

Señores

JUEZ DIECINUEVE (19) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ.

E. S. D.

RADICACIÓN: 11001310301920200001600

DEMANDANTES: CHIVATO S.A.S., NICOLÁS WIESNER SABOGAL Y BERNARDO FONSECA

DEMANDADOS: PAR 2 S.A.S, INVERSIONES PARDO VELILLA Y CIA LTDA Y LUIS PARDO

ASUNTO: Recurso de **reposición y en subsidio apelación** contra auto de fecha 25 de octubre de 2023, por medio del cual se abre a pruebas el proceso

Solicitud de adición del auto respecto de una de las pruebas pedidas por informe

BERNARDO RUGELES NEIRA, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 91077624 de San Gil, Abogado en Ejercicio con tarjeta profesional 151875 del CSJ, actuando en calidad de apoderado de los demandantes, mediante este escrito me permito respetuosamente interponer recurso de reposición y en subsidio de apelación contra el Auto que abrió a pruebas en este proceso, calendado 25 de octubre de 2023, notificado a través de estado del jueves 26 del mismo mes y año.

Adicionalmente, en el mismo escrito solicito adición de dicha providencia, todo según el contenido de este escrito según se pasa a explicar más adelante.

I. OPORTUNIDAD

Mediante estado del jueves 26 de octubre de 2023 el Juzgado notificó el Auto de fecha 25 de octubre de 2023 mediante el cual se abre la etapa probatoria en este proceso.

Con ello, el término de ejecutoria del Auto de tres (3) días establecido en el artículo 302 del CGP termina el día martes 31 de octubre de 2023, con lo cual, el presente recurso resulta interpuesto de manera oportuna.

De otra parte, la providencia impugnada además de poder ser revisada a través del recurso de reposición es susceptible de revisarse por el superior jerárquico a través del recurso de apelación, según el contenido del numeral 3 del artículo 321 del código general de proceso que establece al respecto lo siguiente:

“Artículo 321. Procedencia. Son apelables las sentencias de primera instancia, salvo las que se dicten en equidad.

También son apelables los siguientes autos proferidos en primera instancia:

(...)

3. El que niegue el decreto o la práctica de pruebas.

(...)”.

Así las cosas, en la medida que el reproche objeto de este recurso se debe a la negativa del despacho a aceptar unas pruebas pedidas por el suscrito apoderado, la providencia recurrida puede ser debatida a través de recurso horizontal de reposición y, en caso de despacharse este negativamente, a través del recurso vertical de apelación ante el Tribunal Superior de Bogotá Sala Civil.

De otra parte, la providencia contenida en el auto de fecha 25 de octubre de 2023 es susceptible de adicionarse a petición de parte de acuerdo al inciso tercero del artículo 287 del CGP que establece sobre el tema lo siguiente:

“Artículo 287. Adición. Cuando la sentencia omita resolver sobre cualquiera de los extremos de la litis o sobre cualquier otro punto que de conformidad con la ley debía ser objeto de pronunciamiento, deberá

adicionarse por medio de sentencia complementaria, dentro de la ejecutoria, de oficio o a solicitud de parte presentada en la misma oportunidad.

El juez de segunda instancia deberá complementar la sentencia del inferior siempre que la parte perjudicada con la omisión haya apelado; pero si dejó de resolver la demanda de reconvención o la de un proceso acumulado, le devolverá el expediente para que dicte sentencia complementaria.

Los autos solo podrán adicionarse de oficio dentro del término de su ejecutoria, o a solicitud de parte presentada en el mismo término.

Dentro del término de ejecutoria de la providencia que resuelva sobre la complementación podrá recurrirse también la providencia principal.”

Con ello, se solicitará se adicione el literal a) del numeral 6 del auto de fecha 25 de octubre de 2023, según lo indicado en el numeral 2.3. de este escrito.

En desarrollo de lo expuesto, se pasa a motivar el presente escrito de la siguiente manera.

II. ARGUMENTOS DEL RECURSO Y SOBRE LA NECESIDAD DE ADICIÓN DE LA PROVIDENCIA

2.1. SE RECHAZÓ LA PRUEBA POR INFORME DEL NUMERAL 3.4.4 DEL ESCRITO A TRAVÉS DEL CUAL SE PIDIERON PRUEBAS ADICIONALES EN EL TRASLADO DEL ARTÍCULO 370 DEL CGP Y ESTA PRUEBA ES NECESARIA, PERTINENTE Y ÚTIL EN EL PROCESO

El Despacho dispuso en el inciso tercero del numeral 6 del auto de fecha 25 de octubre de 2023 lo siguiente:

“Se niega el oficio requerido en el numeral 3.4.4 en la medida que lo allí solicitado no es relevante al litigio analizado en este trámite.”

