

## Recurso de reposición y en subsidio apelación

Carlos Alberto Garzon <carlos\_garzonm@hotmail.com>

Jue 9/03/2023 3:32 PM

Para: Juzgado 05 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto05bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Esthefania Cano <esthefania.cano@bicion.co>; Carlos Oviedo <camicer10@yahoo.com.co>

SEÑORA

JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO

DE BOGOTÁ, D. C.

E.S.D.

---

Referencia: Expediente No. 005 2021-0358 00

PROCESO DECLARATIVO VERBAL DE MAYOR CUANTÍA

DEMANDANTE: ART CONDOMINIOS S.A.S. EN LIQUIDACIÓN

Nit. 900.388.446-1

DEMANDADOS: SÁENZ E HIJOS S. EN C. Nit. 830.118.995-2 CONFECCIONES SAN FRANCISCO S.A.  
EN LIQUIDACIÓN Nit. 800.206.081-4

De la manera más atenta adjunto memorial con recurso de reposición y en subsidio el de apelación.

Att.

---

**Carlos Alberto Garzón Medina**

Abogado

HC CONSULTORES INTERNACIONALES

Cel. 3002108255

Carrera 82 No. 25G-84 Of. 304

Edificio Hotel Hilton Garden Bogotá



**SEÑORA  
JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO  
DE BOGOTÁ, D. C.  
E.S.D.**

---

**Referencia: Expediente No. 005 2021-0358 00  
PROCESO DECLARATIVO VERBAL DE MAYOR CUANTÍA**

**DEMANDANTE: ART CONDOMINIOS S.A.S. EN LIQUIDACIÓN  
Nit. 900.388.446-1  
DEMANDADOS: SAÉNZ E HIJOS S. EN C. Nit. 830.118.995-2  
CONFECIONES SAN FRANCISCO S.A. EN  
LIQUIDACIÓN Nit. 800.206.081-4**

**Carlos Alberto Garzón Medina**, obrando en mi condición de apoderado especial de la sociedad **ART CONDOMINIOS S.A.S. EN LIQUIDACIÓN, Nit. 900.388.446-1**, de la manera más atenta y estando dentro del término hábil legal, me permito interponer recurso de reposición y en subsidio el de apelación para ante el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá – Sala Civil - contra el auto de fecha 3 de marzo de 2023 notificado por estado el 6 de marzo de 2023, por medio del cual se fijó caución sobre la solicitud de medidas cautelares por parte de los demandados y/o demandantes en reconvención en contra de mi representada, con sustento legal en el artículo 590 numeral primero literales b y c en la siguiente forma:

Las medidas cautelares que se pueden decretar en los procesos declarativos se encuentran reguladas por el artículo 590 del C.P.G., en donde, si bien se indican cuáles son las cautelas procedentes, también hace referencia los elementos que debe tener en cuenta el Juez de conocimiento para su estudio, cuando se refiere:

“(...) Para decretar la medida cautelar el juez apreciará la legitimación o interés para actuar de las partes y la existencia de la amenaza o la vulneración del derecho. Así mismo, el juez tendrá en cuenta la apariencia de buen derecho, como también la necesidad, efectividad y proporcionalidad de la medida y, si lo estimare procedente, podrá decretar una menos gravosa o diferente de la solicitada. El juez establecerá su alcance, determinará su duración y podrá disponer de oficio o a petición de parte la modificación, sustitución o cese de la medida cautelar adoptada. (...)”

Debe tenerse en cuenta que aparece prematura la consideración de las medidas cautelares en el presente caso, en la medida de que el mismo contrato que se aqueja en la demanda de reconvenición, es el que se solicita en pretensiones en la demanda primigenia, por lo que el solo hecho de decretar las medidas cautelares, puede llegar a constituir un prejuzgamiento a favor de una de las demandas procesales o de los extremos en litigio.

Pero tampoco nada se indica sobre la existencia de la amenaza o vulneración de derecho, y por el contrario cualquier medida cautelar si puede llegar a afectar gravemente a la parte demandante de la demanda principal, toda vez que, en dicho caso, no se podría continuar con la ejecución de la obra, la cual se encuentra solamente adelantada en un 70%, por lo que una cautela de esta magnitud alejaría a los potenciales inversionistas en el proyecto.

