

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA SALA CIVIL-FAMILIA**



Asunto:

Divisorio de Jacqueline Perilla Villamil contra Cecilia Quintero Barrera y otros

2017-00287-02

Bogotá D.C., veinticinco (25) de julio de dos mil veintitrés (2023).

ASUNTO A TRATAR:

Se procede a resolver el recurso de apelación interpuesto por el curador *ad litem* contra el auto de 14 de marzo de 2023, proferido por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Zipaquirá.

ANTECEDENTES

- En el Juzgado Primero Civil del Circuito de Zipaquirá cursa proceso divisorio de Jacqueline Perilla Villamil en contra de Cecilia Quintero Barrera y otros, donde se solicita ordenar la venta y pública subasta del lote 19B, ubicado en el municipio de Chía, en el Conjunto Residencial Isla Verde Primera Etapa condominio San Jacinto, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50N-20387725, del cual figuran como copropietarios 7089 personas, demandados dentro del presente asunto.

- Con auto de 2 de julio de 2020¹, el juzgado resolvió decretar la venta en pública subasta del inmueble en mención, ordenó la actualización del avalúo y el secuestro sobre el bien, comisionando al Juez Civil Municipal de Chía.

- El Juzgado Primero Civil Municipal de Chía practicó la diligencia de secuestro del inmueble objeto de división el 30 de abril de 2021², como se observa en la correspondiente acta, designando como secuestre a la sociedad ALC Consultores S.A.S., representada legalmente por Javier Mauricio Arizala Cárdenas *“quien manifestó que acepta la designación y recibe real y materialmente el inmueble identificado y secuestrado y que lo dejara en depósito provisional y gratuito a la Administración del conjunto Isla Verde P.H. identificada con el NIT 832.008.621-9, mientras no se determine lo contrario por él o por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Zipaquirá”*, asimismo, advirtió a la administradora del Conjunto Residencial Isla Verde condominio San Jacinto, que responderá ante el secuestre y al juzgado comitente sobre la conservación y mantenimiento del inmueble, debiendo abstenerse de vender el bien, ni permitir la ocupación por poseedores y, presentará un informe mensual ante el Juzgado Primero Civil del Circuito de Zipaquirá.

- Mediante providencia de 26 de mayo de 2022³, el despacho advirtió que sobre el bien objeto del proceso recaen una serie de medias cautelares de embargo y limitaciones al dominio, cuya consecuencia no es otra que, sacar el bien del comercio, motivo por el que no puede ser objeto de venta, por ende, decretó la suspensión del proceso por prejudicialidad.

¹ Cuaderno principal- parte 1- Archivo 68

² Carpeta 002 Despacho comisorio -Acta secuestro archivo 10

³ Cuaderno principal- parte 2- Archivo 117

- Luego, el curador *ad litem*, designado por el despacho como representante de los demandados excepto de las señoras Nubia Bedoya Murillo, Ernestina Sierra Rodríguez y Constanza Isabel Ordoñez Delgado, por memorial de 19 de diciembre de 2022, solicitó al despacho el reemplazo del auxiliar de la justicia nombrado como secuestre, en tanto que, la señora Bregeth Andrea Pinzón Torres, en calidad de administradora de la copropiedad, *“la cual sin ninguna autorización y abusando de su posición mantiene el inmueble: En sus antejardines anteriores al acceso del inmueble materias de construcción...”*, como basuras y escombros, lo destina como parqueadero a un tractor con remolque, almacena mesas y estructuras, entre otros usos, luego, las medidas cautelares deben ir encaminadas a proteger el inmueble y está en cabeza del Juez velar porque los bienes cautelados en los procesos sean adecuadamente custodiados y administrados, máxime, cuando se encuentra en depósito gratuito *“De esta manera vemos cual injusto, perjudicial y dañino es que el Bien Inmueble materia de División Material, esté en manos de un Secuestre que no hace cosa distinta que con su mala actuar y negligente administración, esté generando un Pasivo ante la copropiedad, permitiendo el Uso Abusivo por la ADMINISTRACIÓN del inmueble en forma GRATUITA, teniendo La misma, sus espacios físicos reservados para dichos fines en la copropiedad a la cual pertenece y que le permita cumplir sus funciones como cabalmente se lo autoriza la Ley y los Reglamentos de Propiedad Horizontal vigentes en nuestra legislación”*, además de la nulidad de la diligencia de secuestro.

- El despacho con proveído de 14 de marzo de 2023⁴, negó la solicitud presentada por el curador *ad litem*, por considerar que la custodia del inmueble entregado solo le compete al secuestre y el despacho no puede intervenir en su gestión, de otro lado negó la nulidad propuesta, comoquiera que la misma debe ser presentada dentro de los cinco días siguientes a la

⁴ Cuaderno principal C1- Parte 2- Archivo 136

incorporación del despacho comisorio al expediente, como lo prevé el artículo 40 del C.G.P.

