

CONSTANCIA SECRETARIAL: Jamundí, agosto 2 de 2021

La suscrita en mi condición de secretaria del despacho, dejo constancia que la parte demandante a través de apoderado judicial ha presentado incidente de liquidación de perjuicios de conformidad al artículo 283 del código general del proceso.

Así las cosas, se procede a dar aplicación a lo reglado en el inciso 2º del artículo 363 del Código General del Proceso en concordancia con el art. 110 ibídem, esto es, dejando en **Traslado del incidente de liquidación de perjuicios a la parte demandada por el término de tres (03) días para que se pronuncie si a bien lo tiene.**

Corren términos así:

Fijación en lista: 03 de agosto de 2021

Traslado: 04, 05 y 06 de agosto de 2021

LAURA CAROLINA PRIETO GUERRA
Secretaría

Rad. 2019-01002-00



Santiago de Cali, 21 de Mayo de 2021.

Señor(a)

JUEZ PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE JAMUNDI.

E. S. D

REF: Proceso ejecutivo singular de mínima cuantía

DEMANDANTE: CONJUNTO RESIDENCIAL REMANSOS DEL
JORDAN PRIMERA ETAPA

DEMANDADO: JOIM S.A.S

RAD: 2019-01002-00

JULIAN ANDRES MORENO ARIZA, identificado con la cedula de ciudadanía No 1.144083852 de Santiago de Cali, abogado en ejercicio portador de la T.P No. 337684 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderado judicial del demandado **JOIM S.A.S NIT 9008900310**, representado legalmente por el señor **MARIO ARISTIZABAL JARAMILLO**, identificado con la CC número 70.034.296, dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito presento ante su señoría INCIDENTE DE LIQUIDACION DE PERJUICIOS, de conformidad a lo consagrado en el artículo 283 del Código General del Proceso. Con base en los siguientes:

I. HECHOS

PRIMERO: Mediante sentencia proferida No. 07 de fecha 13 de abril de 2021 dentro del proceso de la referencia resolvió lo siguiente: “*PRIMERO: DECLARAR PROBADA la excepción de INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION Y COBRO DE LO NO DEBIDO formulada por la sociedad JOIM S.A.S. SEGUNDO: DECLARESE la terminación del presente asunto como consecuencia de la anterior declaración. TERCERO: ORDENESE la cancelación de las medidas cautelares decretadas. Por secretaria*





MORENO

REPRESENTACIONES
JURÍDICAS S.A.S.

líbrese el correspondiente oficio. CUARTO: CONDENESE en costas a la parte demandante. Tásense.”

SEGUNDO: Con la solicitud, decreto y ejecución de las medidas cautelares solicitadas por el demandante, se configuro una figura jurídica relevante:

PRACTICA ABUSIVA DE MEDIDAS CAUTELARES

Anotándose inicialmente que el principio de proporcionalidad, en materia de procesal civil, también hace referencia a derechos fundamentales, en este caso a los derechos de las partes intervinientes en el proceso judicial que pueden verse afectados con el no decreto de la cautela y con la imposición de la misma, es allí donde surge la preeminencia de este criterio, al tener en cuenta que no existen derechos fundamentales absolutos, y que en ocasiones estos se contraponen entre sí, enfrentándose a la posibilidad de ser limitados; por lo tanto el operador judicial cuenta con la proporcionalidad como instrumento de interpretación, el cual no solo buscara armonizar o compatibilizar los derechos, cuando sea posible, sino protegerá toda introspección abusiva e ilícita en la esfera del derecho, a través de la imposición de la cautela.

- El 20 de Octubre del 2020, el Representante legal de JOIM S.A.S solicito expresamente al CONJUNTO RESIDENCIAL LOS REMANSOS DEL JORDAN, que retiren la medida cautelar impetrada, toda vez de que pretendía realizar una compraventa de dicho lote.

Ante la negativa por parte del Administrador del Conjunto, se procedió a seguir con la negociación, ofreciendo un valor aproximado a las supuestas expensas comunes adeudadas, lo cual nuevamente resulto infructuoso, generando que, en la Notaria





MORENO

REPRESENTACIONES
JURÍDICAS S.A.S.

Cuarta, el promitente comprador el señor IVAN MAURICIO GOMEZ, identificado con CC No, se retractara de la compraventa.

- El 12 de Enero del 2021, nuevamente se advirtió al Administrador del CONJUNTO RESIDENCIAL REMANSOS DEL JORDAN, que con urgencia era necesario vender el lote No 34, por lo que le reitero una propuesta para que le permitieran retirar la medida cautelar de embargo, y poder transmitir el dominio a otra persona. Ante la negativa del Administrador, los promitentes compradores se retractaron de la compraventa, generando un grave perjuicio.

Queda entonces confirmado que, en reiteradas ocasiones se le advirtió al Demandante que, la medida cautelar impetrada, ha generado un perjuicio de gran escala a la Constructora JOIM S.A.S toda vez que no le ha permitido vender la totalidad de la Obra construida. Es necesario resaltar que quien funge como administrador de la Copropiedad, es responsable frente a su gestión, y es quien se supone debía conocer el reglamento de propiedad horizontal, normatividad imperante. A pesar de ello, se persistió en la demanda ejecutiva y en mantener la medida cautelar.

