes que no le fueron entregados en razón a lo culminación del proyecto "Conjunto Residencial BOCA PRADERA.

**TERCERO:** Como consecuencia de lo anterior se resuelve parcialmente el contrato de compraventa No. 1439 celebrado el 8 de marzo de 1996 entre el entre el MUNICIPIO DE BUCARAMANGA en calidad de vendedor el señor GUSTAVO ALONSO GIRALDO NOREÑA en calidad de comprador respecto de todos los bienes comunes que no fueron entregados, en razón a la no culminación del proyecto Conjunto Residencial BOCA PRADERA

**CUARTO:** Condenar solidariamente al Municipio de Bucaramanga y al INSITTUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA –INVISBU a pagar al señor GUSTAVO ALONSO GIRALDO NOREÑA , los valores de más, debidamente indexados, que hayan sido cancelados por l compra del apartamento 702 de la torre 1 de la propiedad horizontal Conjunto Residencial BOCA PRADERA, cuantía que habrá de estimarse mediante liquidación incidental que deberá proponer la parte accionante dentro de los 60 días siguientes a la ejecutoria de esta providencia..." fol. 276

Sentencia que fue apelada y confirmada en segunda instancia por el Tribunal Administrativo de Santander.

Mediante auto del 26 de septiembre de 2018, fol. 300, proferido por el Juez Quince Administrativo, decidió incidente de liquidación de condena en abstracto y ordenó:

**SEGUNDO:** Fijar la suma de NOVENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y UN MIL CUARENTA Y CUATRO PESOS CON MCTE (\$91.271.044), como valor de la condena en abstracto impuesta en la Sentencia de Primera instancia del veintiocho (28) de octubre de dos mil diez (2010) (fol. 276 a 288), la cual fue confirmada por el H. Tribunal Administrativo de Santander, mediante providencia del veinticinco (25) de agosto de dos mil once (2011) (fol. 323 a 342), dineros que deberán ser pagados por el MUNICIPIO DE BUCARAMANGA y al INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA URBANA- INVISBU, a favor del señor GUSTAVO ALONSO GIRALDO NOREÑA, conforme a las consideraciones expuestas...”

El Au quo desestimó el dictamen pericial realizado por la auxiliar de la justicia, en razón que el porcentaje del área constituida (71,03%) no se ajusta a los parámetros establecidos en la ley 675 de 2001, por tomar en cuenta la totalidad del área no construida esto es, 11.281.14 m<sup>2</sup>, lo cual no corresponde al área de los bienes de uso común de los cuales se hubiese hecho copropietario el demandante, especialmente por cuanto en ella (área) se ven incluidos los bienes privados que debieron construirse de terminarse la totalidad del proyecto inmobiliario, y de los cuales no se hubiere hecho copropietario el demandante.

Así las cosas, la liquidación del perjuicio se realizó con las pruebas obrantes en el expediente y para determinar el área de zonas comunes a que el demandante se hubiere hecho copropietario, realizó reglas de tres, obtenido como resultado un 21.35% como porcentaje sin urbanizar en el proyecto.

El citado porcentaje se descontó al valor de compra del inmueble para determinar la desvalorización del apartamento de su propiedad y descontado de la cuota inicial pagada al momento de firmar el contrato de compraventa y del valor pagado a CONCASA- hoy DAVIVIENDA, por el crédito hipotecario adquirido por el demandante, sumas que fueron indexadas para determinar el monto total del perjuicio. Decisión que fue recurrida por el municipio de Bucaramanga, fol.311.

## **2. FUNDAMENTO DEL RECURSO DE APELACIÓN**

El municipio de Bucaramanga por medio de su apoderado manifiesta su inconformidad respecto a lo decidido por el A quo al indicar que el área dejada de construir es del 21.35%, pues considera que este porcentaje no es derecho de una sola persona, ya que la propiedad proindiviso indica que los derechos se dividen en tanto número de propietarios, por lo que, en este caso, este porcentaje debe dividirse en los 72 propietarios, de igual número de viviendas construidas, lo que arrojaría un porcentaje de 0.29% que es lo que realmente se debe indemnizar.

### **CONSIDERACIONES**

La Ley 675 del 3 de agosto de 2001<sup>1</sup>, definió los bienes comunes como: “Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en

---

<sup>1</sup> Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.

proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular”.