- Frente a esa determinación, el solicitante presentó recurso de apelación, concedido en efecto devolutivo el 13 de abril de 2023⁵, advirtiéndole a las partes que el trámite judicial se encuentra actualmente suspendido por prejudicialidad, por consiguiente, no puede adelantarse actuación alguna.

DEL RECURSO DE APELACIÓN

El defensor judicial de los demandados, interpuso el recurso de apelación, presentando los siguientes reparos:

- Manifestó el inconforme, que el inmueble objeto de división se encuentra frente a un deterioro notorio que solo beneficia a los intereses económicos de la copropiedad que lo usa y explota, ello como consecuencia de la medida cautelar ordenada por el juzgador de primer nivel, dejado en manos de un secuestro que no cumple la finalidad de dicha cautela, pese a que el deber del Juez es proteger el bien objeto de litigio.

- El inmueble ha tenido consecuencias funestas y dañinas a causa de la abusiva utilización de la administración de la copropiedad y el secuestro practicado limitó la capacidad de los comuneros para protegerlo, es así que, los *“Comuneros propietarios en este proceso, nunca han tenido el control del Bien Inmueble y mucho menos cuando la propiedad de dicho bien, fue el resultado de un proceso indemnizatorio que busco remediar un daño por la denominada “D.M.G. HOLDING”, y no entienden, como mediante la práctica de la diligencia se dejó en “depósito gratuito” una propiedad a una administración del Conjunto*

⁵ Cuaderno principal C1- Parte 2- Archivo 145

Residencial Isla Verde I Etapa Condominio San Jacinto del municipio de Chía, *“la cual es sin ánimo de lucro y en cada Ejecución Contable, le genera un cobro por Cuota de Administración al mismo Predio del cual se lucra en Actividades Administrativas, Laborales y de Representación”*, y la negligencia del secuestre está generando un pasivo ante la copropiedad, con un pasivo por el valor de \$178.782.500, sin que se hayan atendido los honorarios de la perito avaluadora.

- El juzgado, aplicó de manera rigurosa lo previsto en el canon 40 del C.G.P., frente a la solicitud de nulidad planteada, pese a la negligencia del secuestre al entregar en total abandono el bien.

- Solicitó como medidas cautelares innominadas remover el secuestre, con el objetivo de darle al proceso divisorio un movimiento y de ser posible su finalización, como un mecanismo para la conservación del bien a liquidar, y en su lugar, se sustituya la medida cautelar entregando perentoriamente el bien inmueble, no gratuitamente a una administración de un Conjunto Residencial, *“sino a una Agremiación de Propietarios Comuneros actuales que han tenido a bien contactarme, en mi condición de Curador, que podrían asumir el Manejo y Control del Bien Inmueble de la misma Comunidad de Propietarios, como lo estuvieron haciendo algunos años atrás por los años 2016 y 2017 tiempo durante el cual se asociaron mediante la modalidad de un ente jurídico que llamaron ASORESUN en los términos y de conformidad como da cuenta el certificado de la Cámara de Comercio que con la presente se adjunta como prueba de dicha asociación junto con un acta de una reunión de esa época que da cuenta de dicha estructura organizacional ,en la actualidad se agruparon 12 miembros”*.

CONSIDERACIONES

Teniendo en cuenta que el proceso de la referencia se encuentra suspendido por prejudicialidad como lo decretó el *A quo* con proveído de 26 de mayo de 2022, se hace necesario traer a colación el contenido del artículo 162 del C.G.P., cuyo inciso tercero dispone, que *“la suspensión del proceso surtirá los mismos efectos de la interrupción a partir de la ejecutoria del auto que la decrete”*, es decir, que *“... Durante la interrupción no correrán los términos y no podrá ejecutarse ningún acto procesal, con excepción de las medidas urgentes y de aseguramiento”*, tal como lo prevé el inciso 2° del numeral tercero del art. 159 de la misma codificación.

De otro lado, el motivo de la inconformidad que plantea el recurrente radicó en la negativa de relevar el auxiliar de la justicia encargado del inmueble objeto de división, en tanto que, el mismo se encuentra en *“manos de un Secuestre que no hace cosa distinta que con su mala actuar y negligente administración, esté generando un Pasivo ante la copropiedad permitiendo el Uso Abusivo por la ADMINISTRACIÓN del inmueble en forma GRATUITA, teniendo La misma, sus espacios físicos reservados para dichos fines en la copropiedad a la cual pertenece y que le permita cumplir sus funciones como cabalmente se lo autoriza la Ley y los Reglamentos de Propiedad Horizontal vigentes en nuestra legislación”*.