Al respecto, se equivoca el Despacho al negar esa prueba por considerarla irrelevante, pues se busca demostrar que la Sentencia de primera Instancia del proceso cursado en el juzgado 32 Civil del Circuito de Bogotá con número de radicación

11001310303220190004400 no se encuentra debidamente ejecutoriada, escenario clave de cara al análisis de la excepción que el extremo pasivo de la demanda inicial denominó en su escrito de defensa como *“EXCEPCIÒN DE HABERSE YA FALLADO Y DECLARADAS NO PROBADAS TODAS LAS PRETENSIONES DE ESTA DEMANDA EN PROCESO JUDICIAL PREVIO, MEDIANTE RESOLUCIÓN DE EXCEPCIONES DE FONDO PROPUESTAS POR LOS HOY DEMANDANTES EN PROCESO EJECUTIVO CITADO.”*

Por lo anterior, deberá el Despacho modificar parcialmente el auto del 25 de octubre de 2023, ordenando se practique la prueba por informe solicitada en el acápite 3.4.4 del escrito de pruebas adicionales (art 370 CGP) allegado por el suscrito apoderado, por resultar necesaria, pertinente y útil de cara al análisis de los argumentos y excepciones de fondo propuestas por el extremo pasivo en este proceso, pues dicha prueba por informe apunta a demostrar que la apelación de la sentencia en el Tribunal del mentado proceso seguido en el Juzgado 32 Civil Circuito no fue debidamente ejecutoriada por error cometido por el Tribunal en trámite de apelación de sentencia de primera instancia, y, con ello, no puede resultar próspera la excepción denominada *“EXCEPCIÒN DE HABERSE YA FALLADO Y DECLARADAS NO PROBADAS TODAS LAS PRETENSIONES DE ESTA DEMANDA EN PROCESO JUDICIAL PREVIO, MEDIANTE RESOLUCIÓN DE EXCEPCIONES DE FONDO PROPUESTAS PORLOS HOY DEMANDANTES EN PROCESO EJECUTIVO CITADO”*, propuesta por el demandado -de la demanda inicial- en este proceso.

2.2. LA PRUEBA DE INSPECCIÓN JUDICIAL SE RECHAZÓ POR EL DESPACHO CON UNA MOTIVACIÓN EQUIVOCADA TODA VEZ QUE RESULTA SER PERTINENTE, NECESARIA Y ÚTIL PARA DEMOSTRAR QUE EL INMUEBLE EN CONTROVERSIA SE ENCUENTRA ARRENDADO A TERCEROS

Sobre la prueba de inspección judicial solicitada por el suscrito apoderado, el Despacho mediante auto de fecha 25 de octubre de 2023 dispuso lo siguiente:

“Como quiera que los fundamentos respecto de los cuales se solicita la prueba de inspección judicial pueden ser objeto de demostración a través del dictamen pericial decretado, la misma se niega por impertinente.”

Sobre el argumento esgrimido por el Despacho que lo llevó a negar la prueba de inspección judicial, debemos manifestar que dicha solicitud se realizó de mi parte en los siguientes términos:

“De conformidad con el artículo 236 del CGP, se solicita al Despacho fijar fecha y hora para la diligencia de inspección judicial de los bienes inmuebles que fueron objeto del contrato de arriendo en controversia suscrito el día 01 de agosto de 2018, a saber, el inmueble identificado como edificio EL DANTE, ubicado en la carrera 11 No 97 – 10/14, calle 97 No 10 – 72/74, sometido a un régimen de propiedad horizontal comprendido dentro de los siguientes números de matrículas: desde la 50C – 506126 hasta la 50C- 506128 correspondiente a 3 locales comerciales de la copropiedad; matrículas 50C- 506129 hasta la 50C- 506134 de los apartamentos con nomenclatura 301, 302, 303, 401, 402 y 403 de la copropiedad y desde la matrícula 50C- 506135 a 50C- 506145 de los garajes G1 hasta G11 – para un total de 20 matrículas inmobiliarias pertenecientes a la copropiedad, junto con el altillo terraza y zonas comunes.

Se solicita esta prueba para que pueda constatar el Despacho que el Edificio dante nunca estuvo ni ha estado en condiciones de ser entregado a los aquí demandantes en cumplimiento de la obligación que al respecto le asistía al arrendador, dado que dicho inmueble no ha sido ni ha estado desocupado para ser entregado para el uso y goce de la cosa en desarrollo de las obligaciones emanadas del contrato de arriendo para los arrendadores.

En desarrollo de la idea anterior, la inspección judicial permitirá al Señor Juez verificar con cada tenedor o poseedor del inmueble que se encuentre a título de arriendo, desde y hasta cuándo ostenta la tenencia como arrendatario, y, con ello, poder establecer que el mentado Edificio Dante [objeto de controversia] al momento de la celebración del contrato objeto de este proceso, estaba o no arrendado a terceros al momento de la celebración del contrato de arriendo de fecha 01 de agosto de 2018.”

[Subrayado y negrilla fuera del texto original].

Entonces, la Inspección Judicial se refiere a una solicitud para probar que el inmueble se encuentra arrendado a terceros; lo cual, claramente persigue un fin y busca probar algo diferente al objeto de la prueba pericial aprobada por el Despacho, pues esta -la prueba pericial- apunta a probar lo relacionado con la imposibilidad de lograr una licencia de construcción sobre el inmueble arrendado para un uso de alto impacto, esto es, expendio de bebidas embriagantes en horario nocturno [discoteca].