A su vez, en el art. 19 definió su alcance y naturaleza así:

“ARTICULO 19°. ALCANCE Y NATURALEZA. Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y pro indiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos”.

En cuanto a los coeficientes de copropiedad dispuso:

“ARTÍCULO 25°. OBLIGATORIEDAD Y EFECTOS. Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán:

1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio o conjunto.
2. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios.
3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento”.

“ARTÍCULO 26°. DETERMINACION. Salvo lo dispuesto en la presente Ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto. El área privada libre se determinará de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal, en proporción al área privada construida, indicando los factores de ponderación utilizados”.

Así las cosas, es evidente que la Ley claramente radica la titularidad de los bienes comunes en cabeza del conjunto de copropietarios, porque indica que siempre el titular de un bien privado tendrá un derecho de propiedad ideal sobre los bienes comunes no identificable material o físicamente.

Este principio es reiterado en el art. 16 ibídem, que prescribe: “La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad”.

Por lo tanto, ello debe entenderse que la cuota indivisa de dominio sobre los bienes comunes le es inherente a todos los propietarios de bienes privados en proporción al coeficiente establecido en el reglamento, lo que indica que ningún bien privado puede desprenderse de esta titularidad, y que en proporción a ella, se determinarán sus derechos sobre los bienes comunes, porcentaje de participación en asamblea general de propietarios, y el índice de participación con que han de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto. Entenderlo de otra forma sería absurdo pues darle NOVENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y UN MIL CUARENTA Y CUATRO PESOS CON MCTE (\$91.271.044) a cada uno de los 72 COPROPIETARIOS como si fueran PROPIETARIOS UNICOS daría un valor de SEIS MIL QUINIENOS SETENTA Y UN

MILLONES QUINIENTOS QUINCE MIL CIENTO SESENTA Y OCHO PESOS (\$6.571.515.168) el valor del área común que no se desarrolló.

De otro lado, tal como lo determinó el a-quo, es claro que los bienes comunes pertenecen de manera proindiviso a todos los propietarios del conjunto residencial, y por tanto su titularidad tiene relación directa con el índice de copropiedad que fuere estimado dentro del reglamento de propiedad horizontal.

Por ello se realiza nueva liquidación del perjuicio y se ajusta a que el área de zonas comunes a que el demandante se hubiera hecho copropietario, es de 21.35% como porcentaje sin urbanizar en el proyecto; (porcentaje sin urbanizar del proyecto en las zonas comunes), debe dividirse entre los copropietarios, es decir, se debe tomar el coeficiente de copropiedad, el cual corresponde a la proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio.

Así las cosas, en el presente caso el demandante es propietario del apartamento 702 ubicado en la torre 1, de una propiedad horizontal que cuenta con 72 apartamentos y por lo tanto el porcentaje de las zonas comunes a que se hubiera hecho copropietario el demandante es:

Porcentaje dejado de urbanizar	21.35%
Número de copropietarios	72
<b>Porcentaje Demandante</b>	<b>0.2965%</b>

Y al citado porcentaje se debe descontar el valor de compra del inmueble para determinar la desvalorización del apartamento de su propiedad y descontado de la cuota inicial pagada al momento de firmar el contrato de compraventa y del valor pagado a CONCASA- hoy DAVIVIENDA, por el crédito hipotecario adquirido por el demandante, sumas que fueron indexadas para determinar el monto total del perjuicio.

Lo que lleva a que en aplicación del nuevo porcentaje de (0.2965%) que corresponde al demandante, según los valores antes determinados da una suma de UN MILLON DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS CON TREINTA Y OCHO CENTAVOS MCTE (\$1.267.653.38 m.cte.), como dineros que deberán ser pagados por el MUNICIPIO DE BUCARAMANGA y al INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA URBANA- INVISBU, a favor del señor GUSTAVO ALONSO GIRALDO NOREÑA.