Al respecto se hace necesario acotar, que las medidas cautelares se enmarcan en buscar el **cumplimiento de la sentencia**, entendido esto como uno de los pilares del proceso judicial, junto con el acceso a la administración de justicia y el debido proceso. La Corte Constitucional⁶, de utilidad conceptual se ha referido a la naturaleza de las cautelas, en los siguientes términos:

⁶ Corte Constitucional, Sentencia C 523 de 2009, M.P. Dra. María Victoria Calle Correa.

“De esa manera el ordenamiento protege preventivamente a quien acude a las autoridades judiciales a reclamar un derecho, con el fin de garantizar que la decisión adoptada sea materialmente ejecutada. Por ello esta Corporación señaló, en casos anteriores, que estas medidas buscan asegurar el cumplimiento de la decisión que se adopte, porque los fallos serían ilusorios si la ley no estableciera mecanismos para asegurar sus resultados, impidiendo la destrucción o afectación del derecho controvertido”. (Negrilla y subrayado intencionales).

Ahora bien, los auxiliares de la justicia, como lo son, los *secuestres*, tienen la función de custodiar y administrar los bienes que se le entreguen⁷, y el desarrollo de su gestión se rige por los principios de *“responsabilidad, eficacia, transparencia, lealtad, imparcialidad, independencia, buena fe y solvencia moral”*⁸.

En suma, se tiene que el en lo atinente al secuestro de un **bien inmueble**, es pertinente referir las siguientes disposiciones legales:

“ART. 595.-Secuestro. Para el secuestro de bienes se aplicarán las siguientes reglas:

...

3. Cuando se trate de un inmueble ocupado exclusivamente para vivienda de la persona contra quien se decretó la medida, el juez se lo dejará en calidad de secuestro y le hará las prevenciones del caso, salvo que el interesado den la medida solicite que se le entregue al secuestro designado por el juez.

...

5. Cuando se trate de derechos proindiviso en bienes inmuebles, en la diligencia de secuestro se procederá como se dispone en el numeral 11 del artículo 593...”

Por su parte, el canon 52 *ibidem*, establece como funciones del secuestro las de *“depositario, la custodia de los bienes que se le entreguen, y se trata de empresa o de bienes productivos de renta, las atribuciones previstas para el mandatario en el Código Civil, sin perjuicio de las facultades y deberes a su cargo. Bajo su*

⁷ Art. 51 del C.G.P.

⁸ Acuerdo No. 1518 de 2002, artículo 4.

responsabilidad y con previa autorización judicial, podrá designar los dependientes que requiera para el buen desempeño del cargo y asignarles funciones. La retribución deberá ser autorizada por él...”, si bien, no es el propietario del inmueble secuestrado, sino un mero tenedor en calidad de mandatario, como bien lo expresa el artículo 2279 del C.C., es su deber dar cuenta de sus actos y gestiones.

En el caso de estudio, se tiene que la empresa ALC CONSULTORES S.A.S., designada como secuestre del inmueble materia de la *litis*, en ejercicio de sus funciones lo dejó en depósito provisional y gratuito a la administración del Conjunto Residencial Isla Verde P.H., que por medio de la administradora de la unidad, viene presentando los informes mensuales conforme lo establecido en el acta de la diligencia de 30 de abril de 2021⁹, comunicando que *“El inmueble se encuentra en las mismas condiciones en las cuales se recibió el pasado 30 de abril y a la fecha se encuentra a paz y salvo en las obligaciones de pago por servicios públicos domiciliarios, pero estando en mora por cuotas de administración...”*, reflejando a 30 de junio de 2022 un pasivo por el valor de \$218.948.500¹⁰, luego, el secuestre solo hasta el 2 de mayo de 2023¹¹, comunicó al despacho, que la administración no estaba pagando las cuotas de propiedad horizontal, así que, procedió a revocar el depósito provisional el 9 de agosto de 2022 y solicitó la entrega del bien, con el pago de canon correspondiente, *“En consecuencia, de no entregarme para el 10 de mayo de 2023, procederé a instaurar la acción judicial civil y penal pertinente, no sin antes solicitar a su Despacho, proceda a requerir a la administración para que no sea desconocida la diligencia de secuestro adelantada el 30 de abril de 2021 y realice la entrega inmediata del inmueble a la empresa que represento o proceda a pagar los cánones adeudados desde agosto de 2022 hasta la fecha, incluyendo las cuotas de administración, sumas que se deberán*