Al respecto, el escrito de solicitud de prueba para la experticia dijo lo siguiente:

“Según contenido del artículo 226 y siguientes del CGP, me permito respetuosamente manifestar y anunciar que presentaré un dictamen pericial con la finalidad de acreditar a través de un Arquitecto Urbanista que el inmueble identificado como edificio EL DANTE, ubicado en la carrera 11 No 97 – 10/14, calle 97 No 10 – 72/74, sometido a un régimen de propiedad horizontal comprendido dentro de los siguientes números de matrículas: desde la 50C – 506126 hasta la 50C-506128 correspondiente a 3 locales comerciales de la copropiedad; matrículas 50C- 506129 hasta la 50C- 506134 de los apartamentos con nomenclatura 301, 302, 303, 401, 402 y 403 de la copropiedad y desde la matrícula 50C506135 a 50C- 506145 de los garajes G1 hasta G11 –para un total de 20 matrículas inmobiliarias pertenecientes a la copropiedad, no tiene la posibilidad de ser objeto de una licencia de construcción para usos de expedido de bebidas embriagantes y/o discoteca o bar y, en tal sentido, no puede tenerse como uso complementario en desarrollo de la legislación urbanística aplicable. (...)”.

[Subrayado y negrilla fuera del texto original].

Entonces, la inspección judicial apunta a probar un hecho diferente al que se quiere probar con la prueba pericial, veámoslo en un cuadro comparativo:

OBJETO PRUEBA DE INSPECCIÓN JUDICIAL	OBJETO PRUEBA DE DICTAMEN PERCIAL
“ (...) verificar con cada tenedor o poseedor del inmueble que se encuentre a título de arriendo, desde y hasta cuándo ostenta la	Que los inmuebles objeto de arriendo “ (...) <i>no tiene la posibilidad de ser objeto de una licencia de construcción para usos de expedido</i>

tenencia como arrendatario, y, con ello, poder establecer que el mentado Edificio Dante [objeto de controversia] al momento de la celebración del contrato objeto de este proceso, estaba o no arrendado a terceros al momento de la celebración del contrato de arriendo de fecha 01 de agosto de 2018.”	<i>de bebidas embriagantes y/o discoteca o bar y, en tal sentido, no puede tenerse como uso complementario en desarrollo de la legislación urbanística aplicable (...).”</i>
---	--

Así las cosas, la negativa de la inspección judicial realizada por el Despacho se hizo con base en una fundamentación equivocada, debido a que la inspección judicial y la prueba pericial apuntan a demostrar al Juez escenarios de hecho diferentes.

En desarrollo de la idea anterior, resulta transcendental que llegue a ser verificado por el Juez del proceso ocularmente que la tenencia del inmueble en controversia, se encuentra en cabeza de terceros a través de la inspección judicial, pues la prueba de esto acarreará llevar a declarar prósperas las pretensiones de la demanda inicial que el suscrito apoderado propuso en el libelo genitor con el cual se dio inicio a este proceso.

Con lo anterior, deberá el Despacho revocar parcialmente su providencia, ordenando la práctica de la inspección judicial por resultar una prueba necesaria, pertinente y útil en el proceso que, se insiste, tiene un objeto diferente al de la experticia decretada en el auto de pruebas objeto de este recurso.

2.3. **Debe adicionarse el literal a) del numeral 6 del auto de fecha 25 de octubre de 2023, para establecer que el informe pedido a la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá, se realice con base en el Decreto 190 de 2004 pues esta era la norma vigente al momento de la celebración del contrato de arriendo en controversia**

En el literal a del numeral 6 de la providencia objeto de este recurso se dijo por el Despacho lo siguiente:

“Oficiase a la Secretaría Distrital de Planeación para que remita concepto y/o certificación de usos del suelo para el predio identificado con nomenclatura urbana Carrera 11No. 97-14/ Calle 97 No. 10- 72 de esta ciudad.”

Sin embargo, resulta de vital importancia que la prueba decretada establezca con claridad la norma que debe tener en cuenta la entidad para rendir su informe, debido a que la norma vigente al momento de la firma del contrato de arriendo era el decreto 190 de 2004 *“Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003”*, norma que, en acto posterior a la fecha de firma del contrato de arriendo vino a ser derogada por el artículo 608 del Decreto 555 de 2021 dispuso lo siguiente:

***“Artículo 608. Derogatorias.** El presente Plan deroga todas las disposiciones que le sean contrarias, en especial el Acuerdo 22 de 1995, el Decreto Distrital 765 de 1999, el Decreto Distrital 619 de 2000, el Decreto Distrital 1110 de 2000, el Decreto Distrital 469 de 2003, el Decreto Distrital 190 de 2004 y todas las normas e instrumentos que lo desarrollan y complementan, así como las Unidades de Planeamiento Zonal. Lo anterior con excepción de lo dispuesto en el régimen de transición, y las remisiones expresas que se efectúen a dichas disposiciones.”*

[Subrayado y negrilla fuera del texto original].