Finalmente, no menos importante existe la necesidad de realizar un estudio de la apariencia del buen derecho, frente a lo cual, nada se indica, pero la jurisprudencia ha recalcado se necesidad, citando algunas, tendremos:

*«[...] La doctrina también se ha ocupado de estudiar, en general, los criterios que deben tenerse en cuenta para el decreto de medidas cautelares, los cuales se sintetizan en el fumus boni iuris y periculum in mora. El primero, o apariencia de buen derecho, se configura cuando el Juez encuentra, luego de una apreciación provisional con base en un conocimiento sumario y juicios de verosimilitud o probabilidad, la posible existencia de un derecho. El segundo, o perjuicio de la mora, exige la comprobación de un daño ante el transcurso del tiempo y la no satisfacción de un derecho [...].6» (Negrillas fuera del texto). Exp. 2014-03799 C.P. Dra. Sandra Lisset Ibarra Vélez.*

En otra ocasión, el Consejo de Estado, refirió:

*«[...]Lo anterior quiere significar que el marco de discrecionalidad del Juez no debe entenderse como de arbitrariedad, razón por la cual le es exigible a éste la adopción de una decisión judicial suficientemente motivada, conforme a los materiales jurídicos vigentes y de acuerdo a la realidad fáctica que la hagan comprensible intersubjetivamente para cualquiera de los sujetos protagonistas del proceso y, además, que en ella se refleje la pretensión de justicia, razón por la cual es dable entender que en el escenario de las medidas cautelares, el Juez se enfrenta a la exposición de un razonamiento en donde, además de verificar los elementos tradicionales de procedencia de toda cautela, es decir el fumus boni iuris y el periculum in mora, debe proceder a un estudio de ponderación y sus sub principios integradores de idoneidad, necesidad y proporcionalidad stricto sensu, ya que se trata, antes que nada, de un ejercicio de razonabilidad[...].» 7 (Negrillas no son del texto). Exp. No. 2015-00022, C.P. Dr. Jaime Orlando Santofimio.*

Concluyéndose de lo anterior que existe la necesidad de que el despacho realice el estudio de la apariencia del buen derecho para determinar la necesidad de imponer las medidas cautelares, dado que en el caso de que se realice dicho estudio no existiría ni siquiera la necesidad de fijar caución para el posterior decreto.

#### Reparos sobre el monto fijado para prestar caución

Tomando lo descrito anteriormente, tenemos que el monto fijado para prestar caución en la suma de \$1.857.511.849 no se compadece, con los perjuicios económicos que el practicar las medidas cautelares solicitadas por los demandados y/o demandantes en reconversión pudiesen llegar a causar, no solo, para la sociedad Art Condominios S.A.S. y sus accionistas, sino para sus inversionistas, proveedores, acreedores, el fisco nacional y distrital, entre otros.

Además de lo anterior, el fijar la caución en un monto tan bajo, en comparación con la solicitud de medidas cautelares, iría en detrimento total para la misma sociedad demandada y/o demandante en reconversión, en razón, a que como se relata en los hechos de la demanda, mi poderdante la sociedad Art Condominios S.A.S., es quien ha tenido la voluntad permanente de conciliar con las demandadas; ello es así, tanto, que después de más de 10 años de suscribirse los primeros documentos no terminaron de acudir a la justicia ordinaria y por el contrario, ahora lo tiene que hacer mi poderdante la sociedad Art Condominios S.A.S., por la constante renuencia de las demandadas para llegar a una solución.

Por ello, mi poderdante solicitó en junio de 2019 ante la Superintendencia de Sociedades – Centro de Conciliación – solicitud de conciliación extrajudicial en derecho y el 4 de febrero de 2020, se levantó acta de no conciliación, en razón, a que el pedimento por parte de las convocadas no se compadecía con la realidad de las negociaciones y que ahora pretenden reclamar en reconversión.

Como se lee en los hechos y en el pedimento de la presente demanda presentada por parte de Art Condominios, está presta a resolver el problema y acude a la jurisdicción ordinaria en procura de resolver en el mismo sentido, es decir, como sabiamente lo decretó el fallador del Juzgado 32 Civil del Circuito de Bogotá y confirmado en segunda instancia.

Esto denota la disposición y buena fe de mi poderdante la sociedad Art Condominios S.A.S., *a contrario sensu* de las actuaciones por parte de las demandadas y/o demandantes en reconversión, como bien se lee de los millonarios e imposibles pedimentos en su demanda que no se compadecen con la realidad de las negociaciones y quiero advertir a su Señoría, que las demandadas entraron al proyecto Art Hotel en calidad de inversionistas y,

como tal, debían atenerse a las resultas del negocio, sea que este hubiese tenido éxito o fracasado como así ocurrió.

