

Sustentación recurso de apelación proceso n.º 2022-00739

Wilson Gerley Cárdenas Nonsoque <wilson.cardenas@rcfclegal.com>

Lun 23/10/2023 4:58 PM

Para: Juzgado 34 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl34bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: pro.asesores@hotmail.com <pro.asesores@hotmail.com>

 1 archivos adjuntos (431 KB)

2022-00739 Sustentacion recurso de apelacion proceso.pdf;

Buenas tardes en mi calidad de apoderado especial de la Sociedad de Activos Especiales, dentro de la oportunidad procesal correspondiente remito la sustentación del recurso de apelación presentado contra la sentencia del 18 de octubre de 2023.

- Sustentación recurso de apelación sentencia proceso n.º 2022-00739

Cordialmente,

--

Wilson Gerley Cárdenas Nonsoque
CEO Director de Defensa Jurídica y Litigios
Rojas Conde & Cárdenas Abogados
www.rcfclegal.com

Carrera 5 N.º 71 – 45 Oficina 401
Teléfono: (+601) 762 72 31
Bogotá D.C. Colombia



Aviso legal: Este mensaje y sus anexos son confidenciales y está dirigido exclusivamente a su destinatario. Puede contener información privilegiada o confidencial protegida legalmente. Si usted ha recibido este mensaje por error, bórrelo en su totalidad, notifique de tal hecho al remitente y absténganse de divulgar su contenido. Las opiniones aquí reflejadas corresponden al remitente y no reflejan necesariamente la de RC&C Legal.

Señora:

NELLY ESPERANZA MORALES RODRÍGUEZ

Jueza Treinta y Cuatro (34) de Civil Municipal de Bogotá D.C.

E. S. D.

Ref. Proceso ejecutivo singular

Demandante: Edificio Maria Andrea – Propiedad Horizontal

Demandado: Sociedad de Activos Especiales S.A.S. –SAE–

Radicado: 110014003034–2022–00739–00

Asunto: Recurso de apelación

Respetada Jueza:

WILSON GERLEY CÁRDENAS NONSOQUE, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., abogado en ejercicio identificado con cédula de ciudadanía número 80.732.534 de Bogotá D.C. y portador de la tarjeta profesional N.º 158.006 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderado especial de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. –SAE–, por medio del presente escrito concurre a su despacho dentro de la oportunidad procesal correspondiente en los términos del artículo 322 del Código General del Proceso, con el fin de sustentar el recurso de apelación presentado en la audiencia de sentencia del 18 de octubre de 2023, la cual la realizó con fundamento en lo siguiente:

I. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El Juzgado Treinta y Cuatro (34) de Civil Municipal de Bogotá D.C., mediante sentencia de primera instancia dictada el 18 de octubre de 2023, en la cual accedió a la totalidad de las pretensiones de la demanda, y negó las excepciones presentadas.

II. MOTIVOS DE INCONFORMIDAD

Presentación de los reparos concretos sobre los cuales versará la sustentación del recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, los cuales son los siguientes:

2.1. INDEBIDA VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS DOCUMENTALES APORTADAS EN EL EXPEDIENTE

Dentro de la oportunidad procesal correspondiente –contestación de la demanda– se aportó certificado de productividad del inmueble del 29 de agosto de 2022, el cual no fue objetado, desconocido o tachado de falso, en el citado documento se certificó que el inmueble tenía un estado de improductivo, de la misma manera, la parte actora aportó la respuesta del 25 de enero de 2023, emitida por la Sociedad de Activos Especiales SAE, a un derecho de petición presentado sobre el estado de entrega del inmueble, en este documento constan los pagos realizados por la prometedora compradora, que el inmueble no había sido entregado hasta la fecha.

Como se desprenden de los documentos aportados, es claro que a pesar de haber recibido unos dineros por la venta del inmueble, no se podía disponer de esos recursos hasta tanto no finalizar el proceso de compra con la correspondiente situación que a la fecha de la sentencia no ha finalizado.

En este orden de ideas, el despacho desconoció el valor probatorio de los documentos aportados y la demostración de la improductividad del inmueble, también el

Dirección General: Carrera 7 # 32-42 Centro Comercial San Martín Local 107 - PBX 7431444

Cali: Carrera 3 No. 12 - 40 Piso 12 Centro Financiero La Ermita - PBX 4893768

Medellín: Carrera 43A No. 14-27 Of. 901 Edificio Colinas del Poblado- Tel. 6040132

Barranquilla: Carrera 57 No. 99 A – 65 Of. 1601 Torre Sur Centro Empresarial Torres del Atlántico - Tel. 3855089

Línea Gratuita Nacional: 01 8000 111612 - atencionalciudadano@saesas.gov.co - www.saesas.gov.co



despacho desconoce que el proceso de compra del inmueble no ha finalizado y que por ende no se puede dar aplicación al contenido del literal b) del artículo 110 del Código de Extinción de Dominio, pues no se puede entender que el inmueble se encuentra enajenado, ni que el mismo ha sido entregado, puesto que en el derecho de petición quedo claro que esta última situación no se ha presentado.