Al respecto, es importante resaltar que cada norma, a saber el Decreto 190 de 2004 y posteriormente el Decreto 555 de 2021, contienen disposiciones diferentes respecto de usos y reglamentación del uso de suelo para Bogotá D.C.

Por ello, necesariamente el informe solicitado a la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá D.C., en el literal a) del numeral 6 de la providencia recurrida, deberá indicar que dicho el informe deberá expedirse teniendo en cuenta las disposiciones contenidas en la norma vigente al momento de la firma del contrato de arriendo, para el caso, la norma vigente para el día 01 de agosto de 2018 -fecha de firma del contrato de arriendo en controversia-, que es, inequívocamente, el Decreto 190 de 2004.

Lo anterior, debido a que un informe con base en el Decreto 555 de 2021 sobre usos de suelo en el sector normativo en controversia, sería diametralmente diferente a uno dado al amparo de la norma vigente al momento de la firma del contrato de arriendo.

Lo anterior debido a que cada norma contiene un plan de ordenamiento territorial [POT] diferente para la ciudad de Bogotá D.C.

Aunado a lo ya expuesto, el acuerdo de voluntades contenido en el contrato de arriendo de fecha 01 de agosto de 2018 no puede referirse al Decreto 555 de 2021 por la más elemental de las razones, al momento de la firma de contrato de arriendo dicha norma no existía.

Sobre este asunto, téngase en cuenta por el despacho que el contrato de arriendo se suscribió el día 01 de agosto de 2018, y, la vigencia del Decreto 190 de 2004 fue desde el 22 de junio de 2004 -fecha de su publicación en el diario oficial- y hasta el día 30 de diciembre de 2021, momento último en que fue expedido el Decreto 555 de 2021 que, se reitera, expresamente derogó el decreto 190 de 2004.

Con ello, para el día de la firma del contrato de arriendo es claro que el uso de suelo de la ciudad de Bogotá estaba regulado por el mencionado Decreto 190 de 2004 y sus respectivos decretos reglamentarios; por tal razón, es con base en esta norma que deberá expedirse el informe por parte de la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá, y, en tal sentido, deberá adicionarse el auto de fecha 25 de octubre de 2023 en el literal a) del numeral 6.

Con base en lo expuesto respetuosamente se solicita lo siguiente:

III. PETICIONES

- 3.1. Se revoque parcialmente el inciso tercero del numeral 6 del auto de fecha 25 de octubre de 2023, por medio del cual se negó la prueba por informe contenida en el numeral 3.4.4. del escrito por medio del cual se realizó dicha solicitud probatoria (traslado del 370 del CGP solicitando pruebas adicionales), en el sentido de revocar la negativa a la prueba por informe, y, en su lugar, proceder con el decreto de dicha prueba, ordenando al Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá- Sala Civil para que rinda informe relacionado con la razón y/o explicación de la existencia de doble radicación, esto es para el número de radicación 11001310303220190004401 de una parte y, por la otra, la radicación número 11001310303220190004402, solicitando que se brinden las razones y motivos por los cuales dicha entidad generó doble radicación para un único trámite de recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia

proferida en el marco del proceso No. 11001310303220190004400 que emitió el Juzgado 32 Civil del Circuito de Bogotá como a que en dicho proceso.

- 3.2. Se revoque parcialmente el inciso tercero del numeral 8 del auto de fecha 25 de octubre de 2023, por medio del cual se abrió a pruebas en este proceso, en el sentido de modificar únicamente lo relacionado con la negativa a la práctica de la inspección judicial solicitada, y, en su lugar, se decrete la prueba de inspección judicial por resultar esta pertinente, necesaria y útil para el proceso, debido a que ofrece de primera mano la posibilidad al Juez de verificar la ocupación del inmueble arrendado en cabeza de terceros; lo cual, nada tiene que ver con la prueba del dictamen pericial, según se explicó en el romano II numeral 2.2. de este escrito.
- 3.3. Se adicione el literal a) del numeral 6 del auto de fecha 25 de octubre de 2023, por medio del cual se abrió a pruebas en este proceso, en el sentido de adicionar que el informe de la Secretaria Distrital de Planeación de Bogotá deberá realizarse con base en la norma vigente al momento de la firma del contrato de arriendo, para el caso, según el contenido del Decreto 190 de 2004 y sus respectivos decretos reglamentarios, que era la norma que establecía la zonificación y usos del suelo vigente para el 18 de agosto de 2018 -fecha de firma del contrato de arriendo en controversia-.
- 3.4. En caso de negar las pretensiones anteriores, se solicita respetuosamente al ad quo, para que proceda a conceder el recurso de apelación de manera subsidiaria, conforme faculta el numeral 3 del artículo 321 del CGP, de manera tal que el reproche contenido en el presente escrito, sea estudiado por el Tribunal Superior de Bogotá -ad quem- en instancia de apelación.

