

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D. C**

Radicación: 110013103039 2013 00634 00

Proceso: PERTENENCIA

Demandante: ELSA CECILIA GONZALEZ Y OTRO

Bogotá D.C. cuatro (4) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

Procede el Despacho a pronunciarse sobre el recurso de reposición y la concesión del de apelación interpuesto por el apoderado del extremo pasivo contra el auto del diecinueve (19) de octubre de 2022, mediante el cual se no se accedió al decreto de la terminación del proceso de la referencia en aplicación a lo normado en el artículo 317 del Código General del Proceso.

FUNDAMENTOS DE LA IMPUGNACIÓN.

Expuso el recurrente en estricta síntesis, que la parte actora no ha dado cumplimiento a lo ordenado por el Despacho en audiencia del 8 de marzo de 2022, esto es acreditar la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria del bien inmueble objeto del litigio.

Explicó que han transcurrido más de ocho (8) meses, sin que la activa hubiere acatado lo ordenado en oportunidad, y que no es de recibo que el Despacho indique que el actor ha desplegado actuaciones ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., con el propósito de inscribir la demanda de la referencia en el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 50N-720553, ya que las únicas actuaciones que ha desplegado son las de presentar dos memoriales y a la fecha no se ha materializado la inscripción de la demanda, generando dicha omisión la parálisis del proceso.

Dentro del término de traslado conforme los lineamientos de la Ley 2213 de 2022, el extremo activo permaneció silente.

CONSIDERACIONES.

El artículo 317 del Código General del Proceso consagra la consecuencia de terminación del proceso por desidia, inactividad o abandono de la actuación procesal, en dos hipótesis

distintas (numerales 1° y 2°). Ahora bien, las condiciones que se han de tener en cuenta para la forma de desistimiento tácito consagrada en el numeral 2, que es la debatida en este asunto, son las siguientes:

- a) *Que el proceso o actuación “de cualquier naturaleza, en cualquiera de sus etapas, permanezca inactivo en la secretaría del despacho”. Lo que significa que, puede ser cualquier proceso sin importar su naturaleza (civil, familia, comercial, agraria, ejecutivo o especial), etapas (antes o después de notificarse el auto admisorio a la parte demandada o incluso en la ejecución posterior a la sentencia.*
- b) *Que la inactividad ocurra “porque no se solicita o realiza ninguna actuación durante el plazo de un (1) año en primera o única instancia”, aunque si el proceso cuenta con sentencia ejecutoriada o auto que ordena seguir adelante la ejecución, el plazo “será de dos (2) años”. Conforme a esta regla, la inactividad puede ser de las partes o del despacho judicial, como se deduce del criterio objetivo empleado por el legislador cuando preceptúa porque ninguna acción “se solicita”, que es verbo aplicable a la solicitud de las partes, o no se “realiza” que es el verbo para el juzgado, de modo que basta la simple inactividad por el plazo fijado, así sea que los actos omitidos correspondan al impulso de las partes o del juez, sin que sea necesario averiguar por aspectos subjetivos el incumplimiento del culpable.*

Por otro lado, el legislador estableció que, la actuación de las partes o de oficio que puede interrumpir la inactividad puede ser “cualquiera”; empero, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, con ponencia del Dr. Octavio Augusto Tejeiro Duque en Sentencia STC11191-2020, aclaró que en pretéritas ocasiones al referirse a este tópico, su postura no era consistente, en la medida que unas veces se indicó que la palabra “actuación” se entendía como aquella sin importar si tiene relación con la carga requerida para el trámite o si era suficiente para impulsar el proceso y en otras, se afirmaba que esa “actuación” debía ser eficaz para poner en marcha el litigio, por lo que, en la citada sentencia se unificó criterio para consolidarlo así:

“Entonces, dado que el desistimiento tácito» consagrado en el artículo 317 del Código General del Proceso busca solucionar la parálisis de los procesos para el adecuado funcionamiento de la administración de justicia, la «actuación» que conforme al literal c) de dicho precepto «interrumpe» los términos para que se

«decrete su terminación anticipada», es aquella que lo conduzca a «definir la controversia» o a poner en marcha los «procedimientos» necesarios para la satisfacción de las prerrogativas que a través de ella se pretenden hacer valer.

En suma, la «actuación» debe ser apta y apropiada y para «impulsar el proceso» hacia su finalidad, por lo que, «[s]imples solicitudes de copias o sin propósitos serios de solución de la controversia, derechos de petición intrascendentes o inanes frente al petitum o causa petendi» carecen de esos efectos, ya que, en principio, no lo «ponen en marcha» (STC4021-2020, reiterada en STC9945-2020).

Ahora, lo anterior se predica respecto de los dos numerales de la norma comentada, ya que además que allí se afirma que el «literal c» aplica para ambos, mediante los dos se efectivizan los principios de eficacia, celeridad, eficiencia, lealtad procesal y seguridad jurídica. No obstante, dado que prevén hipótesis diferentes, es necesario distinguir en cada caso cuál es la «actuación eficaz para interrumpir los plazos de desistimiento».

(...)

En el supuesto de que el expediente «permanezca inactivo en la secretaría del despacho, porque no se solicita o realiza ninguna actuación (...) en primera o única instancia», tendrá dicha connotación aquella «actuación» que cumpla en el «proceso la función de impulsarlo», teniendo en cuenta la etapa en la que se encuentre y el acto que resulte necesario para proseguirlo.

Si se trata de un coercitivo con «sentencia o auto que ordena seguir adelante la ejecución», la «actuación» que valdrá será entonces, la relacionada con las fases siguientes a dicha etapa, como las «liquidaciones de costas y de crédito», sus actualizaciones y aquellas encaminadas a satisfacer la obligación cobrada”

De lo anterior se colige que, no cualquier actuación pone en marcha el proceso, sino que debe conducir a definir el litigio o impulsar los procedimientos a los que haya lugar.

Entonces, descendiendo al caso que nos ocupa, y una vez revisado el expediente, se aprecia que el apoderado judicial de la parte demandante adelantó el trámite para la inscripción de la demanda comunicada mediante Oficio No. 22-0281 del 14 de marzo de 2022, sin embargo, dicha actuación no se logró materializar por falta de los documentos correspondientes a la cancelación de la medida inicial y el correspondiente pago, lo que conllevó a que en auto del 19 de octubre de 2022 (*auto que ahora se ataca*), esta sede judicial dispusiera “ *Por Secretaría ofíciase a la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ, ZONA NORTE, para que cancele la inscripción de la demanda registrada en la anotación Nro. 19 del folio de matrícula inmobiliaria Nro. 50N-720553, medida que fue comunicada por el Juzgado 39 Civil del Circuito de Bogotá D.C., mediante oficio Nro. 3823 del 22 de octubre de 2013, una vez levantada la medida cautelar citada, se ORDENA a la oficina de REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS para que inscriba la demanda de la referencia admitida mediante auto del 15 de julio de 2015 en el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 50N-720553, en el. Por Secretaría ofíciase elaborando comunicación separada para la cancelación y registro de la medida cautelar. Para el trámite de la anterior orden, Secretaría remita el oficio al correo electrónico de la parte demandante y esta deberá proceder de conformidad con lo señalado en el Literal B del acápite “II RADICACIÓN DE ACTOS, TÍTULOS Y DOCUMENTO PARA PROCESO DE REGISTRO” de la Instrucción Administrativa Nro. 05 del 12 de marzo de 2022 de la Superintendencia de Notariado y Registro (13SecretariaRemiteInstructivoPagoRegistroDemandante).*”

Así las cosas, y atendiendo las actuaciones que se han surtido al interior del proceso en aras de lograr la inscripción de la demanda conforme lo ordenado en auto del 15 de julio de 2015, se tiene que el auto objeto de inconformidad se encuentra ajustado a derecho, y aunque el inconforme se duele que los términos son perentorios y que la orden de adelantar la actuación estaba dada desde el 8 de marzo de 2022 so pena dar aplicación a la sanción de que trata el artículo 317 del Código General del Proceso, se debe tener en cuenta que el extremo actor no logro lo ordenado toda vez que los autos correspondientes a la admisión de la demanda como el de declaratoria de nulidad carecían del número de matrícula inmobiliaria del bien inmueble objeto del litigio, lo que con llevo a que la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte no inscribiera la medida, por ende, no puede alegarse que el actor no ha adelantado las actuaciones a su cargo para lograr que la orden dada en oportunidad se materialice.

Ahora bien, atendiendo lo anterior, esta sede judicial adoptó los correctivos necesarios en el auto que ahora es motivo de inconformidad, no obstante, la secretaria del juzgado no ha

elaborado los oficios ordenados y adelantado la actuación correspondiente como quiera que el acá recurrente no permitió su ejecutoria.

En ese orden ideas, y teniendo en cuenta lo expuesto, y sin lugar a otras consideraciones, habrá de confirmarse el auto calendado diecinueve (19) de octubre de 2022, mediante el cual no se accedió a la terminación del proceso de la referencia en aplicación a lo normado en el artículo 317 del Código General del Proceso.

Finamente, la alzada propuesta habrá de concederse en el efecto devolutivo conforme lo normado en el literal e) del numeral 2 del artículo 317 del Código General del Proceso.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Cincuenta y Uno Civil del Circuito de Bogotá D.C.,

RESUELVE

PRIMERO: NO REPONER el auto de fecha diecinueve (19) de octubre de 2022, mediante el cual no se accedió a la terminación del proceso por desistimiento tácito, conforme a las razones expuestas en la parte motiva del presente proveído.

SEGUNDO: CONCEDER para ante el superior y en el efecto devolutivo la alzada propuesta contra el auto calendado diecinueve (19) de octubre de 2022. Secretaria proceda de conformidad.

Notifíquese y Cúmplase,

CARLOS ALBERTO SIMÓES PIEDRAHITA

Juez

Firmado Por:
Carlos Alberto Simoes Piedrahita
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 051
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **c5bdeeddf0d932a36770b5d0686b166d28d7ef1053a5461e3bfd377eb83a48b7**

Documento generado en 03/05/2023 10:41:25 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D. C**

Radicación: 11001400308020190091501

Proceso: Recurso de Apelación

Demandante: ROQUE JAIRO CORTES CORTES

Bogotá D.C. cuatro (4) de mayo de dos mil veintitrés (2023).

Procede el despacho a resolver el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la opositora contra el auto proferido en la diligencia llevada a cabo el pasado tres (3) de marzo de 2023, por medio del cual se rechazó la oposición propuesta por ALBA ALEJANDRA RUBIO RAMÍREZ a través de su apoderado dentro de la diligencia de entrega de bien inmueble arrendado.

ARGUMENTOS DEL RECURSO

Solicita el apoderado de la opositora *RUBIO RAMÍREZ* que se revoque el auto recurrido, por cuanto rechazó la oposición que formuló su poderdante en audiencia de entrega celebrada tres (3) de marzo de 2023.

Resaltó el togado que al amparo de lo normado en el artículo 309 del Código General del Proceso, su mandataria se encuentra facultada para presentar la oposición toda vez que es poseedora del bien inmueble a restituir, para respaldar su dicho, afirmó aportar recibos de servicios públicos y solicitó se recibieran las declaraciones de testigos que se encontraban en el sitio de la diligencia.