2.2. FALTA DE VALORACIÓN PROBATORIA DEL CERTIFICADO DE PRODUCTIVIDAD DEL INMUEBLE DEL 29 DE AGOSTO DE 2022, DONDE CONSTA QUE EL INMUEBLE ES IMPRODUCTIVO.

El despacho no realizó una debida valoración probatoria del certificado de productividad del inmueble del 29 de agosto de 2022, el cual no fue objetado, desconocido o tachado de falso, en el citado documento se certificó que el inmueble tenía un estado de improductivo, sobre este documento público, el juzgador de primera instancia no argumentó las razones por las cuales no tuvo en cuenta la improductividad certificada en el documento aportado, ni sobre cuales razones resto el valor probatorio a lo consignado en este medio de prueba.

2.3. POR LA INTERPRETACIÓN ERRÓNEA DEL ALCANCE Y CONSECUENCIAS JURÍDICAS CONTENIDAS EN EL ARTÍCULO 110 DEL CÓDIGO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO.

El artículo 110 del Código de Extinción de Dominio, establece que las obligaciones de los bienes improductivos quedan suspendidas y no se causan intereses, en este caso la situación presentada se levanta, hasta la generación de ingresos suficientes hasta la concurrencia de lo producido, o la enajenación y entrega del bien, al analizar el contenido de la presente norma el despacho considera que el inmueble es productivo por la negociación realizada, sin embargo, no tuvo en cuenta que hasta que no sea finalizado el proceso de venta del inmueble no se puede disponer de los recursos consignados, de la misma manera, que en este caso no se ha presentado la enajenación y entrega.

Es preciso señalar, que el juzgado de primera instancia hizo una interpretación y aplicabilidad errónea del artículo 110 del Código de Extinción de Dominio, pues lo aplicó para resolver desfavorablemente la excepción de prescripción, al indicar que la obligación se encontraba suspendida y por tanto, no corrieron términos de prescripción, sobre este punto indicó esa suspensión se levantó con la enajenación temprana realizada (ver anotación n.º 16 folio de matrícula inmobiliaria N.º 50N-20219521), situación completamente equivocada pues la enajenación temprana es una forma de administración que permite la comercialización del inmueble.

Ahora bien, sin embargo frente a lo anterior no ordenó la modificación del mandamiento de pago indicando que en estos casos no se causaron intereses, es decir, aplicó la norma parcialmente, en este caso al haber desconocido el fenómeno de la prescripción debió indicar que en este caso no hay lugar a la causación de intereses, pese a ello tampoco se tuvo en cuenta que el inmueble se encuentra en estado improductivo.

2.4. INDEBIDA CONSIDERACIÓN SOBRE LA FIGURA DE LA ENAJENACIÓN TEMPRANA DE LA SAE A LA FRISCO, CITADA EN LA SENTENCIA.

La enajenación temprana es un mecanismo de administración que faculta a la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. para vender, chatarrizar, demoler y destruir los bienes antes que la autoridad judicial resuelva su situación jurídica, previa autorización del

Dirección General: Carrera 7 N.º 32-42 Centro Comercial San Martín Local 107 - PBX 7431444

Cali: Carrera 3 N.º 12 - 40 Piso 12 Centro Financiero La Ermita - PBX 4893768

Medellín: Carrera 43A N.º 14-27 Of. 901 Edificio Colinas del Poblado- Tel. 6040132

Barranquilla: Carrera 57 N.º 99 A – 65 Of. 1601 Torre Sur Centro Empresarial Torres del Atlántico - Tel. 3855089

Línea Gratuita Nacional: 01 8000 111612 - atencionalciudadano@saesas.gov.co - www.saesas.gov.co



comité. Siempre y cuando cumpla con una de las circunstancias establecidas en la Ley (93 de la Ley 1708 de 2014 modificado por el artículo 24 por la ley 1849 de 2017).

Como se puede ver la enajenación temprana es un mecanismo de administración el cual no genera ingresos que tengan la virtud de convertir al inmueble en productivo, razón por la cual comete una equivocación de interpretación el despacho sobre la figura de la enajenación temprana al considerar que este acto levanta los efectos del artículo 110 del Código de Extinción de Dominio, frente a las obligaciones causadas.

2.5. INDEBIDA CONSIDERACIÓN SOBRE LA CAUSAL DEL LITERAL B) DEL ARTÍCULO 110 DEL CÓDIGO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO.

Consideró el despacho erróneamente que el inmueble es productivo con base en la causal contenida en el literal b) del artículo 110 del Código de Extinción de Dominio, sin embargo, no se han dado la enajenación y entrega del bien, sobre este punto es claro que en este caso el procedimiento de transferencia del derecho real de dominio no se ha culminado y lo que se tiene hasta el momento es un contrato de promesa de compraventa, situación a la que además no se ha efectuado la entrega.