En mérito de lo expuesto, el **TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE SANTANDER**, administrando justicia, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

## RESUELVE

**PRIMERO: MODIFICAR** el numeral SEGUNDO de la condena en abstracto impuesta en la Sentencia de Primera instancia del veintiocho (28) de octubre de dos mil diez (2010) (fol. 276 a 288), la cual fue confirmada por el H. Tribunal Administrativo de Santander, mediante providencia del veinticinco (25) de agosto de dos mil once (2011) (fol. 323 a 342), y FIJAR en la suma de UN MILLON DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS CON TREINTA Y OCHO CENTAVOS MCTE (\$1.267.653.38 m.cte.) como dineros que deberán ser pagados por el MUNICIPIO DE BUCARAMANGA y al INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA URBANA- INVISBU, a favor del señor GUSTAVO ALONSO GIRALDO NOREÑA, conforme a las consideraciones expuestas.

Medio de control: Controversias contractuales .  
decide recurso de apelación del incidente de condena en abstracto  
Rad: 680013331015-2008-0024-01

**SEGUNDO: CONFIRMAR** en los demás aspectos la providencia recurrida.

**TERCERO:** Una vez ejecutoriado el presente auto, envíese el expediente al Juzgado de origen, previas las anotaciones de rigor en el Sistema Justicia Siglo XXI.

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE.**

Aprobado en Sala según Acta No. 030 de 2021

(aprobado en forma virtual)  
JULIO EDISSON RAMOS SALAZAR  
Magistrado

(aprobado en forma virtual)  
MILCIADES RODRIGUEZ QUINTERO  
Magistrado

(salvamento de voto en forma virtual)  
IVAN MAURICIO MENDOZA SAAVEDRA  
Magistrado



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia



SCS780-1-8

**SIGCMA-SGC**

**TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE SANTANDER**  
**Magistrado IVÁN MAURICIO MENDOZA SAAVEDRA**

Bucaramanga, abril trece (13) de dos mil veintiuno (2021)

**SALVAMENTO DE VOTO**

**AUTO QUE DECIDE INCIDENTE DE LIQUIDACION DE CONDENA**  
**Exp. No. 680013331015-2008-00024-01**

**DEMANDANTE:** GUSTAVO ALONSO GIRALDO NOREÑA

**DEMANDADO:** MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA-INVISBU

**MEDIO DE CONTROL:** CONTRACTUAL- INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE CONDENA EN ABSTRACTO

Me permito plantear a continuación los argumentos de disenso con la decisión de Sala, bajo las siguientes consideraciones:

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 675 de 2001 "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal", es claro que la Ley radica la titularidad de los bienes comunes en cabeza del conjunto de copropietarios, porque indica que siempre el titular de un bien privado tendrá un derecho de propiedad ideal sobre los bienes comunes no identificable material o físicamente.

Este principio es reiterado en el art. 16 *ibidem*, que prescribe "*La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad*".

No obstante, ello no puede entenderse como lo asevera el recurrente, pues al señalar la ley que la cuota indivisa de dominio sobre los bienes comunes le es inherente a todos los propietarios de bienes privados en proporción al coeficiente establecido en el reglamento, lo que indica es que ningún bien privado puede desprenderse de esta titularidad, y que en proporción a ella, se determinarán sus derechos sobre los bienes comunes, porcentaje de participación en asamblea general de propietarios, y el índice de participación con que han de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto.

Pero tal como lo determinó el a-quo, es claro que los bienes comunes pertenecen de



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia



SCS780-1-8

**SIGCMA-SGC**

manera pro indiviso a todos los propietarios del conjunto residencial, y por tanto su titularidad no tiene relación directa con el índice de copropiedad que fuere estimado dentro del reglamento de propiedad horizontal, como pretende hacerlo ver el recurrente, con el fin de disminuir el valor de la condena que se liquida.

Por tanto, no es el porcentaje determinado por la posición mayoritaria de la Sala (0.2965%) el que debe reconocerse a la parte actora, sino el 21.35% que fue determinado como no urbanizado.

Así las cosas, han debido ser desestimados los argumentos expuestos en la alzada, y se procederse sólo a actualizar las sumas reconocidas en primera instancia.

En estos términos dejo planteados mis argumentos.

ORIGINAL APROBADO DIGITALMENTE  
**IVÁN MAURICIO MENDOZA SAAVEDRA**  
**Magistrado**



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE SANTANDER**  
**Mag. Ponente: Dr. JULIO EDISSON RAMOS SALAZAR**

Bucaramanga, trece (13) de abril de dos mil veintiuno (2021).