Por lo anterior, apelo al inciso que trae el artículo 590 del C.G.P., base de las medidas cautelares y del monto de la caución que señala:

*"...Así mismo, el juez tendrá en cuenta la apariencia de buen derecho como también la necesidad, efectividad y proporcionalidad de la medida y, si lo estimare procedente, podrá decretar una menos gravosa o diferente de la solicitada. El juez establecerá su alcance, determinará su duración y podrá disponer de oficio o a petición de parte la modificación, sustitución o cese de la medida cautelar adoptada..."*

De otra parte, tenemos que el impedir con medidas cautelares el proceso de venta de los activos de la sociedad Art Condominios S.A.S. en liquidación, con el fin y único propósito de pagar todas sus acreencias, no es práctica de buen derecho por parte de las demandadas, por el contrario, es querer entorpecer el proceso y con ello, querer obtener beneficio propio en contra y a costa de los demás acreedores, inversionistas y el fisco distrital y nacional entre otros.

Finalmente, su señoría y en caso de que no se tenga en cuenta los argumentos aquí esbozados, solicito se aumente el valor de la caución fijada por su despacho de acuerdo con lo siguiente:

Bajo mi petición manifestando que el solo inmueble de propiedad de mi poderdante la sociedad Art Condominios S.A.S., ubicado en la calle 96 No. 12-23 con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1416225, tiene un área construida de 3.170,90 M<sup>2</sup> según la licencia de construcción No. 10-2-1656 de fecha 02 de diciembre de 2010 por un valor de metro cuadrado a \$11.950.000 de pesos, da como resultado un total de \$37.892.255.000 a valor comercial actual, ahora bien, como la construcción quedó en un 70%, el valor a tener en cuenta sería de \$26.524.578.500.

Valor del metro cuadrado promedio m<sup>2</sup> en Chicó, Bogotá

<b>Metros Cuadrados</b>	<b>Nuevo</b>	<b>Usado: 0 a 10 años</b>	<b>Usado: + 10 años</b>
Hasta 50 m <sup>2</sup>	\$10'450.000	\$9'000.000	\$6'900.000
50 a 70 m <sup>2</sup>	\$9'900.000	\$8'450.000	\$6'950.000
70 a 100 m <sup>2</sup>	\$9'750.000	\$8'200.000	\$6'400.000
100 a 150 m <sup>2</sup>	\$10'000.000	\$7'900.000	\$6'200.000
Más de 150 m <sup>2</sup>	\$11'950.000	\$8'500.000	\$6'700.000

Fuente: Bases de datos Qrador, Galería Inmobiliaria, Camacol, Metrocuadrado, Fincaraíz y clasificados

El solo hecho de imponer una medida cautelar contra este o cualquiera otro bien inmueble, daría al traste con el proceso de liquidación que no es otro que el poder vender el activo y pagar a cada uno y a todos los acreedores, entre ellos a las demandadas y/o demandantes en reconvención.

**PRUEBAS:**

Solicito se tenga como pruebas los fallos de primera y segunda instancia que constan en el proceso y arrimados con la demanda, de ser necesario, solicito a su Señoría ordenar la prueba trasladada solicitada en el acápite de pruebas y que nuevo complemento así:

**Oficiar:**

- Solicito oficiar al Juzgado 32 Civil del Circuito de Bogotá, a fin de que envíe copia de la sentencia proferida el día 4 de setiembre de 2019 en el proceso instaurado por la señora Marta Lucia Consuelo de Lourdes Saénz Pinto contra la sociedad Art Condominios S.A.S., proceso identificado con el No. **11001310303220150098400**, así como todo el proceso surtido en ambas instancias.

**Documentales**

La solicitud y el acta de no conciliación expedida por la Superintendencia de Sociedades que fueron arrimadas al proceso con el escrito de demanda.

Adjunto la licencia de construcción No. 10-2-1656 de fecha 02 de diciembre de 2010 del lote identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50C-1416225 ubicado en la calle 96 No. 12-23 de Bogotá.