Atentamente,



Bernardo Rugeles Neira

Apoderado.

recurso de reposición y en subsidio apelacion contra auto de pruebas brn.pdf;

E. S. D.

Demandados: PAR 2 S.A.S, INVERSIONES PARDO VELILLA y CIA LTDA y LUIS PARDO

Asunto: Recurso de **reposición y en subsidio apelación** contra auto de fecha 25 de octubre de 2023, por medio del cual se abre a pruebas el proceso

Solicitud de adición del auto respecto de una de las pruebas pedidas por informe

Bernardo Rugeles Neira, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 91077624 de San Gil, Abogado en Ejercicio con tarjeta profesional 151875 del CSJ, actuando en calidad de apoderado de los demandantes, mediante este escrito me permito respetuosamente interponer recurso de reposición y en subsidio de apelación contra el Auto que abrió a pruebas en este proceso, calendado 25 de octubre de 2023, notificado a través de estado del jueves 26 del mismo mes y año.

Adicionalmente, en el mismo escrito solicito adición de dicha providencia, todo según el contenido de este escrito según se pasa a explicar más adelante.

1. Oportunidad

Mediante estado del jueves 26 de octubre de 2023 el Juzgado notificó el Auto de fecha 25 de octubre de 2023 mediante el cual se abre la etapa probatoria en este proceso.

Con ello, el término de ejecutoria del Auto de tres (3) días establecido en el artículo 302 del CGP termina el día martes 31 de octubre de 2023, con lo cual, el presente recurso resulta interpuesto de manera oportuna.

De otra parte, la providencia impugnada además de poder ser revisada a través del recurso de reposición es susceptible de revisarse por el superior jerárquico a través del recurso de apelación, según el contenido del numeral 3 del artículo 321 del código general de proceso que establece al respecto lo siguiente:

“Artículo 321. Procedencia. Son apelables las sentencias de primera instancia, salvo las que se dicten en equidad.

También son apelables los siguientes autos proferidos en primera instancia:

(...)

3. El que niegue el decreto o la práctica de pruebas.

(...)”.

Así las cosas, en la medida que el reproche objeto de este recurso se debe a la negativa del despacho a aceptar unas pruebas pedidas por el suscrito apoderado, la providencia recurrida puede ser debatida a través de recurso horizontal de reposición y, en caso de despacharse este negativamente, a través del recurso vertical de apelación ante el Tribunal Superior de Bogotá Sala Civil.

De otra parte, la providencia contenida en el auto de fecha 25 de octubre de 2023 es susceptible de adicionarse a petición de parte de acuerdo al inciso tercero del artículo 287 del CGP que establece sobre el tema lo siguiente:

“Artículo 287. Adición. Cuando la sentencia omita resolver sobre cualquiera de los extremos de la litis o sobre cualquier otro punto que de conformidad con la ley debía ser objeto de pronunciamiento, deberá adicionarse por medio de sentencia complementaria, dentro de la ejecutoria, de oficio o a solicitud de parte presentada en la misma oportunidad.

El juez de segunda instancia deberá complementar la sentencia del inferior siempre que la parte perjudicada con la omisión haya apelado; pero si dejó de resolver la demanda de reconvención o la de un proceso acumulado, le devolverá el expediente para que dicte sentencia complementaria.

Los autos solo podrán adicionarse de oficio dentro del término de su ejecutoria, o a solicitud de parte presentada en el mismo término.

Dentro del término de ejecutoria de la providencia que resuelva sobre la complementación podrá recurrirse también la providencia principal.”

Con ello, se solicitará se adicione el literal a) del numeral 6 del auto de fecha 25 de octubre de 2023, según lo indicado en el numeral 2.3. de este escrito.

En desarrollo de lo expuesto, se pasa a motivar el presente escrito de la siguiente manera.

2. Argumentos del Recurso y sobre la necesidad de adición de la providencia

2.1. Se rechazó la prueba por informe del numeral 3.4.4 del escrito a través del cual se pidieron pruebas adicionales en el traslado del artículo 370 del cgp y esta prueba es necesaria, pertinente y útil en el proceso

El Despacho dispuso en el inciso tercero del numeral 6 del auto de fecha 25 de octubre de 2023 lo siguiente:

“Se niega el oficio requerido en el numeral 3.4.4 en la medida que lo allí solicitado no es relevante al litigio analizado en este trámite.”

Al respecto, se equivoca el Despacho al negar esa prueba por considerarla irrelevante, pues se busca demostrar que la Sentencia de primera Instancia del proceso cursado en el juzgado 32 Civil del Circuito de Bogotá con número de radicación 11001310303220190004400 no se

encuentra debidamente ejecutoriada, escenario clave de cara al análisis de la excepción que el extremo pasivo de la demanda inicial denominó en su escrito de defensa como *“EXCEPCIÒN DE HABERSE YA FALLADO Y DECLARADAS NO PROBADAS TODAS LAS PRETENSIONES DE ESTA DEMANDA EN PROCESO JUDICIAL PREVIO, MEDIANTE RESOLUCIÓN DE EXCEPCIONES DE FONDO PROPUESTAS POR LOS HOY DEMANDANTES EN PROCESO EJECUTIVO CITADO.”*