Sostuvo que se equivoca el comisionado al sustentar que no hay lugar a proponer recurso alguno toda vez que se trata de continuación de audiencia, pues se debe tener en cuenta que el bien inmueble no se encuentra debidamente identificado ya que en el Despacho Comisorio con el que se pretende adelantar la diligencia quedó anotado que la misma debía adelantarse en el inmueble ubicado en la carrera 5 No. 17-33 apartamento 202, cuando en la realidad se trata del inmueble No.201, error que fue corregido por el Juzgado de conocimiento en auto del del 23 de febrero de 2023 y notificado en auto del 24 de febrero de la misma anualidad, por

ende, el referido auto a la fecha de la primera diligencia, esto es 28 de febrero de 2023, no había quedado ejecutoriado, ejecutoria que se surtió hasta el 1 de febrero de 2023.

Agregó que adicionalmente, para el 3 de marzo de 2023, se presentara ante el juzgado de conocimiento incidente de nulidad invocando las causales 2° y 8° del artículo 133 del Código General del Proceso.

Finalmente, y luego de realizadas la consideraciones respectivas el *a quo* rechazó la oposición formulada por el apoderado de la opositora, concediendo la alzada que ahora nos ocupa.

Del problema jurídico:

Corresponde a esta sede judicial establecer si era procedente rechazar de plano la oposición propuesta por el togado de la demandada *ALBA ALEJANDRA RUBIO RAMÍREZ* de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4° del artículo 309 del Código General del Proceso.

Entonces, para resolver el recurso de apelación propuesto, es menester realizar las siguientes;

CONSIDERACIONES

Sobre la procedencia de la apelación frente a la providencia que concede la oposición a la entrega, así el proceso sea de mínima cuantía. Se trae al caso providencia de la Corte Suprema de Justicia en decisión STC 8799 de 2016¹:

" De conformidad con lo expuesto, no cabe duda para la Corte, que el segundo reproche formulado por la accionante, valga decir, el referido a la procedencia del recurso vertical frente a la determinación que rechazó de plano la oposición presentada a la entrega en el marco del juicio de restitución de inmueble arrendado tantas veces mencionado, está llamado a prosperar, como pasa a verse:

4.1. El artículo 1602 del Código Civil dispone, que «[t]odo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por consentimiento mutuo o por causas legales»; así mismo, en el canon 1603 ídem se estipula, que «[l]os contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella».

¹ Dr. Alvaro Fernando García Restrepo. Radicación n.° 73001-22-13-000-2016-00314-01

En desarrollo de los anteriores mandatos, el artículo 1973 Código Civil definió el contrato de arrendamiento, como el pacto «en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado», y, el artículo 1977 del mismo Estatuto consagró, que «[e]n el arrendamiento de cosas, la parte que da el goce de ellas se llama arrendador, y la parte que da el precio arrendatario». (resalta la Sala).

Así las cosas, resulta evidente que el contrato de arrendamiento crea un vínculo recíproco y exclusivo entre el arrendador y el arrendatario, y en esa medida, el incumplimiento de las obligaciones pactadas en ese acuerdo, ya sea la de entregar la cosa o pagar el precio por el goce de ésta, genera consecuencias en el ámbito legal para los contratantes, las cuales pueden llegar a afectar sin duda la confianza y buena fe de la relación negocial.

Entonces, desde el punto de vista sustancial, tal y como lo ha señalado la jurisprudencia constitucional en la materia, «el contrato de arrendamiento se caracteriza por ser bilateral, en el sentido de que arrendador y arrendatario se obligan recíprocamente, el primero a proporcionar el uso y goce de una cosa y el segundo a pagar un precio, renta o canon determinado, pudiendo por supuesto existir codeudores o constituirse una fianza. De allí que los procesos de restitución de tenencia del inmueble arrendado constituyan el ejercicio de una acción personal y no real. Por lo tanto, (...) en este tipo de acciones la sentencia que se profiere tiene efectos exclusivos para las partes contratantes» (resalta la Corte, C.C. C-670-04).

4.2. Desde esta óptica, entonces, no cabe duda que las vicisitudes del proceso de restitución de inmueble arrendado, lo mismo que la estructura y reglamentación definidas en la legislación procedimental civil para dicho trámite, incumben solamente a las partes, y por ende, la consecuencia prevista en el inciso segundo del artículo 39 de la Ley 820 de 2003 –vigente para la época en que se adelantó el pleito censurado, y que fue reproducida de manera literal en el numeral 9° del canon 384 del Código General del Proceso, según la cual «[c]uando la causal de restitución sea exclusivamente mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se

tramitará en única instancia», es aplicable únicamente para las partes del convenio, es decir, de manera exclusiva para el arrendador y el arrendatario.

4.3. Bajo esa perspectiva, cuando un tercero en la diligencia de entrega dispuesta con ocasión del proceso de restitución de inmueble arrendado, formula oposición alegando la posesión del predio objeto de dicha causa, el juez natural deberá acudir al trámite previsto en el artículo 309 del Código General del Proceso, y de igual manera dará aplicación del numeral 9º del canon 321 ibídem, el cual dispone, que «[S]on apelables los siguientes autos proferidos en primera instancia: (...) 9. El que resuelva sobre la oposición a la entrega de bienes, y el que la rechace de plano».

4.4. En consecuencia, el citado precepto habilita la intervención del sujeto de derechos que sea diferente de los extremos procesales, como quiera que éste no está obligado a acatar lo resuelto en la sentencia, y su interés jurídico recae únicamente sobre la cosa objeto de la entrega...”

Ahora bien, establece el artículo 308 del Código General del Proceso, todo lo concerniente a la entrega de bienes ordenada en sentencia y el trámite que debe darse a la misma, así mismo, el artículo 309 ibídem, contempla lo referente a las oposiciones a la entrega al señalar:

“Las oposiciones a la entrega se someterán a las siguientes reglas:

...

4. Cuando la diligencia se efectúe en varios días, solo se atenderán las oposiciones que se formulen el día en que el juez identifique el sector del inmueble o los bienes muebles a que se refieran las oposiciones. Al mismo tiempo se hará la identificación de las personas que ocupen el inmueble o el correspondiente sector, si fuere el caso.”

De la norma refulge, que la oposición a la entrega indiscutiblemente debe ser propuesta al momento en el que el Juez identifique el bien inmueble objeto del litigio, pues en el evento que la diligencia se lleve a cabo en varios días, ya no se podrá elevar la misma.

Entonces, revisado el plenario, se encuentra que en providencia del seis (6) de diciembre de 2022, el Juzgado Ochenta (80) Civil Municipal hoy Sesenta y Dos (62) de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá, declaró terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre Roque Jairo Cortes Cortes en calidad de arrendador y Alfonso Helí Aguilar Barrios y Alba Alejandra Rubio Ramírez como arrendatarios del apartamento 202 de la carrera 5 No. 17-33 de la ciudad de Bogotá, en consecuencia comisionó al Inspector de Policía y/o Alcaldía de la localidad para que en el evento de acatarse lo ordenado, procedieran a realizar la diligencia de entrega del bien inmueble ya referido.

Posteriormente, y atendiendo que los demandados no entregaron de manera voluntaria el bien inmueble referido, se libró Despacho Comisorio No, 0094, y en auto del 23 de febrero del 2026, el Despacho al amparo de lo normado en el artículo 286 del Código General del Proceso, corrigió los numerales primero y segundo de la parte resolutive de la sentencia proferida el 6 de diciembre de 2022, en el sentido de indicar que el inmueble objeto de terminación y posterior restitución es el apartamento 201 ubicado en carrera 5 No. 17-33 de la ciudad de Bogotá, auto que se notificó en estado del 24 de febrero de 2023.

Ahora bien, de la comisión conoció la Alcaldía Local de Santa Fe, institución que en auto del 11 de enero de 2023 avocó conocimiento, y en auto del 1 de febrero de la misma anualidad señaló como fecha de entrega el 28 de febrero de 2023.

Llegada la fecha y hora señalada, la comisión acudió al sitio de la diligencia y declaró abierta la misma, procediéndose a identificar el inmueble, el comisionado advirtió que en el Despacho Comisorio entregado para la comisión quedó consignado que la diligencia debía ser practicada en el apartamento 202, pero que atendiendo *“las manifestaciones de quienes ocupan el inmueble de que apartamento es el 201, se tiene en cuenta el documento aportado por la parte actora “ estando al despacho para corregir la sentencia proferida por esta en que aclara que el apartamento es el 201 y no el 202, en cuanto a su cabida y linderos estos están contenidos en dicho certificado de libreta y tradición, certificado que se adjunta al expediente y hace parte integral de la presente acta. De igual manera la parte demandante identifica el mismo. Dicho lo anterior para el comisionado queda plenamente identificado que el inmueble objeto de la diligencia es el mismo sobre el que se practica la presente diligencia...”* Posteriormente, la diligencia fue suspendida atendiendo que no existían garantías de seguridad para continuar con la misma, señalándose como nueva fecha para su continuación el 3 de marzo de 2023.

Así las cosas, la decisión censurada por el apelante, no merece reparo alguno, concluyéndose como desacertado el argumento esbozado, y es que conforme a los hechos que se presentaron, el comisionado en la primera diligencia, esto es 28 de febrero de 2023, se percató del error del juzgado de conocimiento y procedió a identificar en debida forma el bien inmueble a restituir, en ese orden de ideas, y conforme lo normado en el numeral 4° del artículo 309 de la obra procesal adjetiva, era ese el momento para alegar la oposición que ahora que se quiere hacer valer, pues la norma establece que sólo se atenderán las oposiciones que se formulen el día en que el juez identifique el sector del inmueble.

En ese orden de ideas, tampoco es de recibo que el inconforme argumente que el auto que corrigió la sentencia proferida en oportunidad, no se encontraba ejecutoriado, por ende, no había lugar a practicar la diligencia de entrega ordenada, y que se itera el comisionado corrigió el yerro cometido en oportunidad, adicional, no se puede olvidar que en cuanto a las reglas para la entrega de bienes, el artículo 308 del Código General del Proceso en su numeral 2°, establece que “... **El juez identificará el bien objeto de la entrega y a las personas que lo ocupen. sin embargo, para efectos de la entrega de un inmueble no es indispensable recorrer ni identificar los linderos, cuando al juez o al comisionado no le quede duda acerca de que se trata del mismo bien.**”

En conclusión, y teniendo claro que el inmueble fue identificado plenamente en la primera diligencia realizada el 28 de febrero de 2023, no había lugar aceptar oposiciones como a bien lo resolvió el comisionado, en consecuencia el auto objeto de inconformidad habrá de ser confirmado.

Por lo ya dicho y sin comentarios adicionales sobre el particular, el Juzgado Cincuenta y Uno Civil del Circuito de Bogotá, D.C.,

RESUELVE.

PRIMERO: CONFIRMAR el auto proferido en la diligencia llevada a cabo el pasado tres (3) de marzo de 2023, por medio del cual se rechazó la oposición propuesta por ALBA ALEJANDRA RUBIO RAMÍREZ a través de su apoderado dentro de la diligencia de entrega de bien inmueble arrendado.