De acuerdo con lo anterior, no se han presentado los eventos concomitantes exigidos por la norma esto es la enajenación y la entrega, situación que además es reconocida en el la respuesta al derecho de petición donde es claro que no se ha realizado la entrega del bien, pese a lo anterior el despacho reconoció la existencia de estos requisitos sin ningún tipo de respaldo probatorio.

2.6. FALTA DE APLICACIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DE LAS OBLIGACIONES COBRADAS POR PARTE DE LA PARTE EJECUTANTE.

El despacho consideró erróneamente que no hay lugar al fenómeno de la prescripción pues la obligación se encontraba suspendida, situación que desconoce el contenido del artículo 2535 del Código Civil, teniendo en cuenta que la copropiedad inició proceso ejecutivo cobrando cuotas desde el 31 de julio de 2013, y la demanda fue presentada el 29 de julio de 2022, razón por la cual, las cuotas con anterioridad al 29 de julio de 2017 se encuentran prescritas, situación desconocida por la sentencia de primera instancia.

Así las cosas, debe analizarse la ocurrencia del fenómeno de la prescripción respecto de las obligaciones cobradas.

2.7. ERRÓNEA VALORACIÓN DE LA EXIGIBILIDAD DE LA OBLIGACIÓN.

Es preciso señalar que el Juez equivoca su decisión, pues para el caso concreto, logra advertirse que el inmueble perteneciente a la propiedad horizontal que reclama por la vía ejecutiva las cuotas ordinarias, extraordinarias e intereses moratorios sobre dichas sumas de dinero no tiene un carácter productivo, pues, en términos económicos, no genera una utilidad o una ganancia, ya que ni siquiera es explotado pecuniariamente.

Frente a lo definido como productividad de los bienes que hacen parte del FRISCO, es necesario tener en cuenta que el Decreto 1068 de 2015, adicionado mediante el Decreto 2136 de 2015, estableció en los ordinales d) y e) su definición legal, en los siguientes términos:

Dirección General: Carrera 7 N.º 32-42 Centro Comercial San Martín Local 107 - PBX 7431444

Cali: Carrera 3 N.º 12 - 40 Piso 12 Centro Financiero La Ermita - PBX 4893768

Medellín: Carrera 43A N.º 14-27 Of. 901 Edificio Colinas del Poblado- Tel. 6040132

Barranquilla: Carrera 57 N.º 99 A – 65 Of. 1601 Torre Sur Centro Empresarial Torres del Atlántico - Tel. 3855089

Línea Gratuita Nacional: 01 8000 111612 - atencionalciudadano@saesas.gov.co - www.saesas.gov.co

“d) Bienes Improductivos. Para los fines de este título, son aquellos que no generan recursos suficientes para su propio mantenimiento y sostenimiento, o que por su condición o estado no tienen vocación de generar recursos suficientes para su mantenimiento y/o sostenimiento;

e) Bienes Productivos. Son aquellos que generan recursos suficientes para el pago y cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de la administración del mismo bien;”

Por tanto, es claro que, según el ordenamiento jurídico, la productividad no se limita a la vocación o expectativa de productividad, sino también y, primordialmente, a la existencia de recursos suficientes obtenidos de la administración del bien, sin lo cual no puede hacerse exigible la obligación acá reclamada, lo cual es un requisito establecido en el artículo 422 del C.G.P., a cuyo tenor establece lo siguiente:

“Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184”.

Por tanto, al no estar satisfecho uno de los requisitos exigidos en la ley para demandar ejecutivamente las prestaciones derivadas de las expensas comunes y, consecuentemente, sus intereses moratorios, torna improcedente las pretensiones de apremio elevadas en el libelo, pues, en estos eventos concretos, además de la certificación de deuda emitida por la administración de la propiedad horizontal debe estar acreditada la productividad del inmueble a efectos que aquella prese el mérito ejecutivo invocado.

III. PETICIÓN

Solicito al Juez de segunda instancia revocar la sentencia de primera instancia dictada el 18 de octubre de 2023, y en su lugar negar las pretensiones de la demanda con fundamento en las consideraciones realizadas.

De la señora Jueza,



WILSON GERLEY CÁRDENAS NONSOQUE

C.C. N.º 80.732.534 de Bogotá D.C.

T.P. N.º 158.006 del C. S. de la J.

Dirección General: Carrera 7 N.º 32-42 Centro Comercial San Martín Local 107 - PBX 7431444

Cali: Carrera 3 N.º 12 - 40 Piso 12 Centro Financiero La Ermita - PBX 4893768

Medellín: Carrera 43A N.º 14-27 Of. 901 Edificio Colinas del Poblado- Tel. 6040132

Barranquilla: Carrera 57 N.º 99 A – 65 Of. 1601 Torre Sur Centro Empresarial Torres del Atlántico - Tel. 3855089

Línea Gratuita Nacional: 01 8000 111612 - atencionalciudadano@saesas.gov.co - www.saesas.gov.co

