

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., primero (1º) de noviembre de dos mil veintidós (2022)

REF.: 26-2019-0710-02

Se resuelve el recurso de apelación interpuesto por el demandado PARQUE INDUSTRIAL EL DORADO 1 P.H. contra la sentencia dictada el 8 de abril de 2022 por el Juzgado 26 Civil Municipal de Bogotá, dentro del proceso del epígrafe.

I. ANTECEDENTES

1.- Las sociedades GESTORA DE PROYECTOS MONVAR E HIJOS S.A.S., PROYECTOS PAVALLA S.A.S. y STATUS ESCALA & DISEÑOS S.A.S. demandaron al PARQUE INDUSTRIAL EL DORADO 1 P.H., para que se declare que este último recibió, de manos del señor JAVIER ENRIQUE MOLINA, el pago de la administración de las bodegas 102, 103, 104, 105, 106 y 107 hasta el 30 de abril de 2017.

2.- Como respaldo, narraron los hechos que a continuación se compendian:

Que son propietarias de las aludidas bodegas, por compra hecha a JAVIER ENRIQUE MOLINA PUENTES, las cuales hacen parte de la copropiedad convocada.

Que les arrendaron sus inmuebles a las firmas ORBIS S.A. y CACHARRERÍA MUNDIAL S.A.S.; y desde mayo de 2017, tales inquilinas vienen asumiendo las cuotas de administración.

Que JAVIER ENRIQUE MOLINA PUENTES, en su condición de representante legal de REPRESENTACIONES JCJ S.A.S. suscribió un acuerdo provisional de pago el 29 de marzo de 2017 con FREDY CASTELBLANCO RUÍZ, quien para ese momento fungía como administrador del PARQUE INDUSTRIAL EL DORADO 1 P.H., siendo REPRESENTACIONES JCJ S.A.S. la constructora de las bodegas.

Dijeron que JAVIER ENRIQUE MOLINA PUENTES se comprometió a realizar unas reparaciones en las bodegas, pero, al no llevarlas a cabo, acordaron que el precio de esos trabajos faltantes sería cancelado a las propietarias a través de las cuotas de administración de las bodegas enunciadas.

Que la administración les expidió el “*paz y salvo*” para los meses de mayo, junio y agosto de 2017, sin que reportaran deudas anteriores a esa fecha.

Que la copropiedad fue demandada ejecutivamente por acreencias que alcanzaron los \$360.000.000, por lo que JAVIER ENRIQUE MOLINA PUENTES arregló con la firma LA LEY LTDA. para saldar las deudas reclamadas por esta última, en cabeza del PARQUE INDUSTRIAL EL DORADO 1 P.H.

Que, según ese convenio, le entregaría una camioneta por valor de \$45.000.000 junto con \$40.000.000 en efectivo a la empresa LA LEY LTDA., a fin de suspender el proceso ejecutivo 2016-0733 adelantado en el Juzgado 16 Civil del Circuito de Bogotá, quedando entonces al día las bodegas 102, 103, 104, 105, 106 y 107 en lo tocante a las cuotas de administración.

Relató que, por estar al día en la administración, RICARDO MONTAÑO LLANOS, en representación de las bodegas, pudo ejercer como

consejero en la copropiedad, tal como lo determinan los estatutos. No obstante, el PARQUE INDUSTRIAL EL DORADO 1 P.H. alega que no recibió el valor por concepto de cuotas de administración (archivo 1 fls.69 a 71 y 115 a 119).

3.- Trámite procesal: el Juzgado 26 Civil Municipal de esta ciudad, por auto de 25 de septiembre de 2019, admitió la acción (archivo 1 fl.129); y el 4 de marzo de 2021 aceptó la reforma de la demanda (archivo 1 fl.205).

Y si bien el enjuiciado contestó el libelo (archivo 1 fls.336 a 349), su réplica no fue tomada en cuenta por extemporánea, según auto de 6 de agosto de 2021 (archivo 1 fl.362). Dicha determinación, tras ser recurrida, fue confirmada por esta Judicatura el 19 de octubre de la pasada anualidad (archivo 2 Cdo.2).