SEGUNDO: SIN CONDENA EN COSTAS por no aparecer causadas (artículo 365 numeral 8° del Código General del Proceso)

TERCERO: En firme la presente determinación, **DEVOLVER** las actuaciones digitalizadas al Juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

CARLOS ALBERTO SIMÓES PIEDRAHITA
JUEZ

Firmado Por:
Carlos Alberto Simoes Piedrahita
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 051
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **5fbd23a383b076d1a58b34c26ddf2b5d4050960f237fcd021e5c29d687b4581**
Documento generado en 03/05/2023 10:41:27 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D. C**

Radicación: 110013103033 2012 00342 00

Proceso: CONCORDATO

Concurado: FRANCISCO ELADIO CIFUENTES

Bogotá D.C. cuatro (4) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

Procede el Despacho a pronunciarse sobre el recurso de reposición y en subsidio apelación interpuesto por el apoderado del concursado en contra el auto del cinco (05) de julio de 2019 (pag. 176 02CuadernoITomol), mediante el cual se ordenó la celebración de acuerdo de adjudicación.

FUNDAMENTOS DE LA IMPUGNACIÓN

El recurrente argumenta que la providencia debe ser revocada en consideración a que, según el trámite establecido en la Ley 1116 de 2006, previo a la decisión que aquí se impugna, el juez debió agotar la audiencia de que trata el artículo 46 de la precitada ley, dando un mes al promotor para que gestione las posibles alternativas de solución, presente al juez del concurso el resultado de sus diligencias y para actualizar la calificación y graduación de créditos.

CONSIDERACIONES.

Es necesario dejar sentado que el recurso de reposición se encuentra consagrado en artículo 318 del Código General del Proceso, en virtud del cual el recurrente pone de presente al Juez y/o Magistrado que dictó la providencia, los yerros jurídicos en los que hubiera podido incurrir al momento de tomar la decisión con el fin de que la revoque o modifique.

Que el apoderado judicial del concursado, recurre la providencia calendada cinco (05) de julio de 2019, aduciendo un error por parte de esta sede judicial en la aplicación del trámite contenido en el estatuto concursal en Colombia, Ley 1116 de 2006.

De la lectura de las etapas del proceso establecido en el Régimen de Insolvencia de que trata la Ley 1116 de 2006, fácil es colegir la improsperidad de lo pretendido por el recurrente.

A la anterior conclusión se llega, teniendo en cuenta que:

- En audiencia de que trata el artículo 30 de la Ley 1116 de 2006, celebrada el 12 de octubre de 2017, se aprobó la calificación y graduación de créditos presentada por el promotor FRANCISCO ELADIO CIFUENTES y se le ordenó para que, en el término de dos (2) meses, presentara el acuerdo de reorganización de conformidad con el artículo 31 ibídem. *(Pág. 3 del 02CuaderoITomol)*
- Cumplido el requerimiento ordenado, mediante Auto del 1 de noviembre de 2018 se fijó fecha para la audiencia de confirmación del acuerdo, de conformidad con el artículo 35 de la Ley 1116 de 2006. *(Pág. 122 del 02CuaderoITomol)*
- Que mediante Auto 5 de la audiencia celebrada el 14 de mayo de 2019, se dispuso NO aprobar el acuerdo de reorganización presentado por el señor FRANCISCO ELADIO CIFUENTES, y se requirió para que en el término de quince (15) se presentara un nuevo acuerdo corregido y aprobado. *(Pág. 168 del 02CuaderoITomol)*
- Que las decisiones adoptadas en la referida audiencia se notificaron a las partes por estrados.
- Que, vencido ampliamente el término, el promotor no presentó acuerdo de reorganización corregido y aprobado, en consecuencia, mediante Auto del 5 de julio de 2019, se ordenó la celebración del acuerdo de adjudicación. *(Pág. 176 del 02CuaderoITomol)*

Que el trámite procesal reseñado se encuentra correctamente enmarcado en lo dispuesto en la Ley 1116 de 2006. Al respecto, señala el artículo 35:

“ARTÍCULO 35. AUDIENCIA DE CONFIRMACIÓN DEL ACUERDO DE REORGANIZACIÓN.

Dentro de los tres (3) días siguientes a la fecha en que el promotor radique el acuerdo de reorganización aprobado por los acreedores, el juez del concurso convocará a una audiencia de confirmación del acuerdo, la cual deberá ser realizada dentro de los cinco (5) días siguientes, para que los acreedores tengan la oportunidad de presentar sus observaciones tendientes a que el Juez, verifique su legalidad.

Si el juez niega la confirmación, expresará las razones que tuvo para ello, y suspenderá la audiencia, por una sola vez y por un término máximo durante ocho (8) días, para que el acuerdo sea corregido y aprobado por los acreedores, de conformidad con lo ordenado, so pena del inicio del término para celebrar acuerdo de adjudicación.

Presentado debidamente dentro del plazo mencionado en el inciso anterior, el Juez, determinará dentro de los ocho (8) días siguientes, si lo confirma o no. Al vencimiento de tal término, será reanudada la audiencia de confirmación, en la cual se emitirá el fallo, que no será susceptible de recurso alguno. No presentado o no confirmado el acuerdo de reorganización, el juez ordenará la celebración del acuerdo de adjudicación, mediante providencia en la cual fijará la fecha de extinción de la persona jurídica, la cual deberá enviarse de oficio para su inscripción en el registro mercantil." (subrayado propio)

Además, debe advertirse al recurrente que el trámite que pretende sea aplicado al presente asunto, corresponde a la audiencia de incumplimiento, que es procedente exclusivamente una vez el acuerdo de reorganización se encuentra aprobado y confirmado, aspecto tal que no ocurre en este caso.

Conforme a lo anterior, estas simples consideraciones son suficientes para que el Despacho se aparte de los planteamientos del togado del concursado, razón por la cual el auto recurrido permanecerá incólume.

Por último, no se accede a conceder el recurso de alzada por no encontrarse en las situaciones enlistadas en el artículo 321 del Código General del Proceso.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Cincuenta y Uno Civil del Circuito de Bogotá D.C.,

RESUELVE

PRIMERO: NO REPONER el auto atacado de fecha del cinco (05) de julio de 2019, por lo considerado en la parte motiva del presente proveído.

SEGUNDO: NO CONCEDER el recurso de alzada por las razones esbozadas en la parte considerativa del presente proveído.

Notifíquese y cúmplase,

CARLOS ALBERTO SIMÓES PIEDRAHITA

Juez

Firmado Por:

Carlos Alberto Simoes Piedrahita

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 051

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **36583cc2bfbdb8ae49e811a0acd45633cb54e597fc4bd0ab79e43df054d01dd7**

Documento generado en 03/05/2023 10:41:29 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO CINCUENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D. C., cuatro (4) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

Ref.: Proceso Disolución y Liquidación de Sociedad Nro. 110013103051 2020 00290 00

Demandante: VÍCTOR HUGO PLAZAS ROJAS

Demandado: CARLOS ALFONSO PLAZAS ROJAS Y OTRA

Encontrándonos dentro de la oportunidad procesal correspondiente, es del caso resolver sobre las excepciones previas formuladas por los demandados CARLOS ALFONSO PLAZAS ROJAS y MARIA MAGDALENA CRUZ PEÑA denominadas como *“HABERSELE DADO A LA DEMANDA TRÁMITE DE UN PROCESO DIFERENTE AL QUE CORRESPONDE”*, *“NO COMPRENDER LA DEMANDA TODOS LOS LITISCONSORTES NECESARIOS”* y *“PLEITO PENDIENTE”*.

Si bien la parte demandante, solicito la práctica de testimonio e interrogatorio, tal petición no es procedente como quiera que la práctica de pruebas en el trámite de las excepciones previas es limitado conforme lo establecido por el legislador en el inciso 2° del artículo 101 del Código General del Proceso, aunado a que las excepciones previas formuladas son asuntos netamente jurídicos aunado a que las pruebas referidas no tienen utilidad alguna.

La primera excepción la sustentó el extremo demandado en que los bienes objeto de demanda da cuenta que entre las partes existe es un comunidad de bienes adquiridos en común y proindiviso y no una sociedad comercial de hecho, pues el objetivo de aportar un capital para compra de unos bienes con el ánimo de conseguir una utilidad, se perdió y se dejó de ejercer hacer varios años, cuando decidieron dejar de comercializar bienes y optaron por transferir cada uno sus derechos a favor de sus respectivos hijos para asegurarles futuro económico.

La excepción de falta de integración de litisconsorcio necesario, es sustentada en que la decisión que se llegue a adoptar en el presente asunto afecta a los condueños de los bienes objeto de proceso, por lo que debe vincularse a los señores MERCEDES MEDINA GONZÁLEZ, FEDERICO PLAZAS MEDINA, ADRIAN ESTEBAN PLAZAS MEDINA y KARLA VERONICA PLAZAS CRUZ.

En lo que respecta al pleito pendiente, señala el extremo pasivo que existen varios procesos entre las mismas partes y por los mismos hechos de la demanda, que buscan el mismo fin, cuales son:

- Proceso 2020-00406 que cursa en el Juzgado 40 Civil del Circuito de Bogotá D. C., que tiene como fin recuperar la propiedad de los inmuebles 402 y 702 de AKANTOS en favor de la supuesta sociedad y se encuentra pendiente de fijar fecha audiencia de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso.
- Proceso Nro. 2021-0006 que cursa en el Juzgado 46 Civil del Circuito de Bogotá en contra del señor FEDERICO PLAZAS MEDINA, VICTOR HUGO PLAZAS ROJAS y CONSTRUCTORA 108 RESERVADO, el cual está pendiente de resolver las excepciones previas.
- Proceso Divisorio con Nro. radicado 2021-00192, que cursa en el Juzgado 47 Civil del Circuito de Bogotá D. C.

De entrada, las excepciones de *“HABERSELE DADO A LA DEMANDA TRÁMITE DE UN PROCESO DIFERENTE AL QUE CORRESPONDE”* y *“PLEITO PENDIENTE”*, se despacharan de manera desfavorable, en atención que el proceso divisorio al que alude la parte demandada, ya fue intentado por las partes en litigio, proceso que fue tramitado en el Juzgado 47 Civil del Circuito de Bogotá D. C., bajo el radicado Nro. 110014003047 2021 00192 00, el cual terminó mediante proveído del 18 de mayo de 2022, en el que se declaró probada la excepción de mérito de falta de legitimación en la causa por activa y por pasiva, decisión que se encuentra en firme como se desprende de la consulta realizada a través del aplicativo de Gestión Judicial Siglo XXI.

Aunado a lo anterior, debe tener en cuenta la parte demandada que el sustento de la presente demanda se cimenta en que las parte en litigio se unieron para iniciar actividades comerciales, lo que dio como fruto la consecución de bienes los cuales ser irían comercializando para aumentar el patrimonio, bienes que se encuentran inmersos dentro de las pretensiones de la demanda, lo cual corrobora la parte demandada en el sustento de la excepción previa Nro. 1, pues señaló que *“pues si bien en principio se unieron tres personas para aportar un capital y comprar unos bienes haciendo inversión con el ánimo de conseguir una utilidad y repartirla”* y que, si bien tal actividad los convocados dejaron de ejercerla, tal argumento no se compadece de la excepción previa, sino que esta tiene como finalidad atacar la pretensión de la demanda, es decir, debe ser un argumento dentro de las excepciones de fondo, lo que deberá ser debatido en sentencia, siempre y cuando en la contestación de demanda y excepciones de mérito la parte demandad lo hubiere alegado para que el Despacho allí lo analice.