II. PRETENSIONES

Por lo anteriormente expuesto, solicito, respetuosamente, que su honorable despacho, reconozca los perjuicios causados por parte del CONJUNTO RESIDENCIAL REMANSOS DEL JORDAN,

PRIMERO: Condene al pago del lucro cesante dejado de percibir por las medidas cautelares practicados sobre el Bien inmueble Lote 34, por valor de **CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS Mcte \$55.000.000**

III. FUNDAMENTOS FACTICOS Y DE DERECHO

Invoco como fundamentos de derecho las siguientes normas: Artículo 283 del Código de General del Proceso.





ACTITUD TEMERARIA DEL DEMANDANTE

La jurisprudencia constitucional ha estimado que la actuación temeraria es aquella que vulnera el principio constitucional de la buena fe y, por tanto, ha sido entendida como "la actitud de quien demanda o ejerce el derecho de contradicción a sabiendas de que carece de razones para hacerlo, o asume actitudes dilatorias con el fin de entorpecer el desarrollo ordenado y ágil del proceso." En estas circunstancias, la actuación temeraria ha sido calificada por la Corte como aquella que supone una "actitud torticera", que "delata un propósito desleal de obtener la satisfacción del interés individual a toda costa", que expresa un abuso del derecho porque "deliberadamente y sin tener razón, de mala fe se instaura la acción", o, finalmente, constituye "un asalto inescrupuloso a la buena fe de los administradores de justicia". La temeridad es una situación que debe ser cuidadosamente valorada por los jueces con el fin de no incurrir en situaciones injustas. Por esta razón, la Corporación ha estimado que la conducta temeraria debe encontrarse plenamente acreditada y no puede ser inferida de la simple improcedencia de la acción de tutela.

RESPONSABILIDAD POR PRCTICA ABUSIVA DE MEDIDAS CAUTELARES:

Fundamentándonos en el desarrollo de la solicitud y practica de las medidas cautelares dentro de este asunto, se tiene que la medida de Embargo del bien inmueble identificado con numero de matrícula 370-, fue abusiva en tanto a que supero excesivamente la supuesta deuda cobrada por parte del CONJUNTO RESIDENCIAL REMANSOS DEL JORDAN, el crédito, sus intereses y las costas prudencial calculadas.

Si se considera que la medida sobre el Bien inmueble, de 800Mt², actualmente según el precio del mercado ronda los DOSCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS Mcte, para una deuda que no supera ni el 5% del supuesto crédito que pretendió cobrar la parte demandante, resulta excesivamente abusiva y perjudicial.





MORENO

REPRESENTACIONES
JURÍDICAS S.A.S.

DERECHO A INDEMNIZACION:

Demostrada como se encuentra la actitud temeraria de la parte demandante al DEMANDAR sin fundamento alguno, rechazando tajantemente el reglamento de propiedad horizontal, ley para los copropietarios.

Demostrada como se encuentra la Actitud Temeraria de la parte demandante al persistir en la DEMANDA sin fundamento legal alguno, desconociendo el artículo 24 del Reglamento de propiedad horizontal, se evidencia a su vez que al insistir en la solicitud de medidas cautelares excesivas y negarse a destrabar las mismas, genera que, la responsabilidad por parte del Demandante, respecto de los perjuicios ocasionados sea exigida a través de este incidente.

INDEMNIZACION POR PERJUICIOS DERIVADOS DE LAS REGULARES MEDIDAS CAUTELARES:

1. LUCRO CESANTE

PROVENIENTE DEL EMBARGO DEL BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA, LOTE NUMERO 34, DEL CONJUNTO RESIDENCIAL REMANSOS DEL JORDAN.

Se puede establecer que la medida cautelar de embargo del Bien inmueble Lote Numero 34, ha causado efectivamente un LUCRO CESANTE, en razón a la perdida de dos negocios jurídicos que se pretendían realizar, considerando que la conducta por parte del ADMINISTRADOR y en simultaneo Apoderado de la parte Demandante, resulta temeraria, en razón a que aun conociendo el contenido del Reglamento de propiedad horizontal del CONJUNTO RESIDENCIAL REMANSOS DEL JORDAN que excluye de la obligación de las expensas comunes al propietario inicial, constructora, insistió y persistió en la reclamación judicial que desencadeno una serie de perjuicios en razón a la medida cautelar de embargo debidamente registrada que saco del comercio un bien inmueble





MORENO

REPRESENTACIONES
JURÍDICAS S.A.S.

cuyo valor catastral es de \$180.000.000 y valor comercial es de DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS Mcte \$235.000.000.

Tal y como se ha resaltado, la Medida ha afectado enormemente la ejecución de la actividad económica de la sociedad JOIM S.A.S que no es otra que la Construcción y venta de bienes inmuebles; El proyecto REMANSOS DEL JORDAN, consistente en 35 CASAS, actualmente no ha podido estar completamente habitado por estar los lotes 25 y 34 embargados por parte de la Copropiedad.