Concluida la etapa inicial, se citó a los intervinientes a la audiencia del artículo 372 del C.G.P., y en la vista pública del 8 de abril de 2022, se dictó sentencia (archivo 17 Cdo.1).

EL FALLO APELADO

La señora Juez 26 Civil Municipal de Bogotá accedió a las pretensiones y declaró que las bodegas 102, 103, 104, 105, 106 y 107 del Bloque 5 del PARQUE INDUSTRIAL EL DORADO 1 P.H., pertenecientes a las actoras, se encuentran a “*paz y salvo*” con la Administración de la copropiedad hasta el 30 de abril de 2017, en virtud del pago realizado por el señor JAVIER ENRIQUE MOLINA.

Para la sentenciadora, las certificaciones emitidas por quien fuera en su momento el administrador del encartado están a tono con la reglamentación que rige la materia, constituyéndose en actos plenamente válidos.

A la par, la inactividad del convocado deja entrever, que las accionantes no debían nada para la fecha prenotada.

Igualmente, resaltó la negligencia del demandado, quien no contestó el libelo, lo que hizo presumir que el pago invocado por las actoras fue hecho por un tercero.

Por último, estimó que no es lógico que la copropiedad les exija a las gestoras, que acrediten los soportes del pago, cuando previamente, expidió sendas certificaciones que confirmaban que estaban al día (archivo 17 Cdo.1 minutos 0:27:25 a 0:45:55).

LA APELACIÓN

Inconforme con la decisión, el encausado dijo que de la declaración de JAVIER MOLINA se desprende que el acuerdo de pago suscrito con la copropiedad fue incumplido y por ello, los dineros a los que alude nunca entraron a las arcas del PARQUE INDUSTRIAL EL DORADO 1 P.H.

Además, señaló que en las Asambleas posteriores al 30 de abril de 2017 quedó establecido que los “*paz y salvo*” esgrimidos por las quejas no obedecían a la realidad y por ese motivo, el señor RICARDO MONTAÑO, como representante legal de las solicitantes y como miembro del Consejo, está en la obligación de allegar esos soportes, aspecto que fue soslayado por la falladora.

Y afirmó que sí aportó las respectivas actas de esas Asambleas, donde consta que el supuesto pago fue cuestionado; sin embargo, no fueron valoradas por el Juzgado, quien, en todo caso, debió decretar oficiosamente dicha prueba, para verificar ese punto y así respetar la

igualdad de armas, con miras a corroborar que esos dineros no figuran en su contabilidad.

II. CONSIDERACIONES

1.- Los denominados presupuestos necesarios para la normal configuración y trámite de la *litis*, los cuales son capacidad de las partes, demanda en forma y competencia del Juzgado, militan en autos y no se vislumbra causal de nulidad que invalide lo hasta aquí actuado.

Adicionalmente, debe precisarse que la competencia del Despacho se limitará al examen de los ítems específicos, objeto del recurso, planteados en la sustentación efectuada por el interesado y que obran en el archivo 8 del Cuaderno 3, en donde ratificó lo expuesto ante la directora del proceso.

2.- Descendiendo al *sub-examine*, resulta pertinente comenzar trayendo a colación el artículo 51 de la Ley 675 de 2001, conforme al cual, el administrador de una copropiedad tiene las “*facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo*”. Y dentro de sus funciones básicas figuran las siguientes, a la luz de los numerales 8 y 13 de dicha norma:

8.- Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.

13.- Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración del edificio o conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.

Con base en este último numeral es que deben analizarse las atestaciones vistas en los folios 13 a 15 del archivo 1, en las cuales consta

que las reclamantes no tenían acreencias para con la copropiedad, hasta el mes de abril del año 2017.

Veamos:



PARQUE INDUSTRIAL
EL DORADO
P.H. FUNZA - BOYACÁ - PEREIRA
NIT 900.992.586-4

PAZ Y SALVO

EL PARQUE INDUSTRIAL EL DORADO I P.H. con NIT 900.992.586-4 cuyo representante legal es el señor FREDY CASTELBLANCO RUIZ identificado con cédula de ciudadanía No 79.888.207 de Bogotá D.C. en calidad de administrador según resolución No 0487 de fecha veintiocho (28) de junio de dos mil dieciséis (2016) emanada de la Alcaldía Municipal de Funza y de conformidad por lo facultado por la ley 675 de 2001:

CERTIFICA

Que la sociedad STATUS DECORACIÓN + DISEÑO S.A.S., titular del dominio de los predios número 104 y 105 ubicados en el Bloque 5 de este **PARQUE INDUSTRIAL EL DORADO I P.H.**, Se encuentra a **PAZ Y SALVO** con esta administración. Este PAZ Y SALVO va hasta el 31 de abril el año en curso.