En lo concerniente a la excepción de *“PLEITO PENDIENTE”*, suficiente fue para el despacho revisar la documental aportada por la parte demandante en el escrito en el que recorrió las

excepciones previas (*Documento “03DescorreTrasladoExcepciones” de la carpeta 02Excepciones Previas*), la que da cuenta que el Proceso Nro. 110013103040 2020 00406 00 de CARLOS ALFONSO PLAZAS ROJAS, MARÍA MAGDALENA CRUZ PEÑA contra MARÍA DE LAS MERCEDES MEDINA GONZÁLEZ y VÍCTOR HUGO PLAZAS ROJAS, el cual fue terminado por acuerdo conciliatorio en audiencia del 13 de julio de 2021 y al verificar el Sistema de Gestión Judicial Siglo XXI, aparece como última actuación auto del cuatro (4) de febrero de 2022, con la anotación de “AGREGA CUMPLIMIENTO Y ORDENA ARCHIVO DEL PROCESO”.

En cuanto al proceso Divisorio Nro. 110013103047 2021 00192 00 de MARÍA MAGDALENA CRUZ PEÑA, CARLOS ALONSO PLAZAS ROJAS y KARLA VERÓNICA PLAZAS CRUZ contra VICTOR HUGO PLAZAS ROJAS, MARIA DE LAS MERCEDES MEDINA GONZÁLEZ, HUGO FEDERICO PLAZAS MEDINA y ADRIAN ESTEBAN PLAZAS MEDINA, como se indicó en precedencia, terminó mediante proveído del 18 de mayo de 2022, en el que se declaró la excepción de mérito de falta de legitimación en la causa por pasiva y activa, decisión notificada en estado del 19 de mayo de 2022 sin que haya anotación en el Sistema Gestión Judicial Siglo XXI, sobre la radicación de recursos contra tal determinación.

Finalmente, el Proceso Nro. 110013103046 2021 00006 00 que tramitó el Juzgado 46 Civil del Circuito de Bogotá D. C., terminó el proceso por conciliación mediante auto del cuatro (4) de agosto de 2021, lo que guarda coherencia con el literal d) del numeral 5° del acta de conciliación levantada en audiencia del 13 de julio de 2021 por el Juzgado 40 Civil del Circuito de esta ciudad.

En tal virtud, no es necesario ni siquiera entrar a estudiar los elementos que se deben cumplir para que se configure el pleito pendiente, pues los procesos respecto de los cuales se configura dicha figura procesal, se encuentran terminados.

Así las cosas, se declarará improbadas las excepciones previas de “*HABERSELE DADO A LA DEMANDA TRÁMITE DE UN PROCESO DIFERENTE AL QUE CORRESPONDE*” y “*PLEITO PENDIENTE*”.

Sigue entonces, analizar la excepción previa de “*NO COMPRENDER LA DEMANDA TODOS LOS LITISCONSORTES NECESARIOS*”, para lo cual se hace imperioso recordar que “*de conformidad con el artículo 61 del Código General del Proceso, existirá un litisconsorcio necesario entre los sujetos plurales que conforman un extremo del litigio, siempre que la controversia judicial verse sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, por su naturaleza o por disposición legal, haya de resolverse de manera uniforme y no sea posible decidir de mérito sin la comparecencia de las personas que sean sujetos de tales relaciones o*

que intervinieron en dichos actos” (Sentencia SC1627-2022 del 10 de octubre de 2022. M.P. Luis Alonso Rico Puerta)

A partir de lo anterior, se hace necesario verificar el objeto de la demanda formulada por el señor VICTOR HUGO PLAZAS ROJAS contra CARLOS ALONSO PLAZAS ROJAS y MARÍA MAGDALENA CRUZ PEÑA, cual es la declaratoria de existencia de una sociedad comercial constituida por aquellos como socios, con el fin de que se disuelva y consecuentemente se liquide y por ende “*se pague a cada uno de sus socios la participación que en su favor resulte de ella **adjudicando preferiblemente los inmuebles descritos en la relación de inventario a prorrata de sus participaciones en vez de entrar a vender los mismos**”* (Acápites de pretensiones de la demanda).

Para sustentar lo anterior, señaló el accionante que las partes en litigio, desde hace 35 años aunaron esfuerzos para iniciar actividades comerciales con el fin de asegurar un futuro económico a través de la compra y venta de bienes inmuebles y servicios, de tal manera que con el paso del tiempo fueron consiguiendo unos bienes a través de las respectivas adquisiciones para luego venderlos, ganancias que eran reinvertidas para el crecimiento del patrimonio.

De lo anterior, al revisar la documental obrante en el expediente respecto de la titularidad de los bienes inmuebles relacionados en el inventario de la demanda, encuentra el Juzgado que en la relación jurídico sustancial de compra y venta de los inmuebles y explotación de estos, participaron activamente personas que no hacen parte de la relación jurídico sustancial, así:

1. Respecto del inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 50C-1611466, aparecen como nudos propietarios los señores KARLA VERÓNICA PLAZAS CRUZ, ADRIAN ESTEBAN PLAZAS MEDINA y HUGO FEDERICO PLAZAS MEDINA.
2. Respecto del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 50C-1591041, aparecen como nudos propietarios las mismas personas, quienes no hacen parte del presente proceso.
3. Lo anterior, se repite respecto del inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 50C-1441346.
4. En lo tocante al bien inmueble distinguido con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 176-120815, se dilucida que el inmueble fue comprado por los señores KARLA VERÓNICA PLAZAS CRUZ, MARÍA DE LAS MERCEDES MEDINA GONZÁLEZ y HUGO FEDERICO PLAZAS MEDINA (anotación 007) y en el mismo acto de compraventa, KARLA VERÓNICA CRUZ PLAZAS y HUGO FEDERICO PLAZAS MEDINA, constituyeron usufructo a favor de MARIA MAGDALENA CRUZ PEÑA y CARLOS ALONSO PLAZAS ROJAS, de tal manera que KARLA VERONICA y HUGO

FEDERICO tienen la nuda propiedad, MARÍA DE LAS MERCEDES MEDINA GONZÁLEZ, es propietaria y MARIA MAGDALENA CRUZ PEÑA y CARLOS ALONSO PLAZAS ROJAS, son usufructuarios.

5. El anterior panorama se presenta de la misma manera en la negociación del inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 176-120816.

Entonces, como la liquidación de la sociedad se realizará con los bienes inventariados por el demandante, en los cuales evidentemente hay derechos de terceros no involucrados en el presente pleito, los cuales necesariamente se van a ver afectados con las decisiones aquí adoptadas, aunado a que evidentemente participaron en las supuestas actividades comerciales de la supuesta sociedad comercial de hecho como se dilucida de las inscripciones que reposan en los folios de matrícula inmobiliaria antes descritos, se hace necesaria su vinculación como litisconsortes necesarios por pasiva.

Bajo lo expuesto, se declarará probada la excepción previa de “NO COMPRENDER LA DEMANDA TODOS LOS LITISCONSORTES NECESARIOS” y en consecuencia se ordenará citar al presente proceso para integrar el contradictorio a los señores ADRIAN ESTEBAN PLAZAS MEDINA, KARLA VERÓNICA PLAZAS CRUZ, MARÍA DE LAS MERCEDES MEDINA GONZÁLEZ y HUGO FEDERICO PLAZAS MEDINA, como litisconsortes necesarios por pasiva.

Por otro lado, revisado el inventario de la demanda encuentra el Despacho que en este se relaciona el apartamento 702 del Edificio AKANTOS distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 50N-20834599, los parqueaderos 19 y 20 de la misma edificación distinguidos con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 50N-20834516 Y DEPÓSITO Nro. 19 identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 50N-20834564, bienes respecto de los cuales las partes conciliaron judicialmente en audiencia del 13 de julio de 2021 celebrada por el JUZGADO 40 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D. C. aportada por el demandante en el escrito en el que recorrió el traslado de las excepciones previas (*Pág. 6 a 8 del documento “03DescorreTrasladoExcepciones” de la carpeta 02ExcepcionesPrevias*).

De dicha acta se dilucida que en el proceso entablado ante el Juzgado 40 Civil del Circuito de Bogotá D. C., fueron parte quienes litigan en el presente asunto y en la citada acta de conciliación, en los numerales 1 y 2 las partes hicieron declaración sobre la titularidad de los inmuebles antes descritos y en tal virtud el señor VICTOR HUGO PLAZAS ROJAS, aquí demandante, en la referida conciliación se obligó a excluir “del proceso de declaración de la sociedad de hecho que cursa en el Juzgado 51 civil del circuito de Bogotá radicado 2020-00290, los apartamentos 402 y 702 aquí involucrados, así como todas las obligación y/o

erogaciones, relacionadas con los mismos e incluidas en dicho trámite (créditos, cruce de cuentas, etc)., para lo cual dará instrucciones a su apoderado judicial de manera inmediata”.

Bajo lo anterior, es evidente la disposición del derecho en litigio de las partes respecto de los inmuebles antes aludidos y sobre las obligaciones que de estos se desprenden, siendo necesario recordar que la conciliación judicial es un medio alternativo a la resolución del conflicto, mediante una decisión o fallo. En tal sentido, es una forma especial de poner fin al proceso, siendo el tercero que dirige esta clase de conciliación el juez de la causa, quien además de proponer fórmulas de arreglo, homologa o convalida lo acordado por las partes, otorgándole eficacia de cosa juzgada.

Siguiendo este derrotero, se declarará la COSA JUZGADA en el presente proceso, únicamente respecto de los inmuebles apartamento 702 del Edificio AKANTOS distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 50N-20834599, los parqueaderos 19 y 20 de la misma edificación distinguidos con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 50N-20834516 Y DEPÓSITO Nro. 19 identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 50N-20834564, de tal manera que estos se excluyen del inventario presentado con la demanda, así como todas las obligación y/o erogaciones, relacionadas con los mismos e incluidas en dicho trámite (créditos, cruce de cuentas, etc).

Por lo anteriormente expuesto, el JUZGADO CINCUENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.,

RESUELVE

PRIMERO. DECLARAR no probada la excepción previa de “*HABERSELE DADO A LA DEMANDA TRÁMITE DE UN PROCESO DIFERENTE AL QUE CORRESPONDE*” y “*PLEITO PENDIENTE*” por lo expuesto en este proveído.

SEGUNDO: DECLARAR probada la excepción previa de “*NO COMPRENDER LA DEMANDA TODOS LOS LITISCONSORTES NECESARIOS*”, por lo señalado en las consideraciones de esta providencia.

TERCERO: En consecuencia, se **ORDENA** citar al presente proceso para integrar el contradictorio a los señores ADRIAN ESTEBAN PLAZAS MEDINA, KARLA VERÓNICA PLAZAS CRUZ, MARÍA DE LAS MERCEDES MEDINA GONZÁLEZ y HUGO FEDERICO PLAZAS MEDINA, como litisconsortes necesarios por pasiva.