**PONENCIA DE MAYORIAS**  
**AUTO DE SEGUNDA INSTANCIA**

<b>RADICADO</b>	6800133310092010 00024-01
<b>MEDIO DE CONROL</b>	REPARACION DIRECTA/ NIEGA INDICIDENTE DE REGULACION DE HONORARIOS/ SE CONFIRMA AUTO APELADO
<b>DEMANDANTE</b>	OFELIA BLANCO GARCIA
<b>DEMANDADO</b>	MUNICIPIO DE BUCARAMANGA
<b>CORREO ELECTRÓNICO PARA NOTIFICACIONES</b>	Expediente de sistema antiguo, no aparece registrado correo electronico de las partes

Procede la Sala a decidir el recurso de apelación interpuesto , -fol. 176-, por la incidentante contra el auto del 26 de septiembre de 2018, fol. 171, proferido por el Juzgado Quince Administrativo de Bucaramanga.

**1. ANTECEDENTES**

La abogada LEONOR PARRA LOPEZ mediante oficio del 2 de marzo de 2017 ante la revocatoria de poder efectuada por la señora OFELIA BLANCO GARCIA, solicitó trámite incidental de regulación de honorarios a que tiene derecho por la labor realizada de acuerdo al contrato de prestación de servicios.

Mediante auto del 26 de septiembre de 2018 (fol. 171), expedido por el Juzgado Quince Administrativo, resolvió negar la solicitud de regulación de honorarios, presentada por la Doctora LEONOR PARRA LOPEZ y se condenó en costas.

Lo anterior con fundamento en las norma transcritas y teniendo en cuenta las inconsistencias detectadas en la solicitud del incidente por parte de la profesional del derecho, los cuales no corresponden a la verdad procesal sobre su gestión como apoderada de la señora OFELIA BLANCO GARCIA, pues no fue gracias a su actuación que la demandante consiguió la prosperidad de las suplicas de la demanda de reparación directa, además se condenó en costas al ser vencida en trámite incidental correspondiente al 1% del valor establecido en la providencia del 26 de septiembre de 2018 que resolvió la regulación de la condena en abstracto, la cual se fijó en el suma de \$994.541.

Decisión que fue apelada, fol. 176 y mediante auto del 9 de octubre de 2018, fol. 198 se concedió el recurso en el efecto suspensivo ante el Tribunal Administrativo.

**2. FUNDAMENTO DEL RECURSO DE APELACIÓN**

Manifiesta que la actuación se concretó en agotar el requisito de procedibilidad ante la Procuraduría, presentar y radicar la demanda de reparación directa, obtener su admisión, asistir todo el trámite probatorio, presentar oportunamente alegatos de conclusión, estar

atenta al fallo de primera instancia y apelar el haber sido adverso, así como estar atenta al trámite de segunda instancia, notificada oportunamente a la poderdante.

De manera que sin haber desplegado toda esa actuación, la acción de tutela no habría tenido éxito por sí sola para que se revoquen la sentencia proferida, pues fue con su actuación que se probó el daño sufrido por la demandante.

En cuanto a la acción de tutela, independientemente de quien la tramitó, lo que invocó fueron los errores de un fallo que no valoró el trabajo y recaudo probatorio de la apoderada siendo injusto entonces, que no se reconozca los honorarios pactados, a pesar de la labor desarrollada.

Respecto al contrato de prestación de servicios profesionales, el juez desconoció que tiene plena validez, en tanto que no fue desvirtuado por la señora OFELIA BLANCO quien guardó silencio confirmando todas sus cláusulas.

Aunado a lo anterior, en la cláusula tercera se pactó el pago del 30% del valor de las pretensiones como honorarios mediante cuota Litis, y a su vez, en la cláusula quinta se estipuló que "la revocatoria del poder, sin justa causa, dará lugar a la apoderada para cobrar los honorarios pactados" manifiesta que, esa justa causa no fue probada por la demandante, por el contrario, si se probó que la incidentante elaboró la acción de tutela que fue entregada a la demandante.

Respecto a la condena en costas, manifiesta que el a quo no solo desconoció la labor realizada durante 5 años, sino que genera una sanción con un valor injusto y no real de la pretendido teniendo en cuenta que lo pretendido es el 30% de la totalidad de la sentencia, por tanto no esta acorde con la tarifa para su fijación.