Se expide la presente certificación en el municipio de Funza, a los 6 días del mes de abril de dos mil diez y siete (2017).



FREDY CASTELBLANCO RUIZ
Gerente -
SERVIPAFRE LTDA
Administrador
PARQUE INDUSTRIAL EL DORADO



RUBÉN DARIO SALGUERO MANCERA
Administrador Delegado

Kilómetro 1 vía a la Argentina- Funza—Cundinamarca
eldoradoparqueindustrial.adm@gmail.com
Tel. 8269883 Cel.300 5519002 - 319 2446452



PAZ Y SALVO

EL PARQUE INDUSTRIAL EL DORADO I.P.H. con NIT 900.992.586-4 cuyo representante legal es el señor FREDY CASTELBLANCO RUIZ identificado con cédula de ciudadanía No. 79.888.207 de Bogotá D.C. en calidad de administrador según resolución No. 0487 de fecha veintiocho (28) de junio de dos mil dieciséis (2016) emanada de la Alcaldía Municipal de Funza y de conformidad por lo facultado por la ley 675 de 2001:

CERTIFICA

Que la sociedad GESTORA DE PROYECTOS MONVAR S.A.S., titular del dominio de los predios número 106 y 107 ubicados en el Bloque 5 de este PARQUE INDUSTRIAL EL DORADO I.P.H., Se encuentra a PAZ Y SALVO con esta administración. Este PAZ Y SALVO va hasta el 31 de abril del año en curso.

Se expide la presente certificación en el municipio de Funza, a los 6 días del mes de abril de dos mil diez y siete (2017).


FREDY CASTELBLANCO RUIZ
Gerente -
SERVIPAFRE LTDA
Administrador
PARQUE INDUSTRIAL EL DORADO


RUBÉN DARIO SALGUERO MANCERA
Administrador Delegado

Kilómetro 1 vía a la Argentina- Funza—Cundinamarca
eldoradoparqueindustrial.adm@gmail.com
Tel. 8269883 Cel. 300 5519002 - 319 2446452



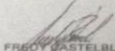
PAZ Y SALVO

EL PARQUE INDUSTRIAL EL DORADO I.P.H. con NIT 900.992.586-4 cuyo representante legal es el señor FREDY CASTELBLANCO RUIZ identificado con cédula de ciudadanía No. 79.888.207 de Bogotá D.C. en calidad de administrador según resolución No. 0487 de fecha veintiocho (28) de junio de dos mil dieciséis (2016) emanada de la Alcaldía Municipal de Funza y de conformidad por lo facultado por la ley 675 de 2001:

CERTIFICA

Que la sociedad PROYECTOS PAVALLA S.A.S., titular del dominio de los predios número 102 y 103 ubicados en el Bloque 5 de este PARQUE INDUSTRIAL EL DORADO I.P.H., Se encuentra a PAZ Y SALVO con esta administración. Este PAZ Y SALVO va hasta el 31 de abril del año en curso.

Se expide la presente certificación en el municipio de Funza, a los 6 días del mes de abril de dos mil diez y siete (2017).


FREDY CASTELBLANCO RUIZ
Gerente -
SERVIPAFRE LTDA
Administrador
PARQUE INDUSTRIAL EL DORADO


RUBÉN DARIO SALGUERO MANCERA
Administrador Delegado

Obsérvese que los documentos en mención están suscritos por
FREDY CASTELBLANCO RUIZ, gerente de SERVIPAFRE LTDA.,

sociedad que, para la fecha de los hechos, fungía como Administradora del demandado.

Es más, el nombre del sujeto arriba referido y su cargo fueron un tema pacífico durante el proceso. Incluso, DIANA CAROLINA PULIDO, quien es la persona que al surtirse la instrucción de este pleito desempeñaba esa labor, lo manifestó sin ambages.