CUARTO: Para la integración del contradictorio, la parte demandante deberá proceder a notificar el auto admisorio de la demanda, reforma de la demanda y el presente proveído a los

litisconsortes necesarios, bajo las formalidades del artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, indicándoles que, de la demanda y anexos, se les corre traslado por el término de veinte (20) días, de conformidad con lo normado en el artículo 368 del Código General del Proceso.

QUINTO: DECLARAR DE OFICIO la excepción de “*COSA JUZGADA*”, de conformidad con lo normado en el artículo 278 del Código General del Proceso y con sustento en lo expuesto en esta decisión.

SEXTO: en consecuencia, se excluye del presente proceso los inmuebles apartamento 702 del Edificio AKANTOS distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 50N-20834599, los parqueaderos 19 y 20 de la misma edificación distinguidos con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 50N-20834516 Y DEPÓSITO Nro. 19 identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 50N-20834564, así como todas las obligación y/o erogaciones, relacionadas con los mismos e incluidas en este proceso (créditos, cruce de cuentas, etc).

SÉPTIMO: Como quiera que no prosperaron la totalidad de las excepciones previas formuladas, no se condena en costas a ninguna de las partes.

Notifíquese y Cúmplase,

CARLOS ALBERTO SIMÓES PIEDRAHÍTA
JUEZ

Firmado Por:
Carlos Alberto Simoes Piedrahita
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 051
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **a697cbc9f45123c163abe67f15c8023de98b7b9085a9a1697304ea7992583280**

Documento generado en 03/05/2023 10:41:30 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D. C., cuatro (4) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

Ref.: Proceso Verbal Resolución de Contrato No. 110013103051 2023 00134 00
Demandante: ÁNGEL RICARDO ALMANZA ROLDAN Y OTRA
Demandado: FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S. Y OTROS

Revisado el escrito de demanda Declarativa, evidencia el Despacho que el mismo no reúne los requisitos formales contemplados en el artículo 90 del Código General del Proceso, en ese orden de ideas, se **INADMITE** la misma para que el término de cinco (5) días so pena de rechazo se subsanen los siguientes defectos:

1. Deberá aclarar la pretensión cuarta consecuencial de la pretensión principal y cuarta consecuencial de la pretensión subsidiaria, pues en esta solicita condena por perjuicios causados por el rubo de lucro cesante causado y al concatenar tales pretensiones con la tercera consecuencial de la pretensión principal y la tercera consecuencial de la pretensión subsidiaria, respectivamente; se configura una doble condena por perjuicios, pues en estas últimas pretensiones solicita que se condene a los demandados por valor de la cláusula penal establecida en el “*CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE AREA AL FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA*”, estipulación contractual que tiene como propósito la estimación convencional y anticipada de los daños y perjuicios que el acreedor (parte demandante) sufre por la inejecución de la obligación contractual.
2. Apórtese con la subsanación los documentos de los numerales 6, 7 y 8 del acápite de pruebas documentales de la demanda, toda vez que estos no fueron adosados con los anexos del libelo genitor y en atención a que el enlace para la descarga de estos documentos, no permite acceso. (Num. 3 del Art. 84 del Código General del Proceso).

Notifíquese y Cúmplase,

CARLOS ALBERTO SIMÓES PIEDRAHÍTA
JUEZ

Firmado Por:
Carlos Alberto Simoes Piedrahita
Juez
Juzgado De Circuito

Civil 051
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **5541658322208aa81ebed9fb78cdcf252ad119f9afc4eb6c0dc67e6d36be48**

Documento generado en 03/05/2023 10:41:32 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO CINCUENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D. C., cuatro (4) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

Ref.: Proceso Ejecutivo Mayor Cuantía No. 110013103051 2023 00137 00

Demandante: AMERICANA DE BLINDAJE LTDA

Demandado: UNIVERSAL SECURITY RENTAL LTDA

Revisado el escrito de demanda Ejecutiva, evidencia el Despacho que el mismo no reúne los requisitos formales contemplados en el artículo 90 del Código General del Proceso, en ese orden de ideas, se **INADMITE** la misma para que el término de cinco (5) días so pena de rechazo se subsanen los siguientes defectos:

1. En el acápite de pretensiones deberá señalar de manera discriminada factura por factura, identificándola por su número, fecha de vencimiento y el valor de capital pretendido y no en una sola pretensión acumulando el valor del capital, pues cada título tiene una fecha de vencimiento distinta. (Num. 4° del Art. 82 del Código General del Proceso)
2. En concordancia con lo anterior, en el acápite de pretensiones deberá solicitar factura por factura, los intereses de mora pretendidos, de los cuales deberá allegar la respectiva liquidación a la fecha de presentación de la demanda, lo que se requiere para determinar la cuantía del proceso (Num. 9 del Art. 82 y Num. 1 del Art. 26 del Código General del Proceso)
3. Aclárese los hechos 1.30, 1.11 y 1.12 de la demanda, en lo concerniente con las facturas Nros. 2560, 2479 y 2477, pues el valor allí indicado no tiene concordancia con lo plasmado en los títulos antes referidos.
4. Con los anexos se aportó la FEV Nro. 2433, la cual no se encuentra relacionada en los hechos de la demanda, por lo que si se pretende su ejecución deberá indicarse en los supuestos fácticos y además en las pretensiones conforme lo señalado en los numerales 1 y 2 de este auto.

5. Conforme al numeral 1° del artículo 593 del Código General del Proceso, en los numerales 2 y 3 de la solicitud de medidas cautelares, deberá identificar con claridad los bienes respecto de los cuales pretende la medida de embargo.

Como quiera que las falencias endilgadas al líbello genitor afectan la totalidad del acápite de pretensiones, el escrito de subsanación deberá allegarse debidamente integrado en un solo escrito.

Notifíquese y Cúmplase,

CARLOS ALBERTO SIMÓES PIEDRAHÍTA
JUEZ

Firmado Por:
Carlos Alberto Simoes Piedrahita
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 051
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **601b956380859b3953bfff62a275ce94da4f63faf66602f6210050b297626662**

Documento generado en 03/05/2023 10:41:33 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO CINCUENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D. C., cuatro (4) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

Ref.: Proceso Verbal Res. Civil Contractual No. 110013103051 2023 00140 00

Demandante: DIEGO MÁRQUEZ VALENCIA Y OTROS

Demandado: NUEVA EMPRESA PROMOTORA DE SALUD NUEVA EPS S.A. Y OTROS

Revisado el escrito de demanda Declarativa, evidencia el Despacho que el mismo no reúne los requisitos formales contemplados en el artículo 90 del Código General del Proceso, en ese orden de ideas, se **INADMITE** la misma para que el término de cinco (5) días so pena de rechazo se subsanen los siguientes defectos:

1. Alléguese los certificados de existencia y representación legal respectivos de las demandadas NUEVA EPS S.A., IPS CLÍNICA LA MAGDALENA – MÉDICA MAGDALENA S.A.S. y FUNDACIÓN HOSPITAL INFANTIL UNIVERITARIO SAN JOSÉ. Nótese que el aportado de la NUEVA EPS S.A., data de agosto del año 2022 y además falta la página 2 de este documento. (Num. 2 del Art. 85 del Código General del Proceso).
2. En cuanto al relato fáctico, límitense los mismos a la narración fáctica y cronológica de lo acontecido sin calificación o valoración. Así, se verifica que los hechos 11, 12, 22, 23, 24, 25, 26, 30, 31, 32, 35, 36,37, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 y 48 contienen apreciaciones personales, jurídicas y calificaciones que no corresponden al relato fáctico.

Notifíquese y Cúmplase,

CARLOS ALBERTO SIMÓES PIEDRAHÍTA

JUEZ

Firmado Por:

Carlos Alberto Simoes Piedrahita

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 051

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **e1acbf1edffed07a6a65eaaeb12e5437080ee5901bdeb8e06870bb4d931338a2**

Documento generado en 03/05/2023 10:41:35 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO CINCUENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D. C., cuatro (4) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

Ref.: Proceso Verbal Rendición Provocada de Cuentas No. 110013103051 2023 00143 00

Demandante: BEATRIZ GAVIRIA SCIOVILLE

Demandado: MARIA TERESA GAVIRIA SCIOVILLE Y OTRA

Revisado el escrito de demanda que antecede, evidencia el Despacho que el mismo no reúne los requisitos formales contemplados en el artículo 90 del Código General del Proceso, en ese orden de ideas, se **INADMITE** la misma para que el término de cinco (5) días so pena de rechazo se subsanen los siguientes defectos:

1. Deberá formular de manera adecuada el hecho Nro. 7, toda vez que lo allí señalado tiende a ser una pretensión de la demanda y no un supuesto fáctico (Num. 5° del artículo 82 del Código General del Proceso).
2. Conforme el numeral 4 *Ibidem*, deberá indicarse en el acápite de pretensiones lo que las demandadas adeudan o deben con ocasión de las cuentas que deben rendir conforme lo señalado en el numeral 1° del artículo 379 del Código General del Proceso, pues lo indicado en la demanda es una cuantificación del valor del contrato de mandato que sirve como sustento de la demanda.
3. Deberá aportarse con la subsanación la constancia de haber remitido la demanda, anexos y subsanación, mediante correo electrónico a las demandadas conforme lo señalado en el inciso 5° del artículo 6 de la Ley 2213 de 2022.

Notifíquese y Cúmplase,

CARLOS ALBERTO SIMÓES PIEDRAHÍTA

JUEZ

Firmado Por:
Carlos Alberto Simoes Piedrahita
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 051
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **aca2f11def205bc5ec56df19cb6501120a6e87c530007c5dce75059f222bd50e**

Documento generado en 03/05/2023 10:41:35 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO CINCUENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D. C., cuatro (4) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

Ref.: Proceso Ejecutivo Efectividad Garantía Real No. 110013103051 2023 00145 00

Demandante: SANDRA LILIANA MOLINA PACALAGUA

Demandado: KAREN ALICIA MARTÍNEZ NAVARRO

Revisado el escrito de demanda Ejecutiva, evidencia el Despacho que el mismo no reúne los requisitos formales contemplados en el artículo 90 del Código General del Proceso, en ese orden de ideas, se **INADMITE** la misma para que el término de cinco (5) días so pena de rechazo se subsanen los siguientes defectos:

1. Apórtese el mensaje de datos a través del cual la demandante confirió poder al abogado SERGIO SÁNCHEZ VARGAS, y en el poder deberá aparecer el correo electrónico registrado por el abogado en el Registro Nacional de Abogados de conformidad con lo normado en el artículo 5 de la Ley 2213 de 2022. En su defecto, el apoderado deberá allegar la constancia de presentación personal de la poderdante ante notario conforme el artículo 74 del Código General del Proceso.
2. Alléguese el certificado de tradición del inmueble objeto de demanda para la efectividad de la garantía real, con una antelación no superior a un (1) mes conforme lo normado en el inciso 2° del numeral 1° del artículo 468 del Código General del Proceso, téngase en cuenta que el allegado con la demanda fue expedido el 31 de enero de 2023 y la demanda se radicó el 16 de marzo del mismo año.
3. Se le recuerda al abogado que los intereses remuneratorios o de plazo son totalmente distintos a los moratorios. A saber, los primeros son aquellos que se pagan por concepto del precio del préstamo, es decir una remuneración por el dinero prestado mientras que, los segundos constituyen en una penalización o indemnización de perjuicio por la mora o pago tardío de la obligación, de tal manera que los periodos en que se causan uno y otro son totalmente distintos. En consecuencia, deberá el demandante corregir todas las pretensiones de la demanda conforme lo antes indicado, así:

- Indicar el periodo respecto del cual solicita los intereses remuneratorios, que no puede ser el mismo de los intereses moratorios.
- Presentar de manera separada la pretensión de capital, intereses remuneratorios y moratorios conforme lo normado en el numeral 4° del artículo 82 del Código General del Proceso.