Por lo anterior, deberá el Despacho modificar parcialmente el auto del 25 de octubre de 2023, ordenando se practique la prueba por informe solicitada en el acápite 3.4.4 del escrito de pruebas adicionales (art 370 CGP) allegado por el suscrito apoderado, por resultar necesaria, pertinente y útil de cara al análisis de los argumentos y excepciones de fondo propuestas por el extremo pasivo en este proceso, pues dicha prueba por informe apunta a demostrar que la apelación de la sentencia en el Tribunal del mentado proceso seguido en el Juzgado 32 Civil Circuito no fue debidamente ejecutoriada por error cometido por el Tribunal en trámite de apelación de sentencia de primera instancia, y, con ello, no puede resultar próspera la excepción denominada *“EXCEPCIÒN DE HABERSE YA FALLADO Y DECLARADAS NO PROBADAS TODAS LAS PRETENSIONES DE ESTA DEMANDA EN PROCESO JUDICIAL PREVIO, MEDIANTE RESOLUCIÓN DE EXCEPCIONES DE FONDO PROPUESTAS PORLOS HOY DEMANDANTES EN PROCESO EJECUTIVO CITADO”*, propuesta por el demandado -de la demanda inicial- en este proceso.

2.2. La prueba de inspección judicial se rechazó por el despacho con una motivación equivocada toda vez que resulta ser pertinente, necesaria y útil para demostrar que el inmueble en controversia se encuentra arrendado a terceros

Sobre le prueba de inspección judicial solicitada por el suscrito apoderado, el Despacho mediante auto de fecha 25 de octubre de 2023 dispuso lo siguiente:

“Como quiera que los fundamentos respecto de los cuales se solicita la prueba de inspección judicial pueden ser objeto de demostración a través del dictamen pericial decretado, la misma se niega por impertinente.”

Sobre el argumento esgrimido por el Despacho que lo llevó a negar la prueba de inspección judicial, debemos manifestar que dicha solicitud se realizó de mi parte en los siguientes términos:

“De conformidad con el artículo 236 del CGP, se solicita al Despacho fijar fecha y hora para la diligencia de inspección judicial de los bienes inmuebles que fueron objeto del contrato de arriendo en controversia suscrito el día 01 de agosto de 2018, a saber, el inmueble identificado como edificio EL DANTE, ubicado en la carrera 11 No 97 – 10/14, calle 97 No 10 – 72/74, sometido a un régimen de propiedad horizontal comprendido dentro de los siguientes números de matrículas: desde la 50C – 506126 hasta la 50C-506128 correspondiente a 3 locales comerciales de la copropiedad; matrículas 50C- 506129 hasta la 50C- 506134 de los apartamentos con nomenclatura 301, 302, 303, 401, 402 y 403 de la copropiedad y desde la matrícula 50C- 506135 a 50C- 506145 de los garajes G1 hasta G11 – para un total de 20 matrículas inmobiliarias pertenecientes a la copropiedad, junto con el altillo terraza y zonas comunes.

Se solicita esta prueba para que pueda constatar el Despacho que el Edificio dante nunca estuvo ni ha estado en condiciones de ser entregado a los aquí demandantes en cumplimiento de la obligación que al respecto le asistía al arrendador, dado que dicho inmueble no ha sido ni ha estado desocupado para ser entregado para el uso y goce de la cosa en desarrollo de las obligaciones emanadas del contrato de arriendo para los arrendadores.

En desarrollo de la idea anterior, la inspección judicial permitirá al Señor Juez verificar con cada tenedor o poseedor del inmueble que se encuentre a título de arriendo, desde y hasta cuándo ostenta la tenencia como arrendatario, y, con ello, poder establecer que el mentado Edificio Dante [objeto de controversia] al momento de la celebración del contrato objeto de este proceso, estaba o no arrendado a terceros al momento de la celebración del contrato de arriendo de fecha 01 de agosto de 2018.”

[Subrayado y negrilla fuera del texto original].

Entonces, la Inspección Judicial se refiere a una solicitud para probar que el inmueble se encuentra arrendado a terceros; lo cual, claramente persigue un fin y busca probar algo diferente al objeto de la prueba pericial aprobada por el Despacho, pues esta -la prueba pericial- apunta a probar lo relacionado con la imposibilidad de lograr una licencia de construcción sobre el inmueble arrendado para un uso de alto impacto, esto es, expendio de bebidas embriagantes en horario nocturno [discoteca].