## **CONSIDERACIONES**

### **Decreto 01 de 1984 Código Contencioso Administrativo, establece:**

#### **Artículo 166. Incidentes:**

Se tramitarán como incidente las cuestiones accesorias que se presenten dentro del proceso y que este código expresamente ordene tramitar en esta forma. Las demás se decidirán de plano.

#### **Artículo 167. Trámite, preclusión y efectos de los incidentes.**

Los incidentes se tramitarán en la forma indicada en los artículos 135 y siguientes del Código de Procedimiento Civil. En cuanto a su preclusión y efectos se seguirá el mismo estatuto.

#### **Artículo 135. Incidentes y otras cuestiones accesorias**

Se tramitarán como incidente las cuestiones accesorias que la ley expresamente señale; las demás se resolverán de plano, y si hubiere hechos que probar, a la petición se acompañará prueba siquiera sumaria de ellos.

#### **Artículo 209. Incidentes. Solo se tramitarán como incidente los siguientes asuntos:**

(...) 3. La regulación de honorarios de abogado, del apoderado o sustituto al que se le revocó el poder o la sustitución.

(...)

De conformidad con lo anterior el A quo dio trámite al incidente de acuerdo a la normatividad vigente para la fecha de los hechos.

Cabe recordar, que la norma prevé que el apoderado a quien se le revoque el poder puede pedir al juez del proceso que regule sus honorarios mediante incidente que se tramitará con independencia de aquel o de la actuación posterior, y **se deberá tener como base el contrato y los criterios del Código General del Proceso para la determinación del monto de los honorarios**. Esto en virtud de que el contrato es ley para las partes.

Por lo anterior, el caso concreto se examinara el contrato de mandato suscrito entre la incidentante y la señora OFELIA BLANCO GARCIA suscrito el 11 de agosto de 2009 entre la señora OFELIA BLANCO GARCIA y la incidentante, visible a folio 15, así: En la cláusula Cuarta la poderdante se obliga a pagar en calidad de honorarios profesionales a) la suma de CINCUENTA MIL PESOS (\$50.000), por gastos iniciales y b) EL TRIENTA POR CIENTO (30% ) de la totalidad de la pretensiones, que resulten en favor del poderdante mediante fallo definitivo o conciliación.

Como se observa la apoderada adelanto el trámite de la Reparación Directa hasta proferir fallo de primera instancia- 29 de agosto de 2014- y segunda instancia – 12 de marzo de 2015, negando las pretensiones de la demanda, decisión que fue modificada en cumplimiento de fallo de tutela del 2 de marzo de 2016 accediendo a las pretensiones de la demanda, fol. 122.

Igualmente manifiesta la incidentante que proyecto el fallo de tutela y de manera desleal fue presentada por la demandante, y el 17 de agosto de 2016 le fue revocada el poder por parte de la señora OFELIA BLANCO GARCIA.

Así las cosas, la Sala observa que la tutela interpuesta es de actoria de la Defensoría del Pueblo, fol. 132, no es del actuar de la incidentante ni de la demandante como se observa en la sentencia del 25 de enero de 2016 Rad. No. 11001-03-15000-2016-00195, donde se admitió la acción de tutela interpuesta por el "Defensor del Pueblo Regional de Santander en defensa de los derechos de Ofelia Blanco García contra el Tribunal Administrativo de Santander" de igual forma se lee en la providencia que decidió la tutela.

Además obran pruebas, de la gestión adelantada por la Defensoría del Pueblo ante la situación de la señora demandante, fol. 122 ante la acción de tutela.

Aunado a lo anterior, de manera clara se tiene que se protegió los derechos fundamentales de la accionante gracias a la gestión diligente de la Defensoría del Pueblo- entidad de carácter estatal y no por la gestión de la Doctora Parra López.

Por lo anterior, la Sala comparte los argumentos del A quo respecto a que no hay lugar o no es procedente la regulación de los honorarios a favor de la incidentante.

Respecto a la condena en costas el Código General del Proceso, establece en el Artículo 365: En los procesos y en las actuaciones posteriores a aquellos en que haya controversia la condena en costas se sujetará a las siguientes reglas:

(...)