Notifíquese y Cúmplase,

CARLOS ALBERTO SIMÓES PIEDRAHÍTA
JUEZ

Firmado Por:
Carlos Alberto Simoes Piedrahita
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 051
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **bc9be0f45772b29fdb160f2cfed9a3546433c459a285600b2e53cfd4638b4eb**

Documento generado en 03/05/2023 10:41:36 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D. C., cuatro (4) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

Ref.: Proceso Especial de Expropiación No. 110013103039 2002 01056 00
Demandante: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU
Demandado: MANUEL JOSÉ LÓPEZ BERMÚDEZ Y OTRO

Como quiera que los peritos designados en auto del 21 de junio de 2021 (*Documento “12Auto20210621” de la carpeta 01CuadernoPrincipal*) no manifestaron la aceptación del nombramiento, se relevan y en su lugar se designa a la auxiliar de la justicia DORIS DEL ROCIO MUNAR CADENA¹, y a la perito del IGAG, señora CAROLINA AFANADOR², quien figura en el listado de la Resolución 639 de 2020 del IGAG. Por Secretaría comuníquese la designación, advirtiéndole que deberán manifestar la aceptación del cargo dentro de los cinco (5) días siguientes al recibo de la comunicación respectiva. Secretaría proceda de conformidad. (**Ofíciase**)

Notifíquese y Cúmplase,

CARLOS ALBERTO SIMÓES PIEDRAHÍTA
JUEZ

¹ Correo electrónico: rociomunar@hotmail.com y celular: 315 2438402

² Correo electrónico: acfcарolina@gmail.com y celular: 3108855697

Firmado Por:
Carlos Alberto Simoes Piedrahita
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 051
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **57feb712bfc9811a57511086eb9204395eff4eea2057a06c64447c243c899c88**

Documento generado en 03/05/2023 10:41:37 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CINCUENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Bogotá D.C., cuatro (4) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

PROCESO : **EXPROPIACIÓN**
DEMANDANTE : **AGENCIA NACIONAL INMOBILIARIA VIRGILIO BARCO VARGAS.**
DEMANDADOS : **ANA SOFÍA MARTINEZ, HEREDEROS INDETERMINADOS DE MARIA JULIA ORTIZ MORNEO Y HEDEREROS INDETERMINADOS DE MARIA DEL CARMEN ORTIZ MORENO.**
RADICACION : **110013103033-2014-00658-00**

Se procede a proferir sentencia en el proceso de expropiación promovido por la **AGENCIA NACIONAL INMOBILIARIA VIRGILIO BARCO VARGAS** antes **EMPRESA NACIONAL DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO VIRGILIO BARCO VARGAS** contra **ANA SOFÍA MARTINEZ, HEREDEROS INDETERMINADOS DE MARIA JULIA ORTIZ MORNEO Y HEDEREROS INDETERMINADOS DE MARIA DEL CARMEN ORTIZ MORENO.**

ANTECEDENTES

La EMPRESA NACIONAL DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO VIRGILIO BARCO VARGAS, a través de apoderado judicial, demanda a los señores OSCAR GAITAN TAUTIVA, ANA SOFIA MARTINEZ DE FLORES, CECILIA MATILDE MARIN DE MARIN, LUIS ALFONSO MURILLO MONTOYA, ROSALBA JAIMES NEIRA, MARIA JULIA ORTIZ MORENO y MARIA DEL CARMEN ORTIZ MORENO, con miras a que, por causa de utilidad pública e interés social, se decrete la expropiación del inmueble localizado en la Calle 7 No. 8 A-64 de la nomenclatura oficial de la ciudad de Bogotá D.C, e identificado con el Código Catastral 003106100500000000, Cédula Catastral No. 7 8 16 y Matrícula Inmobiliaria No. 50C-230639 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, propiedad de los demandados. (Pág. 60 del 01CuadernoDigitalizado)

La demandante fundó sus pretensiones en que dentro de la delimitación del “Proyecto Ministerios” anunciado mediante la Resolución No. 11 del 29 de abril de 2013, se requiere con destino a la ejecución del citado proyecto, el inmueble localizado en la Calle 7 No. 8 A-64 de la nomenclatura oficial de la ciudad de Bogotá D.C. e identificado con el Código Catastral 003106100500000000, Cédula Catastral No. 7 8 16 y Matrícula Inmobiliaria No. 50C-230639 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

Indicó que el inmueble requerido se encuentra avaluado en la suma de SEISCIENTOS SETENTA MILLONES CUATROCIENTOS VEINTINUEVE MIL PESOS MCTE (\$670.4429.000), resultante de multiplicar el área de terreno más el área de construcción, por los valores por metro cuadrado según el Informe Técnico No. 2013-0485 emitido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. *(Pág. 18 del 01CuadernoDigitalizado)*

Sostuvo que la Entidad demandante libró oficio No. EVB-OC-MIN-023 del 17 de diciembre de 2013, dirigida a los demandados, por medio del cual se formuló oferta de compra y de la cual se notificó personalmente el señor OSCAR GAITAN TAUTIVA mientras los demás demandados fueron notificados en los términos del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011. *(Pág. 36 del 01CuadernoDigitalizado)*

Adujo que agotado el término de la enajenación voluntaria sin que se pudiera llegar a un acuerdo, la EMPRESA NACIONAL DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO VIRGILIO VARGAS S.A.S expidió la Resolución No. 55 de 5 de junio de 2014 *“Por la cual se ordena dar inicio a los trámites judiciales de expropiación de un inmueble requerido para el proyecto Ministerios”*. *(Pág. 42 del 01CuadernoDigitalizado)*

Que la Resolución No. 55 de 5 de junio de 2014 fue debidamente notificada a los demandados en los términos del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, y dentro del término legal, los señores OSCAR GAITÁN TAUTIVA y CALIA MATILDE MARÍN DE MARÍN, mediante apoderada judicial interpusieron recurso de reposición.

Mediante la Resolución No. 66 del 11 de agosto de 2014, se resolvió rechazar el recurso de reposición interpuesto por los señores OSCAR GAITÁN TAUTIVA y CALIA MATILDE MARÍN DE MARÍN contra la Resolución No. 55 de 5 de junio de 2014, quedando esta última ejecutoriada el 22 de septiembre de 2014. *(Pág. 50 del 01CuadernoDigitalizado)*

Trámite procesal:

El Juzgado Treinta y Seis (36) Civil del Circuito de esta ciudad a quien correspondió por reparto la demanda, la admitió el 2 de marzo de 2015, y de dicha providencia ordenó su notificación y traslado a las demandadas por el término de tres (3) días conforme lo establece el artículo 452 del Código de Procedimiento Civil, inscribir la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria respectivo y el cumplimiento del requisito contemplado en el numeral 3º del artículo 62 de la Ley 388 de 1997 para acceder a la entrega anticipada del bien. *(Pág. 85 del 01CuadernoDigitalizado)*

Que mediante Auto del 20 de septiembre de 2018, esta sede judicial declaró la nulidad de la actuación procesal a partir del auto admisorio de la demanda inclusive, e inadmitió la demanda para que se subsanará en el sentido de dirigirla en contra de los herederos determinados e indeterminados de las causantes MARIA JULIA ORTIZ MORENO y MARIA DEL CARMEN ORTIZ MORENO. *(Pág. 123 del 02CuadernoDigitalizado)*

Que mediante Auto del 8 de noviembre de 2018 *(Pág. 140 del 02CuadernoDigitalizado)*, corregido mediante providencias del 15 de febrero de 2019 *(Pág. 161 del 02CuadernoDigitalizado)* y 25 de septiembre de 2019 *(Pág. 182 del 02CuadernoDigitalizado)*, se admite la demanda de expropiación instaurada por la AGENCIA NACIONAL INMOBILIARIA VIRGILIO BARCO VARGAS antes EMPRESA NACIONAL DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO VIRGILIO BARCO VARGAS contra OSCAR GAITAN TAUTIVA, ANA SOFIA MARTINEZ DE FLORES, CECILIA MATILDE MARIN DE MARIN, ROSALBA JAIMES NEIRA, los herederos indeterminados de LUIS ALFONSO MURILLO MONTOYA y determinados JEANNETH MURILLO JAIMES, ALEXANDRA MURILLO JAIMES, GIOVANNI MURILLO JAIMES y DIANA CAROLINA MURILLO ROJAS, herederos indeterminados de

MARIA JULIA ORTIZ MORENO y herederos indeterminados de MARIA DEL CARMEN ORTIZ MORENO.

Que de la admisión de la demanda se notificaron personalmente los señores OSCAR GAITAN TAUTIVA, CECILIA MATILDE MARIN DE MARIN, ROSALBA JAIMES NEIRA, ALEXANDRA MURILLO JAIMES, GIOVANNI MURILLO JAIMES, JEANNETH MURILLO JAIMES y DIANA CAROLINA MURILLO ROJAS (*Págs 162, 163, 164, 144, 145 y 157 del 02CuadernoDigitalizado*).

Que en relación a la señora ANA SOFIA MARTINEZ DE FLORES y los herederos indeterminados de los causantes LUIS ALFONSO MURILLO MONTOYA, MARIA JULIA ORTIZ MORENO y MARIA DEL CARMEN ORTIZ MORENO, se realizó en debida forma su emplazamiento, sin que dentro del término legal hubieran acudido a ejercer su derecho de contradicción.

Mediante Auto del 21 de junio de 2021 se designó al abogado GUSTAVO ALBERTO TAMAYO TAMAYO como curador Ad litem de ANA SOFIA MARTÍNEZ DE FLORES y los herederos Indeterminados de LUIS ALFONSO MURILLO MONTOYA y de MARIA JULIA ORTIZ MORENO (*pdf 15 del 01CuadernoDigitalizado*) y mediante Auto del 22 de abril de 2022 se designó al mismo abogado como curador ad litem de los herederos indeterminados de la señora MARIA DEL CARMEN ORTIZ MORENO (*pdf 37 del 01CuadernoDigitalizado*).

Que mediante Auto del 21 de junio de 2021, el Despacho señaló el 6 de agosto de 2021 como fecha para llevar a cabo la diligencia de entrega anticipada del bien inmueble objeto de la litis (*pdf 15 del 01CuadernoDigitalizado*). Llegada la fecha, se realiza la diligencia ordenando LA ENTREGA ANTICIPADA a la parte demandante, a través de su apoderado judicial. (*pdf 25 del 01CuadernoDigitalizado*)

Que la demandante pone en conocimiento a esta sede judicial del acuerdo de enajenación voluntaria contenido en la Escritura Pública de Compraventa No 836 del 3 de abril de 2019 y registrado en anotación No. 23 del folio de matrícula No. 50C-230639, celebrado entre la

Entidad y los señores OSCAR GAITÁN TAUTIVA, CELIA MATILDE MARÍN DE MARÍN, ROSALBA JAIMES NEIRA. También, del acuerdo de enajenación voluntaria contenido en la Escritura Pública de Compraventa No 2085 del 5 de diciembre de 2020 registrado en anotación No. 25 del mismo folio, celebrado entre la Entidad y los señores JEANNETH MURILLO JAIMES, ALEXANDRA MURILLO JAIMES, GIOVANNI MURILLO JAIMES y DIANA CAROLINA MURILLO ROJAS *(pdf 16 del 01CuadernoDigitalizado)*.