**Nota. Para dar cumplimiento con las normas procesales, el presente escrito se enviará en copia al correo de notificación aportado por su apoderada [esthefania.cano@bicion.co](mailto:esthefania.cano@bicion.co)**

Atentamente,



---

**Carlos Alberto Garzón Medina**

C.c. No. 10.260.165 expedida Manizales

T.p. No.202.396 del C.S. de la J.

Licencia de Construcción N° LC-11-0351

FECHA EXPEDICION: 03 MAY 2011 FECHA EJECUTORIA: 13 MAY 2011

DIRECCIONES: CL 96 12 23 (ACTUAL), CL 96 12 17 (ACTUAL)

EL CURADOR URBANO # 2 DE BOGOTA, D.C., ALVARO ARDILA CORTES, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES LEGALES QUE LE CONFIERE LA LEY 388 DE JULIO 18 DE 1997, SUS DECRETOS REGLAMENTARIOS Y LA LEY 810 DE 2003, Y EN CONSIDERACIÓN DEL ALCANCE Y CARACTERÍSTICAS DE LA SOLICITUD RADICADA.

RESUELVE

OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA(S) MODALIDAD(ES) DE OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL PARA: UNA (1) EDIFICACION EN SEIS (6) PISOS Y TRES (3) SÓTANOS, EL PRIMER PISO NO HABITABLE UTILIZADO PARA ESTACIONAMIENTOS Y EQUIPAMIENTO COMUNAL, CON USO DE SERVICIOS TURÍSTICOS ESCALA URBANA EN EL PREDIO URBANO LOCALIZADO EN LA(S) DIRECCION(ES): CL 96 12 23 (ACTUAL), MATRICULA INMOBILIARIA NO. 050C1416225 -, CL 96 12 17 (ACTUAL) - LOTE: 23 MANZANA: 45 URBANIZACIÓN: CHICO RESERVADO II SECTOR, LOCALIDAD CHAPINERO, TITULAR(ES): HELM BANK S.A. NIT / CC: 860007660-3 REP. LEGAL: MARIA CARMINA FERRO IRIARTE CC. 41683349, YANNICK LOOP IDENTIFICADO CON CE: 337233 EN CALIDAD DE: APODERADO., CONSTRUCTOR RESPONSABLE: PINZON GUTIERREZ JUAN CARLOS (CÉDULA: 79153328 MATRÍCULA: 2570020053 DE CND). CON LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS:

1. MARCO NORMATIVO

1.1 POT Decreto 059 de 2007 a. UPZ No:88 Chicó Lago/Refugio b. SN: 1 c. Usos: III d. Edific.: D

1.3 ZN RIESGO a. Remoción en Masa: NO APLICA b. Inundación: NO APLICA

1.4 MICRO-ZONIFICACIÓN 3A Lacustre A (Oriental)

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1 USOS	2.2 ESTACION.	2.3 SECTOR DEMANDA	2.5 USOS ESPECIFICOS	2.6 Estra
DESCRIPCIÓN USO	ESCALA	UN	P.Res V-Pub	Bic. A
SERVICIOS PERSONALES TURÍSTICOS	URBANO	1	22 18	20
				2.4 SIS. CONSTRUCTIVO
				LOTEO INDIVIDUAL

3. CUADRO DE ÁREAS

3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:	3.4 ÁREAS CONSTRUIDAS	O. Nueva	Reconoc.	Ampl.	SUBTOT	Adec.	Modif.	Reforzam.	TOT
ART HOTEL	Vivienda Unifamiliar	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Vivienda Bifamiliar	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Vivienda Multifamiliar	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Comercio	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Oficinas - Servicios	3,170.90	0.00	0.00	3,170.90	0.00	0.00	0.00	3,170.90
	Institucional - Dotacional	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Industria	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	TOTAL INTERVENIDO	3,170.90	0.00	0.00	3,170.90	0.00	0.00	0.00	3,170.90
	GESTION ANTERIOR				00.00				N/A
	TOTAL CONSTRUIDO				3,170.90				04.00