Además se condenará en costas a quien se le resuelva de manera desfavorable un incidente, la formulación de excepciones previas, una solicitud de nulidad o de amparo

de pobreza, sin perjuicio de lo dispuesto en relación con la temeridad o mala fe.

(...)

Así las cosas, la condena en costas es de ley de acuerdo a lo estipulado en el art. 365 del CGP, por tanto no son de recibo los argumentos de defensa expuestos por la parte incidentante y en consecuencia se confirmará el auto apelado.

En mérito de lo expuesto, el **TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE SANTANDER**, administrando justicia, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### **RESUELVE**

**PRIMERO: CONFIRMAR** el auto de fecha 26 de septiembre de 2018, expedido por el Juzgado Quince administrativo de Bucaramanga.

**SEGUNDO:** Una vez ejecutoriado el presente auto, envíese el expediente al Juzgado de origen, previas las anotaciones de rigor en el Sistema Justicia Siglo XXI.

### **NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE.**

Aprobado en Sala según Acta No. 030 de 2021

(aprobado en forma virtual)

**JULIO EDISSON RAMOS SALAZAR**  
**Magistrado**

(aprobado en forma virtual)

**MILCIADES RODRIGUEZ QUINTERO**  
**Magistrado**

(salvamento de voto en forma virtual)

**IVAN MAURICIO MENDOZASAAVEDRA**  
**Magistrado**



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia



SCS780-1-8

**SIGCMA-SGC**

**TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE SANTANDER**  
**Magistrado IVÁN MAURICIO MENDOZA SAAVEDRA**

Bucaramanga, abril cinco (05) de dos mil veintiuno (2021)

**SALVAMENTO DE VOTO**

**AUTO QUE DECIDE INCIDENTE DE REGULACION DE HONORARIOS**  
**Exp. No. 680013333015-2010-00024-01**

**DEMANDANTE:** OFELIA BLANCO GARCIA  
**DEMANDADO:** MUNICIPIO DE BUCARAMANGA  
**MEDIO DE CONTROL:** REPARACION DIRECTA -  
**INCIDENTE DE REGULACION DE HONORARIOS**

Me permito plantear a continuación los argumentos de disenso con la decisión de Sala, bajo las siguientes consideraciones:

Para regular los honorarios profesionales que puedan derivarse de la relación contractual que une a la señora OFELIA BLANCO GARCIA –demandante- con la apoderada incidentalista, es preciso acudir al contrato de prestación de servicios que suscribieron y que constituye fuente de obligaciones<sup>1</sup>, documento del que se destacan las cláusulas que siguen:

PRIMERA: La apoderada se compromete a SEGUIR ADELANTE CON LA ACCION POPULAR QUE SE ADELANTA ANTE EL JUZGADO NOVENO DEL CIRCUITO ADMINISTRATIVO DE BUCARAMANGA, BAJO EL RADICADO 44-2009, A TRAMITAR AUDIENCIA DE CONCILIACION ANTE LA PROCURADURIA JUDICIAL ANTE EL TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DE SANTANDER Y A INSTAURAR DEMANDA DE NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO SOBRE LOS DERECHOS PATRIMONIALES SOBRE EL BIEN DE MI PROPIEDAD, CONTRA el MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, LA EMPRESA PUBLICA DE ALCANTARILLADO DE SANTANDER EMOAS S.A. E.S.P., LA CORPORACION AUTONOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETE (sic) DE BUCARAMANGA CDMB y EL CONCESIONARIO AUTOPISTA DE SANTANDER S.A.

(...)

TERCERA: El (los) poderdante (s) se obligan a pagar en esta ciudad a la apoderada por los servicios profesionales de que trata la cláusula primera, en calidad de HONORARIOS PROFESIONALES a) La suma de CINCUENTA MIL PESOS (\$50.000) para gastos iniciales. B) EL

---

<sup>1</sup> Fl. 15



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia



SCS780-1-8

**SIGCMA-SGC**

TREINTA POR CIENTO (30%) de la totalidad de las pretensiones, que resulten en favor del poderdante, mediante fallo definitivo, o conciliación. c) El valor o valores de las agencias en derecho en que se condene a la contraparte. PARAGRAFO: Los Honorarios pactados también se pagarán en el evento en que se concilien los intereses en controversia antes de culminarse el proceso dentro del mismo o fuera de él. (...) QUINTA: El presente contrato solo podrá rescindirse, por acuerdo entre las partes y por parte de el (los) Poderdante (s) en caso de negligencia comprobada de la apoderada por incumplimiento en los acuerdos conciliatorios. PARAGRAFO: La revocatoria del poder, sin justa causa, dará lugar a la apoderada para cobrar los honorarios pactados”.