Nótese como en la audiencia celebrada el 5 de abril de 2022, cuando la señora Juez le preguntó si FREDY CASTELBLANCO RUÍZ, en su calidad de gerente de SERVIPAFRE LTDA., era el administrador del PARQUE INDUSTRIAL EL DORADO 1 P.H. en el año 2017, la deponente contestó, categóricamente, que sí (archivo 15 Cdo.1 minutos 2:48:26 a 2:48:50).

Por lo tanto, no hay nada que reprocharle al fallo apelado en ese sentido, ya que los legajos en cita se reputan válidos y en el decurso procesal, la entidad fustigada no logró desvirtuarlos.

De manera que, si la empresa SERVIPAFRE LTDA. o su gerente incumplieron sus deberes y se abstuvieron de incluir en la contabilidad del PARQUE INDUSTRIAL EL DORADO 1 P.H. los dineros por concepto de cuotas de administración de las bodegas, esa circunstancia, dado el contenido obrante en los citados documentos, no le es oponible a las actoras, por lo que si el encartado considera lesionados sus derechos patrimoniales, a partir de ese suceso, deberá entablar la acción legal respectiva, frente a SERVIPAFRE LTDA. y/o contra el señor FREDY CASTELBLANCO RUÍZ, pues estos últimos, dentro de sus competencias, expidieron las certificaciones en comento, y si faltaron o no a la verdad, es un asunto que escapa a la órbita de este juicio, razón por la cual, el ataque del apelante en esa dirección está condenado al fracaso.

3.- Y si bien el apoderado del PARQUE INDUSTRIAL EL DORADO 1 P.H. aseveró que dentro de sus pruebas estaban las Actas de Asamblea que ponen en duda el pago alegado por las demandantes y en donde se les requirió para que aportaran los soportes de ello, tal raciocinio no tiene asidero legal, como acertadamente concluyó la falladora de instancia.

En primer lugar, porque el reseñado letrado no contestó la demanda en tiempo y, por ende, la documental que anexó carece de eficacia.

Y, en segundo lugar, aceptando en gracia de discusión la procedencia de dichas Actas, porque sería un exabrupto exigirles a las empresas accionantes, que debían “probar” un pago que, justamente, se demuestra de forma plena y legal con las certificaciones que la misma copropiedad expidió.

Memórese que se trata de un acto propio, y tal como lo indicó la sentenciadora, la administración, al emitir las certificaciones, obró en nombre del PARQUE INDUSTRIAL EL DORADO 1 P.H., de suerte que desconocer ese aspecto constituye una gravísima vulneración de los derechos fundamentales a la buena fe y de confianza legítima, que les asiste a las demandantes.

En torno a eso, la Corte Constitucional ha enseñado:

“(...) Un tema jurídico que tiene como sustento el principio de la buena fe es el del respeto al acto propio, en virtud del cual, las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe. Principio Constitucional, que sanciona como inadmisibles toda pretensión lícita, pero objetivamente contradictoria, con respecto al propio comportamiento efectuado por el sujeto. Se trata de una limitación del ejercicio de derechos que, en otras circunstancias podrían ser ejercidos lícitamente; en cambio, en las circunstancias concretas del caso, dichos derechos no pueden ejercerse por ser contradictorias respecto de una anterior conducta, esto es lo que el ordenamiento jurídico no puede tolerar, porque el ejercicio

*contradictorio del derecho se traduce en una extralimitación del propio derecho (...)*¹.

Por consiguiente, si el PARQUE INDUSTRIAL EL DORADO 1 P.H., a través de su administrador, generó un contexto favorable a las demandantes, al emitir los prenombrados *“paz y salvo”*, no puede, mediante una reunión de Asamblea, modificar unilateralmente esa decisión previa, en detrimento de las peticionarias, *“pues la confianza del administrado no se genera por la convicción de la apariencia de legalidad de una actuación, sino por la seguridad de haber obtenido una posición jurídica definida a través de un acto que creó situaciones particulares y concretas a su favor”*²; y por eso, las críticas del impugnante sobre esta cuestión, bajo ningún punto de vista, pueden llegar a prosperar.