⁹ Carpeta 002 despacho comisorio C2- Archivo 10

¹⁰ Cuaderno principal C1- Parte 2- Archivo 121

¹¹ Cuaderno principal C1- Parte 3- Archivo 209

consignar a órdenes del Despacho. Lo anterior, teniendo en cuenta que con el actuar de la administración se está causando un grave detrimento patrimonial a los propietarios, quienes al momento de un remate deberán perder lo que sea consignado por cuotas de administración, de un inmueble que se usó en favor de la misma copropiedad, constituyéndose un enriquecimiento sin justa causa por parte del conjunto residencial antes mencionado y en contra de los propietarios”, reconociéndose por su parte, que “el bien inmueble al ser susceptible de producir fruto, se efectuará el cobro de los cánones de arrendamiento, los cuales deberán ser dirigidos a partir de la presente fecha a la cuenta registrada en el BANCO AGRARIO a órdenes del Juzgado que antecede. De acuerdo a lo manifestado anteriormente, se realiza propuesta a la señora ANDREA PINZÓN TORRES, Representante Legal del CONJUNTO RESIDENCIAL ISLA VERDE P.H, persona la cual se le otorgó la administración del bien inmueble bajo depósito provisional y gratuito, que ocupe la posición de arrendataria del mismo y cancele de manera mensual los cánones de arrendamiento por valor aproximado de \$8.000.000 COP (OCHO MILLONES DE PESOS) con base al valor actual de los inmuebles registrados en el mismo sector...”.

Cierto es, que la empresa ALC CONSULTORES S.A.S, en su condición de secuestre del bien, desde su designación estaba en la obligación de rendir informes periódicos sobre su gestión y/o custodia del bien dentro de la actividad judicial que ejerce.

En ese orden, examinado el expediente, se puede colegir que la empresa ALC CONSULTORES S.A.S., representada por el señor Luis Daniel Cárdenas Devia, no ha cumplido a cabalidad con lo de su cargo, dado que su gestión no puede tratarse se simples informes en los que de manera llana indicó que el bien se encuentra en deuda por cuotas de administración, que no genera renta alguna, sin no ejecutar alguna gestión frente a ello, más cuando se observó en la misma diligencia, que el bien se encontraba destinado como bodega y en

uso de quien no es su propietario; lo que conlleva a un detrimento de los intereses de los comuneros, de donde deviene que, quien detenta la administración del bien como secuestre, no ejecute ninguna acción tendiente a que el inmueble genere réditos en pro de la comunidad.

Lo anterior, permite colegir que, ante la negligente administración del inmueble por parte del auxiliar de la justicia, deberá relevarse de su cargo conforme lo solicitó el recurrente, sin que se le asista razón al juzgador de primera instancia cuando señala que *“la custodia y administración del inmueble entregado sólo le compete al secuestre”*, y que el despacho no puede intervenir en su gestión, dado que el Juez tiene la obligación de exigir los respectivos informes, a fin de garantizar los derechos e intereses de las partes procesales, para evitar el deterioro o pérdida del bien secuestrado o de sus frutos o rentas. Ahora, en lo atinente a su reemplazo, son las partes, de consuno quienes podrán designar el nuevo secuestre, como lo estatuye el numeral 4° del artículo 48 del C.G.P.

De otro lado, frente a la declaración de nulidad de la diligencia de secuestro, es preciso aclarar que, ¹² *“... Toda actuación del comisionado que exceda los límites de sus facultades es nula. La nulidad podrá alegarse a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación del auto que ordene agregar el despacho diligenciado al expediente. La petición de nulidad se resolverá de plano por el comitente, y el auto que la decida solo será susceptible de reposición”*, en ese orden, tal petición luce extemporánea como lo refirió el *A quo*, puesto que el proveído que agregó el despacho comisorio diligenciado data de 7 de octubre de 2021¹³, y solo hasta el 19 de diciembre de 2022, el peticionario puso de presente tal inconformidad.

¹² Inciso 2° del artículo 40 del C.G.P.

¹³ Carpeta 002 despacho comisorio C2 – Archivo 18

Por las anteriores consideraciones, el magistrado sustanciador de la Sala de Decisión Civil Familia del Tribunal Superior de Cundinamarca,

RESUELVE

PRIMERO: Revocar de manera parcial el auto calendado a 14 de marzo de 2023 respecto de los tres primeros incisos, por las consideraciones expuestas, para que en su lugar, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Zipaquirá **releve** al auxiliar de la justicia designado como secuestre del inmueble objeto de división.

SEGUNDO: Sin condena en costas.

TERCERO: En firme, devuélvase las diligencias al despacho de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

(Firma electrónica)

ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ
Magistrado

Firmado Por:

Orlando Tello Hernandez

Magistrado Tribunal O Consejo Seccional

Sala 002 Civil Familia

Tribunal Superior De Cundinamarca - Cundinamarca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **15e19368489e260b0bf94091cdc921153c66c5b8eb45457e611d1f109e11913a**

Documento generado en 25/07/2023 02:33:37 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>