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRÍA		4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS				4.3 ELEMENTOS RELACIONADOS CON EL ESPACIO PÚBLICO				
a No PISOS HABITABLES	5	a. TIPOLOGÍA		CONTINUA		a. ANTEJARDIN				
b ALTURA EN MTS	0 Y 25 Y 19.85	b. AISLAMIENTOS		MTS	NIVEL	5 Mts POR CALLE 96				
c SÓTANOS	3	a LATERAL	N/A	N/A	N/A	N/A				
d SEMISÓTANO	NO	b LATERAL 2(*)	N/A	N/A	N/A	b. CERRAMIENTO				
e No EDIFICIOS	1	c POSTERIOR	5.00	NIVEL TERRENO		NO				
f ETAPAS CONSTRUCCION	1	d POSTERIOR 2(*)	N/A	N/A		Mis N/A ALTURA N/A				
g 1er PISO EQUIP. Y/O ESTACION	SI	e ENTRE EDIFICACIONES	N/A	Y	N/A	c. VOLADIZO				
h AREA BAJO CUBIERTA INCLINADA	NO	f EMPATES Y PATIOS	N/A	X	N/A	0.8 Mts POR CALLE 96				
i INDICE DE OCUPACIÓN	0.67	g OTROS	N/A		N/A		d. RETROCESOS			
j INDICE DE CONSTRUCCIÓN	3.22						N/A			

4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

DESTINACIÓN	%	Mts
ZONAS RECREATIVAS	53.42	60
SERVICIOS COMUNALES	113.43	127.38
ESTACION ADICIONALES	47.09	52.89

4.5 ESTRUCTURAS

TIPO CIMENTACIÓN: PLACA MACIZA - VIGAS DESCOLGADAS - PILOTES PREEXCAVADOS	GRADO DE DESEMPEÑO ELEMENTOS NO ESTRUCT.: BAJO
TIPO ESTRUCTURA: PORTICOS DE CONCRETO REFORZADO - ACERO ESTRUCTURAL	MÉTODO DE DISEÑO: DE LA RESISTENCIA ULTIMA
	ANÁLISIS SISMICO: FUERZA HORIZONTAL EQUIVALENTE

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Estudio de Suelos	SI	Memorias de Cálculo	SI	Planos Estructurales	9
Planos Arquitectónicos	5				

6. PRECISIONES

- Cuenta con concepto emitido por la subsecretaria de planeación socioeconómica de la secretaria de planeación distrital mediante el oficio N° 2-2011-13554 referencia 1-2011-12660 de abril 20 de 2011, en el que se conceptúa que el predio constituye un (1) hecho generador de participación en "Plusvalía".
  - Cuenta con cuarenta (40) estacionamientos distribuidos de la siguiente forma: veinte y dos (22) privados, diez y ocho (18) públicos, de estos últimos dos (2) son para personas de movilidad reducida y veinte (20) cupos para bicicletas.
- Notifíquese y Cumplase.

EL TITULAR DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO DEBE CUMPLIR CON LO ESTABLECIDO EN LA LEY 300 DE 1996 Y DECRETO 504 DE 1993 SOBRE LAS DISPOSICIONES DE TURISMO, REGISTRO PARA ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO Y HOSPEDAJE.

EN EL EVENTO DE OCUPAR O INTERVENIR BIEBES DE USO PÚBLICO, DEBERÁ SOLICITARSE LA RESPECTIVA LICENCIA DE INTERVENCIÓN Y OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO, EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 12 DEL DECRETO 1469 DE 2010, ANTE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN O EL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, DE ACUERDO CON LA INTERVENCIÓN QUE SE PLANEE Y EN CUMPLIMIENTO DE LO DISPUESTO POR LAS CARTILLAS DE ANDENES Y DE MOBILIARIO.

VIGENCIA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA DE VENTICUATRO (24) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE SU EJECUTORIA.

7. INFORMACION SOBRE IMPUESTOS

Print: 03-May-11

No. Impuesto	Fecha	Valor	Tipo
00363462776423	26-Abr-11	\$92,313,000	Plusvalía
14008050108921	28-Abr-11	\$91,520,000	Delineación

Firma Curador Urbano N° 2 <i>[Firma]</i>	Profesional Responsable <i>[Firma]</i> MARIA DEL ROSARIO ORTIZ SAMPER M. P. N° 2570026018 CND	Ingeniero <i>[Firma]</i> LUIS FERNANDO BALLESTEROS MARIN M. P. N° 25702-9562 CND	Vo Bo Jurídico <i>[Firma]</i> MARIA GLADYS HERNANDEZ CHOLO T. P. N° T.P. 155341
---	--	---	--

EL TITULAR DE LA LICENCIA ESTÁ OBLIGADO A MANTENER EN LA OBRA LA LICENCIA Y LOS PLANOS APROBADOS Y A PRESENTARLOS CUANDO SEAN REQUERIDOS POR LA AUTORIDAD COMPETENTE.