4.- De otro lado, para zanjar la queja del apelante en la que le atribuye la responsabilidad al Juzgado de primera instancia de acudir a las pruebas de oficio para acreditar sus excepciones, so pretexto de garantizar *“la igualdad de armas”*, vale la pena aclarar, que eso no era factible, por ir en contra de los postulados que gobiernan los procesos verbales.

Recuérdese que, al tenor de lo dispuesto en el artículo 167 del Código General del Proceso, *“incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”*.

Lo anterior significa que sobre el encausado recaía el deber de traer al juicio, de manera oportuna y según las ritualidades del caso, los elementos probatorios destinados a contrarrestar los hechos alegados por el extremo activo.

Y aunque el artículo 169 contempla la posibilidad de que el funcionario del conocimiento decrete oficiosamente el haz demostrativo, ello está

¹ Corte Constitucional. Sentencia T-588 de 2014.

² Ibid.

condicionado a que tales probanzas *“sean útiles para la verificación de los hechos relacionados con las alegaciones de las partes”*; pero como se ha venido reiterando, en este caso el demandado **no** presentó defensas de ninguna índole, al dejar vencer el plazo para arrimarlas, por lo que dicha potestad oficiosa no operaba a su favor, como equívocamente lo entiende el objetante, ya que, como lo ha sostenido la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, esa facultad no está dada *“para descargar el deber que tienen las partes de acreditar los fundamentos de sus peticiones, como tampoco para justificar la negligencia o desidia en la práctica de las mismas”*³.

Por lo demás, en tratándose de procesos declarativos, el legislador estableció el modo como el convocado debe pedir el caudal suasorio y las consecuencias jurídicas de no hacerlo en tiempo.

Luego, si el abogado de marras, por su propia incuria, dejó vencer dicho rango temporal, era lógico que la *a-quo* rechazara por extemporánea su réplica a la acción en auto de 6 de agosto de 2021 (archivo 1 fl.362), lo que conllevó a que no se decretaran los elementos de convicción solicitados en dicha contestación tardía.

Pero al margen de ello y como se ha venido sosteniendo, aun aceptándolas en gracia de discusión, las Actas de Asamblea, que echa de menos el memorialista, no tendrían el alcance que pretende darles, por los motivos ya explicados en esta providencia, al constituir las mismas un quebrantamiento de los principios constitucionales de buena fe y de confianza legítima que cobijan a las empresas demandantes.

5.- En conclusión, las censuras argüidas por el PARQUE INDUSTRIAL EL DORADO 1 P.H. carecen de todo fundamento, lo que implica que la

³ Corte Suprema de Justicia. Sentencia de 27 de agosto de 2012. Exp. 11001 3103 042 2006 00712 01.

sentencia atacada sea confirmada. Aunado a ello, se condenará en costas de esta instancia al recurrente, por haberse generado.

III. DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

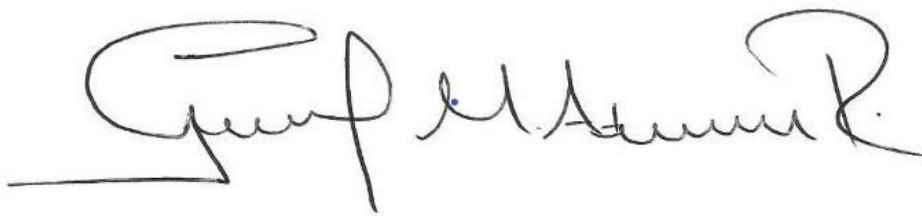
RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida el 8 de abril de 2022 por el Juzgado 26 Civil Municipal de Bogotá, dentro el radicado de la referencia.

SEGUNDO: CONDENAR en costas en esta instancia al demandado PARQUE INDUSTRIAL EL DORADO 1 P.H. **Practíquese** su liquidación e **inclúyase** la suma de \$1.500.000 como agencias en derecho.

TERCERO: REMITIR el expediente a la unidad judicial de origen.

Notifíquese.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gamal Mohammnd Othman Atshan Rubiano', written in a cursive style.

**GAMAL MOHAMMAND OTHMAN ATSHAN RUBIANO
JUEZ**