La importancia de referir estos aspectos de las obligaciones contraídas por dichas partes, radica en que los honorarios pactados en ese contrato de prestación de servicios, en sentido estricto corresponden a una remuneración cuota litis cuya naturaleza implica que la disposición efectiva de los dineros por dicho concepto depende del resultado económico que emita la Jurisdicción en este asunto.

Entonces, de las estipulaciones en tal sentido, relevantes para el caso bajo examen, se advierte que la poderdante demandante aceptó cancelar, por concepto de honorarios profesionales a favor de la abogada ahora incidentante, un 30% de la suma que efectivamente se recaude por los hechos materia de la demanda.

Así mismo, se facultó a la apoderada, a cobrarlos en caso de que se diera una revocatoria de poder sin justa causa.

Ahora, se demostró que tanto la sentencia de primera instancia -29 de agosto de 2014, Fl 952 *cuaderno principal*- como la de segunda -12 de marzo de 2015, Fl. 1042 *cuaderno principal*-, fueron adversas a las pretensiones, por lo que hasta ese momento, por haberse pactado honorarios en la modalidad de cuota Litis, es claro, que no existía valor alguno que la apoderada pudiera reclamar por dicho concepto.

También se demostró, que desde el 29 de septiembre de 2015<sup>2</sup>, la señora OFELIA BLANCO empezó a recibir asesoría y acompañamiento por parte de la DEFENSORIA DEL PUEBLO, quien radicó acción de tutela el 20 de enero de 2016 ante el Consejo de Estado<sup>3</sup>, es decir, más de 10 meses después de terminada la Litis ante esta Corporación.

Con el fallo de la referida acción constitucional<sup>4</sup>, se ordenó tutelar los derechos a la igualdad y al debido proceso de la señora OFELIA BLANCO, y, en consecuencia, se dejó sin efectos

<sup>2</sup> Fl. 124

<sup>3</sup> Fl. 132

<sup>4</sup> Fls. 144-165



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia



SCS780-1-8

**SIGCMA-SGC**

la sentencia proferida por este Tribunal dentro de la acción de reparación directa de radicado 2010-024, para en su lugar, emitir nuevo fallo que tuviera en cuenta el precedente utilizado por esta Corporación en otras providencias.

En ese orden de ideas, un hecho que no admite discusión es el que la profesional actuó dentro del proceso en representación de la señora OFELIA BLANCO GARCÍA demandante y, por ello, le asiste derecho a que esa gestión le sea remunerada.

En efecto, se demostró que intervino en todas las etapas del proceso de reparación directa, desde agotar el requisito de procedibilidad, presentar la demanda, y estar atenta a todo el trámite de primera instancia hasta obtener sentencia, así como presentar oportunamente el recurso de apelación y alegatos de segunda instancia.

No obstante, se advierte que, con posterioridad a sentencia de segunda instancia, que también fue adversa a las pretensiones de la demandante, ésta se vio en la necesidad de acudir a otra entidad, en este caso, la Defensoría del pueblo, para obtener asesoría y la ayuda para la radicación de la acción de tutela, con la que finalmente logró la protección de sus derechos.

Entonces, si bien no se puede desconocer la actuación realizada por la apoderada incidentalista, tampoco puede hacerse a un lado el hecho de que no fue únicamente su actuación la que logró la prosperidad de las pretensiones concedidas a la accionante, razón por la cual, considero que debía revocarse la decisión de primera instancia que denegó la solicitud de regulación de honorarios y condenó en costas a la abogada LEONOR PARRA LOPEZ, para en su lugar, declarar que tiene derecho a que se reconozca el quince por ciento (15%) de las sumas obtenidas por la demandante, por la labor realizada en primera y segunda instancia.

En estos términos dejo planteados mis argumentos.

ORIGINAL APROBADO DIGITALMENTE  
**IVÁN MAURICIO MENDOZA SAAVEDRA**  
**Magistrado**