Al respecto, el escrito de solicitud de prueba para la experticia dijo lo siguiente:

*“Según contenido del artículo 226 y siguientes del CGP, me permito respetuosamente manifestar y anunciar que presentaré un dictamen pericial con la finalidad de acreditar a través de un Arquitecto Urbanista que el inmueble identificado como edificio EL DANTE, ubicado en la carrera 11 No 97 – 10/14, calle 97 No 10 – 72/74, sometido a un régimen de propiedad horizontal comprendido dentro de los siguientes números de matrículas: desde la 50C – 506126 hasta la 50C-506128 correspondiente a 3 locales comerciales de la copropiedad; matrículas 50C- 506129 hasta la 50C- 506134 de los apartamentos con nomenclatura 301, 302, 303, 401, 402 y 403 de la copropiedad y desde la matrícula 50C506135 a 50C- 506145 de los garajes G1 hasta G11 –para un total de 20 matrículas inmobiliarias pertenecientes a la copropiedad, **no tiene la posibilidad de ser objeto de una licencia de construcción para usos de expendio de bebidas embriagantes y/o discoteca o bar y, en tal sentido, no puede tenerse como uso complementario en desarrollo de la legislación urbanística aplicable. (...).”***

[Subrayado y negrilla fuera del texto original].

Entonces, la inspección judicial apunta a probar un hecho diferente al que se quiere probar con la prueba pericial, veámoslo en un cuadro comparativo:

OBJETO PRUEBA DE INSPECCIÓN JUDICIAL	OBJETO PRUEBA DE DICTAMEN PERICIAL
“ (...) verificar con cada tenedor o poseedor del inmueble que se encuentre a título de arriendo, desde y hasta cuándo ostenta la tenencia como arrendatario, y, con ello, poder establecer que el mentado Edificio Dante [objeto de controversia] al momento de la celebración del contrato objeto de este proceso, estaba o no arrendado a terceros al momento de la celebración del contrato de arriendo de fecha 01 de agosto de 2018.”	Que los inmuebles objeto de arriendo “ (...) <i>no tiene la posibilidad de ser objeto de una licencia de construcción para usos de expedido de bebidas embriagantes y/o discoteca o bar y, en tal sentido, no puede tenerse como uso complementario en desarrollo de la legislación urbanística aplicable (...)</i>”

Así las cosas, la negativa de la inspección judicial realizada por el Despacho se hizo con base en una fundamentación equivocada, debido a que la inspección judicial y la prueba pericial apuntan a demostrar al Juez escenarios de hecho diferentes.

En desarrollo de la idea anterior, resulta transcendental que llegue a ser verificado por el Juez del proceso ocularmente que la tenencia del inmueble en controversia, se encuentra en cabeza de terceros a través de la inspección judicial, pues la prueba de esto acarrearía llevar a declarar prósperas las pretensiones de la demanda inicial que el suscrito apoderado propuso en el libelo genitor con el cual se dio inicio a este proceso.

Con lo anterior, deberá el Despacho revocar parcialmente su providencia, ordenando la práctica de la inspección judicial por resultar una prueba necesaria, pertinente y útil en el proceso que, se insiste, tiene un objeto diferente al de la experticia decretada en el auto de pruebas objeto de este recurso.

2.3. Debe adicionarse el literal a) del numeral 6 del auto de fecha 25 de octubre de 2023, para establecer que el informe pedido a la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá, se realice con base en el Decreto 190 de 2004 pues esta era la norma vigente al momento de la celebración del contrato de arriendo en controversia

En el literal a del numeral 6 de la providencia objeto de este recurso se dijo por el Despacho lo siguiente:

“Oficiese a la Secretaría Distrital de Planeación para que remita concepto y/o certificación de usos del suelo para el predio identificado con nomenclatura urbana Carrera 11No. 97-14/ Calle 97 No. 10- 72 de esta ciudad.”

Sin embargo, resulta de vital importancia que la prueba decretada establezca con claridad la norma que debe tener en cuenta la entidad para rendir su informe, debido a que la norma vigente al momento de la firma del contrato de arriendo era el decreto 190 de 2004 **“Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales [619](#) de 2000 y [469](#) de 2003”**, norma que, en acto posterior a la fecha de firma del contrato de arriendo vino a ser derogada por el artículo 608 del Decreto 555 de 2021 dispuso lo siguiente:

*“**Artículo 608. Derogatorias.** El presente Plan deroga todas las disposiciones que le sean contrarias, en especial el Acuerdo [22](#) de 1995, el Decreto Distrital [765](#) de 1999, el Decreto Distrital [619](#) de 2000, el Decreto Distrital [1110](#) de 2000, el Decreto Distrital [469](#) de 2003, el Decreto Distrital [190](#) de 2004 y todas las normas e instrumentos que lo desarrollan y complementan, así como las Unidades de Planeamiento Zonal. Lo anterior con excepción de lo dispuesto en el régimen de transición, y las remisiones expresas que se efectúen a dichas disposiciones.”*

[Subrayado y negrilla fuera del texto original].

Al respecto, es importante resaltar que cada norma, a saber el Decreto 190 de 2004 y posteriormente el Decreto 555 de 2021, contienen disposiciones diferentes respecto de usos y reglamentación del uso de suelo para Bogotá D.C.

Por ello, necesariamente el informe solicitado a la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá D.C., en el literal a) del numeral 6 de la providencia recurrida, deberá indicar que dicho el informe deberá expedirse teniendo en cuenta las disposiciones contenidas en la norma vigente al momento de la firma del contrato de arriendo, para el caso, la norma vigente para el día 01 de agosto de 2018 -fecha de firma del contrato de arriendo en controversia-, que es, inequívocamente, el Decreto 190 de 2004.