Mediante Auto del del 22 de abril de 2022 se aceptó la reforma de la demanda, y en consecuencia de las enajenaciones voluntarias antes mencionadas, las partes del proceso quedaron de la siguiente manera: como parte demandante la EMPRESA NACIONAL DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO VIRGILIO BARCO VARGAS y la parte demandada ANA SOFIA MARTÍNEZ DE FLOREZ, HEREDEROS INDETERMINADOS DE MARIA JULIA ORTIZ MORENO y MARIA DEL CARMEN ORTIZ MORENO. *(pdf 37 del 01CuadernoDigitalizado)*.

Que el precitado auto se notificó por Estado, y durante el término del traslado la parte demandada permaneció silente.

CONSIDERACIONES

Presupuestos procesales.

Como la demanda origen de la acción reúne las exigencias de forma que la ley establece, las partes ostentan capacidad sustancial para integrar los extremos litigiosos y, finalmente, este Juzgado tiene competencia para conocer y decidir el asunto, se infiere el cumplimiento de todos y cada uno de los presupuestos procesales.

La Acción.

La expropiación constituye un medio o instrumento del cual dispone el Estado para incorporar al dominio público los bienes de propiedad de los particulares, mediando previamente el pago

de una indemnización que no puede ser desconocida a los titulares del derecho real de dominio cuando tales bienes son requeridos para la satisfacción y la atención de las denominadas necesidades de utilidad pública o interés social que son definidas y reconocidas por la ley. Para ello ha de contarse con la intervención de la autoridad judicial o mediante la utilización de los poderes públicos propios del régimen administrativo.

Así las cosas, la expropiación se define:

“como una operación de derecho público por la cual el Estado obliga a un particular a cumplir la tradición del dominio público de un bien, en beneficio de la comunidad, y mediante el pago de una indemnización previa”.

Los fines, como se indicó anteriormente, que se persiguen para que prospere el decreto de la expropiación como la solicitada en el presente asunto y frente a bienes inmuebles se encuentran consagrados en la Ley 388 de 1997.¹

Debe igualmente establecerse, como en efecto la Ley así lo ha previsto, la competencia que le asiste a la Entidad demandante para solicitar que se decrete una expropiación necesaria

¹ Artículo 58: Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines: a) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana; b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9ª de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo; c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos; d) Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios; e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo; f) Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes; g) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen; h) Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico; i) Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades; j) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos; k) Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley; l) Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta ley; m) El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes.

por razones de utilidad pública o interés social. Que el artículo 61 de la Ley 1537 de 2012 *“Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones.”*, otorgó tales facultades en los siguientes términos:

“Artículo 61. Facultades para adquirir predios. Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 59 de la Ley 388 de 1997, se faculta a la Empresa Nacional de Renovación y Desarrollo Urbano, Virgilio Barco Vargas S.A.S., para anunciar el pro u obra que constituye el motivo de utilidad pública, y para adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación por vía judicial o administrativa de inmuebles, con el objeto de desarrollar las actividades previstas los literales b), c), g), h), i), k), l), del artículo 58 de la Ley 388 de 1997. (...)”.

Por último, en lo atinente a la finalidad perseguida por el Estado para que se solicite el decreto de expropiación, la misma se contrae al acto administrativo proferido por la Entidad demandante que originó la expedición de la Resolución No. 55 de 5 de junio de 2014 *“Por la cual se ordena dar inicio a los trámites judiciales de expropiación de un inmueble requerido para el proyecto Ministerios.”*, que mediante su artículo primero ordena por motivos de utilidad pública e interés social el inicio de trámite judicial de expropiación del inmueble localizado en la Calle 7 No. 8 A-64 de la nomenclatura oficial de la ciudad de Bogotá D.C, e identificado con el Código Catastral 003106100500000000, Cédula Catastral No. 7 8 16 y Matrícula Inmobiliaria No. 50C-230639 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro

Al no haberse podido concretar un acuerdo formal entre los demandados y la demandante es del caso proferir sentencia mediante la cual se decretará la expropiación deprecada y ordenará la cancelación de los gravámenes, embargos e inscripciones que recaigan sobre el bien objeto de la expropiación, disponiéndose así el cumplimiento de lo ordenado en el artículo 456 del Código de Procedimiento Civil, en concordancia con lo dispuesto en el numeral 6°, artículo 62 de la Ley 388 de 1997.

En consecuencia, con fundamento en el artículo 456 del Código de Procedimiento Civil se decretará la prueba pericial mediante la designación de dos peritos para que rindan la

experticia en forma conjunta, un perito evaluador de la lista de auxiliares de la justicia y otro del Instituto Geográfico Agustín Codazzi en la forma indicada en el numeral 6° de la norma precitada, con el fin de que determinen el valor de la indemnización que el administrado debe recibir en virtud de la carga que debe soportar el bien objeto del gravamen. Lo anterior tiene su razón de ser en el hecho de que el proceso de expropiación está dividido en dos etapas, diferentes una y otra, a saber, la primera, dirigida a obtener la orden de expropiación mediante sentencia, la segunda, atañe a la entrega material del bien y al respectivo pago de la indemnización, este último aspecto de acuerdo a la regulación contemplada en los artículos 451 y 459 del estatuto ritual civil y los artículos 58 a 72 de la Ley 388 de 1997.

No debe olvidarse que el primer inciso del artículo 456 del Código de Procedimiento Civil, indica claramente que la estimación efectuada por peritos evaluadores, deberá hacerse sobre el bien objeto de expropiación y separadamente sobre la indemnización, toda vez que ésta última implica tanto el daño emergente como el lucro cesante.

Por lo tanto, al no advertirse ninguna de las circunstancias a que refiere el artículo 453 de la Ley adjetiva Civil, se ordenará la expropiación toda vez que las pruebas documentales demuestran el agotamiento de la etapa de enajenación voluntaria directa para la adquisición del inmueble y la Resolución de expropiación fue notificada conforme al Código Contencioso Administrativo. Así mismo se ordenará la cancelación de gravámenes, embargos, inscripciones que recaigan sobre el inmueble expropiado localizado en la Calle 7 No. 8 A-64 de la nomenclatura oficial de la ciudad de Bogotá D.C, y el avalúo del mismo.

Bajo esos parámetros legales y las pruebas aportadas al expediente, se declararán prosperas las pretensiones frente al predio descrito y alinderado en la demanda.

En virtud de lo expuesto el **JUZGADO CINCUENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: Ordenar por motivos de utilidad pública y de interés social, la expropiación a favor de la AGENCIA NACIONAL INMOBILIARIA VIRGILIO BARCO VARGAS de los derechos de cuota que en común y proindiviso tienen las señoras ANA SOFIA MARTINEZ DE FLORES con el 7,90%, MARÍA JULIA ORTIZ MORENO con el 12.11% y MARIA DEL CARMEN ORTIZ MORENO con el 12.11%, sobre el inmueble distinguido con el número siete dieciséis (7-16) de la carrera Novena (9a.) que comprende también el ocho noventa y dos (8-92) de la calle séptima (7a) y calle séptima (7a) número ocho A sesenta y cuatro (8ª 64) de la nomenclatura oficial de la ciudad de Bogotá D.C., e identificado en el sector catastral número 003106100500000000, Cédula Catastral Número 7 8 16 y Matrícula Inmobiliaria Número 50C-230639 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

De acuerdo con la escritura pública No. 3035 del 17 de agosto de 2005, se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos especiales: POR EL NORTE: Con casa que fue del general Jaime Córdoba y que después ocupó el Batallón Guardia Presidencia hoy casa No. 7-22 y 7-24 de la carrera novena 89a). POR EL ORIENTE: Con la misma casa que fue del General Jaime Córdoba y con propiedad que es o fue de Ignacia Cifuentes hoy inmueble identificado con el número 8.99 de la calle 7a POR EL SUR: Con la calle séptima en extensión de veintiún metros treinta centímetros (21.30 mts) y POR EL OCCIDENTE: Con la carrera novena (9a) de Bogotá en extensión de diecisiete metros treinta centímetros (17.30 mts).

Que de acuerdo con la información catastral que reposa en la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL, el área del terreno del inmueble es de 371.6 m² y su área construida de 398.7 m²; así mismo, sus linderos generales son los siguientes: Por el Norte: En 23,00 metros con el predio de la Kr. 8 8 – 21; Por el Sur: En 21,30 metros con el Cl 7; Por el Oriente: En 8,40 metros con predio de la Kr. 8 7 – 21, 2.60 metros y 8.00 metros con el predio de la Cl 7 8 A 36 y por el Occidente: En 16.40 metros con la Kr.9.

SEGUNDO: Ordenar el registro de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-230639 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro y la

cancelación de los gravámenes, embargos e inscripciones que lo afectan, para lo cual habrá de oficiarse al Registrador de Instrumentos Públicos de la ciudad – Zona Centro.

TERCERO: Para que se avalúen los aspectos indicados en el numeral 6º, artículo 62 de la Ley 388 de 1997 e inciso 1º, artículo 456 del Código de Procedimiento Civil, se nombrarán dos peritos evaluadores que deberán rendir su trabajo de manera conjunta, de un lado a la Dra. DORIS DEL ROCÍO MUNAR CADENA y GERARDO IGNACIO URREA CACERES de la lista de expertos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi para lo cual se ordena a la Secretaría que comunique telegramas a ambos con el fin de que manifiesten su aceptación.

CUARTO: Sin condena en costas conforme lo previsto en el numeral 9 del artículo 392 del Código de Procedimiento Civil.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

CARLOS ALBERTO SIMÓES PIEDRAHITA
JUEZ

Firmado Por:
Carlos Alberto Simoes Piedrahita
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 051
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **69638741fa52f138d7ebf7802f98bfaddb568e0c59e0f43e83c8952f08ee0924**

Documento generado en 03/05/2023 10:41:37 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

Radicación: 110014003001 2021 00458 01
Asunto: RECURSO APELACIÓN SENTENCIA – EJECUTIVO
Demandante: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.
Demandando: CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO CONGA P.H.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO CINCUENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D. C

Bogotá D.C. cuatro (4) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

Procede este Despacho a resolver el recurso de apelación interpuesto por la apoderada judicial de la parte demandante, en contra de la sentencia de primera instancia proferida el veintidós (22) de noviembre de 2021, mediante la cual el Juzgado 001 Civil Municipal de Bogotá D.C, resolvió declarar probadas las excepciones de mérito formuladas por la parte demandada y decretar la terminación del proceso ejecutivo.