1.1 PERJUICIO DEMOSTRADO:

La Constructora JOIM S.A.S se vio excesivamente perjudicada por parte de la Medida Cautelar impetrada por parte del CONJUNTO RESIDENCIAL REMANSOS DEL JORDAN, específicamente en la expectativa real que genero la Promesa de Compraventa firmada entre las partes a saber:

JOIM S.A.S NIT, representada legalmente por el señor **MARIO ARISTIZABAL JARAMILLO**, mayor de edad, domiciliado en Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No.70.034.296, actuando como representante Legal de la sociedad **JOIM SAS**, con Nit, 900890031-0, sociedad comercial domiciliada en la ciudad de Cali, legalmente constituida mediante Documento Privado del 19 de Agosto de 2015 de Cali, inscrita en la Cámara de Comercio el 18 de Septiembre de 2015 bajo el número 20159 del Libro IX, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Cali, que presenta para su protocolización con este instrumento, y quien(es) en adelante, para los efectos de este y contrato se denominará(n) **EL(LOS) VENDEDOR (s)** , y, **identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 76.043.812**, mayor(es) de edad, domiciliado(s) en Cali, de estado civil soltero(s) sin unión marital de hecho, Que por medio del presente instrumento, EL VENDEDOR transfiere a título de compraventa real y enajenación perpetua a EL(LOS) COMPRADOR(ES), el derecho de dominio y la posesión material que actualmente tiene sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. (s) **370-971261**, que forma parte proyecto





MORENO

REPRESENTACIONES
JURÍDICAS S.A.S.

denominado CONJUNTO RESIDENCIAL REMANSOS DEL JORDAN PRIMERA ETAPA, ubicado en LA VIA A CHIPAYA del municipio de Jamundí. El Lote de mayor extensión sobre el cual se desarrolló el proyecto **LOTE DE TERRENO REMANSOS DEL JORDAN PRIMERA ETAPA- NUMERO 34**, el cual se ubica dentro del lote de mayor extensión distinguido con el número de matrícula inmobiliaria 370-533886, el cual tiene una superficie aproximada de **132.915 M2** y comprendido dentro de los siguientes linderos particulares: **NORTE:** Con el Río Jamundí, hasta el puente de los Indios. **SUR:** En línea quebrada en parte con predio de Alfonso Benítez, y en parte con Hacienda Las Mercedes de propiedad de J.A. Díaz. **ORIENTE:** En línea quebrada en parte con la Hacienda de Vélez Hermanos, en parte con la Parcelación Las Mercedes y en parte con Hacienda de Ramiro Benítez y **OCCIDENTE:** En línea quebrada con el Río Jamundí y con la Hacienda de J.A. Díaz. El **CONJUNTO RESIDENCIAL REMANSOS DEL JORDAN PRIMERA ETAPA,**

Cuyo precio de venta pactado fue de DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS Mcte \$235.000.000, lo que generaría una ganancia para la constructora JOIM S.A.S de CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS Mcte \$55.000.00, teniendo en cuenta su Actividad Comercial y siendo este un PROYECTO CONSTITUIDO POR ETAPAS, el cual se espero pueda ser vendido para componer la primera etapa del CONJUNTO REMANSOS DEL JORDAN.

Cabe resaltar que, el ADMINISTRADOR y apoderado del CONJUNTO RESIDENCIAL REMANSOS DEL JORDAN, conoció de primera mano la negociación que se realizo entre la CONSTRUCTORA JOIM S.A.S y el señor SABHER HERNEY PUENTES PALACIOS, y aun a sabiendas del perjuicio que ocasionaría al limitar la trasferencia de dominio del LOTE 34, mantuvo las medidas cautelares, impidiendo que se realizara la compraventa y escrituración.

JURAMENTO ESTIMATORIO:

Conforme al articulo 206 del CODIGO GENERAL DEL PROCESO, Ley 1564 del 2012, estimo, bajo la gravedad de juramento que la suma





que origina el presente incidente esta cuantificado en un total de CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS Mcte \$55.000.000

IV. SOLICITUD DE PRUEBAS

Para que sean tenidas como pruebas a mi favor, acompaño los siguientes Documentos:

1. Sentencia que reconoce la excepción de cobro de lo no debido y temeridad.
2. Comprobantes de los negocios jurídicos fracasados.
3. Certificado de tradición del bien inmueble en cuestión.

V. ANEXOS

Las pruebas documentales solicitadas

VI. NOTIFICACIONES:

Del señor Juez,

APODERADO:

Correo electrónico: morenorepresentacionessas@gmail.com

DEMANDANTE: JOIM S.A.S

Correo electrónico: joimsas@gmail.com

DEMANDADO: CONJUNTO RESIDENCIAL REMANSOS DEL JORDAN.

Correo Electronico: rbejaranomartinez@yahoo.com





MORENO
REPRESENTACIONES
JURÍDICAS S.A.S.

Atentamente,

JULIAN ANDRES MORENO ARIZA

Abogado.

C.C. 1.144.083.852

T.P. 337684