Lo anterior, debido a que un informe con base en el Decreto 555 de 2021 sobre usos de suelo en el sector normativo en controversia, sería diametralmente diferente a uno dado al amparo de la norma vigente al momento de la firma del contrato de arriendo. Lo anterior debido a que cada norma contiene un plan de ordenamiento territorial [POT] diferente para la ciudad de Bogotá D.C.

Aunado a lo ya expuesto, el acuerdo de voluntades contenido en el contrato de arriendo de fecha 01 de agosto de 2018 no puede referirse al Decreto 555 de 2021 por la más elemental de las razones, al momento de la firma de contrato de arriendo dicha norma no existía.

Sobre este asunto, téngase en cuenta por el despacho que el contrato de arriendo se suscribió el día 01 de agosto de 2018, y, la vigencia del Decreto 190 de 2004 fue desde el 22 de junio de 2004 -fecha de su publicación en el diario oficial- y hasta el día 30 de diciembre de 2021, momento último en que fue expedido el Decreto 555 de 2021 que, se reitera, expresamente derogó el decreto 190 de 2004.

Con ello, para el día de la firma del contrato de arriendo es claro que el uso de suelo de la ciudad de Bogotá estaba regulado por el mencionado Decreto 190 de 2004 y sus respectivos decretos reglamentarios; por tal razón, es con base en esta norma que deberá expedirse el informe por parte de la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá, y, en tal sentido, deberá adicionarse el auto de fecha 25 de octubre de 2023 en el literal a) del numeral 6.

Con base en lo expuesto respetuosamente se solicita lo siguiente:

3. Peticiones

3.1. Se revoque parcialmente el inciso tercero del numeral 6 del auto de fecha 25 de octubre de 2023, por medio del cual se negó la prueba por informe contenida en el numeral 3.4.4. del escrito por medio del cual se realizó dicha solicitud probatoria (traslado del 370 del CGP solicitando pruebas adicionales), en el sentido de revocar la negativa a la prueba por informe, y, en su lugar, proceder con el decreto de dicha prueba, ordenando al Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá- Sala Civil para que rinda informe relacionado con la razón y/o explicación de la existencia de doble radicación, esto es para el número de radicación 11001310303220190004401 de una parte y, por la otra, la radicación número 11001310303220190004402, solicitando que se brinden las razones y motivos por los cuales dicha entidad generó doble radicación para un único trámite de recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia proferida en el marco del proceso No. 11001310303220190004400 que emitió el Juzgado 32 Civil del Circuito de Bogotá como a que en dicho proceso.

3.2. Se revoque parcialmente el inciso tercero del numeral 8 del auto de fecha 25 de octubre de 2023, por medio del cual se abrió a pruebas en este proceso, en el sentido de modificar únicamente lo relacionado con la negativa a la práctica de la inspección judicial solicitada, y, en su lugar, se decrete la prueba de inspección judicial por resultar esta pertinente, necesaria y útil para el proceso, debido a que ofrece de primera mano la posibilidad al Juez de verificar la ocupación del inmueble arrendado en cabeza de terceros; lo cual, nada tiene que ver con la prueba del dictamen pericial, según se explicó en el romano II numeral 2.2. de este escrito.

3.3. Se adicione el literal a) del numeral 6 del auto de fecha 25 de octubre de 2023, por medio del cual se abrió a pruebas en este proceso, en el sentido de adicionar que el informe de la Secretaria Distrital de Planeación de Bogotá deberá realizarse con base en la norma vigente al momento de la firma del contrato de arriendo, para el caso, según el contenido del Decreto 190 de 2004 y sus respectivos decretos reglamentarios, que era la norma que establecía la zonificación y usos del suelo vigente para el 18 de agosto de 2018 -fecha de firma del contrato de arriendo en controversia-.

3.4. En caso de negar las pretensiones anteriores, se solicita respetuosamente al ad quo, para que proceda a conceder el recurso de apelación de manera subsidiaria, conforme faculta el numeral 3 del artículo 321 del CGP, de manera tal que el reproche contenido en el presente escrito, sea estudiado por el Tribunal Superior de Bogotá -ad quem- en instancia de apelación.

Atentamente,

Bernardo Rugeles Neira

Apoderado.

Wiesner & Rugeles Asesores SAS

**JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE
BOGOTÁ**

PROCESO: 110013103019202000160 00

Hoy 02 de NOVIEMBRE de 2023 siendo las ocho (8:00) de la mañana, SE FIJA EN TRASLADO EL RECURSO DE REPOSICIÓN por el término de TRES (3) días, en cumplimiento al artículo 319 y 108 del C.G.P.

Inicia:	03 de NOVIEMBRE DE 2023 a las 8:00 A.M.
Finaliza:	08 de NOVIEMBRE DE 2023 a las 5:00 P.M.

GLORIA STELLA MUÑOZ RODRIGUEZ