I. ANTECEDENTES.

1.1. Síntesis de la demanda *(01Demanda y 13EscritodeSubsanación del 01CuadernoPrimeraInstancia)*

A través de apoderada judicial, el CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO CONGA P.H formuló demanda ejecutiva de menor cuantía contra CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTA S.A., para que se librara mandamiento de pago por la suma TREINTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y TRES MIL OCHENTA Y DOS PESOS ML. COL. (\$38.563.082) correspondiente a las diferencia en expensas cobradas en los periodos de AGOSTO de 2019, SEPTIEMBRE de 2019, OCTUBRE de 2019, NOVIEMBRE de 2019, DICIEMBRE de 2019 y ENERO de 2020, conforme a la liquidación real del presupuesto aprobado para la fase provisional del CONJUNTO RESIDENCIAL “PUERTO CONGA”.

1.2 Hechos de la demanda.

El sustento fáctico de relevancia se sintetiza así:

- a. El CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO CONGA P.H. se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal mediante escritura No. 845 del 10 de abril de 2019 registrado en la Notaria Primera del Círculo de Barranquilla y se encuentra registrado en el libro de personería jurídica tal como lo certifica la Secretaría de Planeación de la Alcaldía de Soledad y mediante resolución No. 003-2020 del 20 de febrero de 2020 dentro de la cual se registró a la suscrita sociedad como administradora y representante Legal del mismo, tal como lo establece la ley 675 de 2001.

- b. La entidad demandada CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTA S.A. – CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. se ejecuta en calidad de constructor y propietario inicial de los inmuebles ubicados en la Carrera 19 No. 44-75 Conjunto Residencial Puerto Conga de Soledad.
- c. Las cuotas de administración fueron canceladas parcialmente por el constructor y administrador inicial CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTA S.A. – CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A., identificada con Nit. No. 860.513.493-1, de los periodos de AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE y DICIEMBRE del año 2019 así como el periodo de ENERO 2020 sin cumplir con el requisito de obligatoriedad establecido en los artículos 25 numeral 3 de índices de participación.
- d. El presupuesto con el cual se calcularon las expensas comunes de la copropiedad CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO CONGA P.H. fue elaborado conforme a la norma por el propietario inicial, CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTA S.A. – CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. el cual asciende a la suma de (\$32.060.169) mensuales, no obstante, teniendo como base dicho presupuesto, la constructora liquidaba las cuotas de administración conforme a los coeficientes solo para los copropietarios de las unidades entregadas, mientras que la Constructora por las unidades de su propiedad solo realizaba un aporte bajo la modalidad de déficit presupuestal

- e. Por lo anterior la constructora debía empezar a cancelar expensas comunes de acuerdo al coeficiente de copropiedad desde 10 de abril de 2019 momento de constitución de reglamento conforme lo dispuesto en la ley 675 de 2001 artículo 25 y no solo desde la entrega definitiva a la nueva administración.

1.3 Contestación de la demanda. *(21ContestacióndeDemanda del 01CuadernoPrimeraInstancia)*

La sociedad demandada se notificó personalmente en debida forma conforme los lineamientos del Decreto 806 de 2020, y mediante apoderado judicial contestó la demanda oponiéndose a las pretensiones y formulando como medios exceptivos de mérito: i. La inexistencia de la obligación; ii. El cobro de lo no debido y falta de causa para demandar a Constructora Bolívar S.A.; iii. La presunta obligación del título base de la presente ejecución no es clara- no es expresa, ni exigible; iv. Y pago.

Que las excepciones se fundan en el hecho de que distinto a lo expuesto por la demandante, la Constructora en calidad de propietario inicial y conforme lo dispuesto en el Reglamento de Propiedad Horizontal- RPH mediante Escritura Pública número 845 del 10 de abril de 2019 de la Notaria Primera de Barranquilla, especialmente en lo relacionado con el presupuesto provisional que elaboraba el administrador provisional, SERVICIOS RDG-SAS, no estaba obligada al pago de cuotas de administración calculada por coeficiente de propiedad por cada uno de los inmuebles no entregados sino hasta la entrega definitiva que hizo la

administración delegada a los órganos de dirección y administración del Conjunto Residencial Puerto Conga. Así, antes de dicha entrega se había plasmado que los gastos previstos en el presupuesto provisional deberían suplirse con el pago de las cuotas de administración que hacían los propietarios a los cuales se les había entregado sus inmuebles y la diferencia requerida para cumplir con dichas obligaciones (valor de la ejecución del mes), la sufragaba Constructora vía aportes bajo la modalidad de déficit presupuestal.

II. FALLO DE PRIMERA INSTANCIA. *(50GrabacionAudiencia 22-11-2021 del 01CuadernoPrimeraInstancia)*

El veintidós (22) de noviembre de 2021, el Juzgado Primero Civil Municipal de Bogotá, profirió fallo de primera instancia declarando probadas las excepciones propuestas por la demandada y decretando la terminación del proceso ejecutivo. En síntesis, el *a quo* fundó su decisión en las siguientes precisiones:

- Que de acuerdo a lo establecido en la Ley 675 de 2001 no se puede pretender el pago de expensas comunes por parte de la demandada en su calidad de constructora y administradora, pues dicho cobro solo es factible para los propietarios de las unidades privadas;
- Que si bien razón tenía la parte demandante en que las cuotas ordinarias se basan o determinan por el coeficiente también es

cierto que en el presente asunto no existe acta de asamblea previa alguna aprobada que determinara el valor de las expensas comunes que se pretenden, pues lo incluido en el certificado expedido por parte de la administración actual fue lo que dedujo una vez verificó los gastos necesarios que ocurrieron antes de su gestión y que a su consideración eran unos faltantes a cancelar dentro del presupuesto por la administración provisional;

- Que hubo una extralimitación de las funciones por parte del nuevo administrador al establecer las expensas comunes que consideraban debían pagarse, cuando dicha tarea compete a la asamblea de copropietarios y que como se ha demostrado en el proceso, una vez la asamblea se reunió por primera vez y se fijó el valor de dichas expensas, la Constructora ha venido cancelando las sumas correspondientes a las unidades de las cuales figura como propietaria;
- Que la administración provisional la ejerce el propietario inicial, pero es el en el ejercicio de su carrera quien determina el valor de las expensas comunes por lo que no puede la administración definitiva realizar un mismo ejercicio pues ya se encuentra sometido a la asamblea por lo que reemplazaría sus funciones por lo que no podía el administrador actual determinar retroactivamente un nuevo presupuesto y hacer el citado cobro mediante certificación de deuda;
- Que no se precisa claramente la forma en que se deduce el valor adeudado.

- Tampoco era acreedora la copropiedad en el momento de la causación de las sumas reclamadas, pues aunque existía la copropiedad registrada el acreedor era la misma constructora por efecto de la administración provisional que delegó.

III. EL RECURSO DE APELACIÓN *(06SustentaciónRecurso del 02CuadernoJuz51Ccto.)*

Oportunamente la parte demandante presentó recurso de apelación buscando se revoque la sentencia proferida el veintidós (22) de noviembre de 2021, bajo los siguientes argumentos:

- En ningún momento como lo indicó el Juez de primera instancia la administración definitiva realizó un nuevo presupuesto y lo cobró retroactivamente, el presente proceso se inició por el incumplimiento en el pago del capital de cada cuota de administración en los periodos de AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE y DICIEMBRE del año 2019 así como el periodo de ENERO 2020 correspondientes a la liquidación real del presupuesto aprobado para la fase provisional.
- Que el título ejecutivo del cual se pretende su pago, se dirige a la CONSTRUCTORA BOLIVAR por ser el PROPIETARIO INICIAL y quien designa la administración provisional, teniendo en su

poder la aprobación del presupuesto y el cobro del mismo a las unidades privadas, estos cobros de expensas comunes CONSTRUCTORA BOLIVAR a través de la administración provisional lo ejercían por modalidad de déficit presupuestal a sus unidades privadas y por coeficiente de copropiedad a los inmuebles ya entregados.

- Esta modalidad distinta de cobros es lo que origina la presente litis, en razón que tal como lo indica la ley 675 de 2001 en sus artículos 25 y 29 los cobros por expensas comunes se determinarán con base en el coeficiente de copropiedad determinado en el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto, sin embargo, la CONSTRUCTORA BOLIVAR ejercía para sus unidades privadas un cobro que denominó déficit presupuestal, el cual no cumplía con el pago de las expensas por coeficientes de copropiedad.
- En el traslado de las excepciones presentada por la demandante se evidencia desde el folio 21 a folio 68 las unidades privadas, el valor de las expensas, los coeficientes de copropiedad y cuales estaban en poder de la constructora en los periodos relacionados, así como los valores que correspondían al pago conforme el coeficiente de copropiedad.
- Es claro que no existe acta de asamblea que apruebe el presupuesto provisional porque este fue elaborado por CONSTRUCTORA BOLIVAR a través de su administrador provisional, SERVICIOS RDG- SAS, y solo la CONSTRUCTORA

BOLIVAR por ser el PROPIETARIO INICIAL era quien podía a través de la administración delegada elaborar un presupuesto de gastos y aprobarlo para el cobro. Sin embargo, por ser el PROPIETARIO INICIAL esto no lo facultaba para elaborar un Reglamento de Propiedad Horizontal que lo exonerara del pago de las expensas comunes de las unidades privadas que continuaban en su poder y de las cuales ya se había registrado en el reglamento su coeficiente

IV. ESCRITO QUE DESCORRE TRASLADO DE LA APELACIÓN. *(07DescorreTrasladoRecurso del 02CuadernoJuz51Ccto.)*

Dentro del término para tal fin, el apoderado de la demandada allegó escrito describiendo traslado de los argumentos expuestos en la apelación de la sentencia. En síntesis, posterior a resumir la situación fáctica, concluye que debe confirmarse la sentencia pues no se logró desvirtuar los siguientes puntos que tuvo en cuenta el *a quo* para edificar su decisión:

- Que Constructora Bolívar, por ser el propietario inicial y constructor del proyecto, no estaba obligado al pago de las expensas comunes o cuotas de administración del proyecto en dicha etapa, las cuales estaban reservadas y a cargo de los propietarios de las unidades privadas conforme al artículo 29 de la ley 675 de 2001, incorporado al Reglamento de Propiedad Horizontal de la unidad residencial.

- Que la certificación de la deuda (titulo) expedida por el administrador del Conjunto, NO correspondía a montos o valores autorizados por la copropiedad mediante acta de asamblea, pues esta, se reunió por primera vez el 21 de diciembre de 2019.
- Que los valores contenidos en la certificación (titulo), los cuales consideraban que Constructora Bolívar adeudaba, se causaron con anterioridad a la designación como representante legal de la copropiedad, no fue durante el ejercicio de su cargo; ante lo cual se verificaba una extralimitación en el ejercicio de sus funciones.
- Que la administradora actual no tenía facultad para recalcular los montos cobrados o dejados de cobrar por la administración provisional, los cuales pretendía cobrar con la certificación base de la presente ejecución.
- La ejecutante no probó que el presupuesto de la administración provisional fuese diferente al de la administración definitiva para determinar ese valor.

V. CONSIDERACIONES

5.1. Competencia.

De conformidad a lo establecido en el artículo 33 del Código General del Proceso, este Juzgado Civil del Circuito es competente para conocer

del recurso de alzada interpuesto dentro del proceso de referencia, por ser el superior jerárquico del Juzgado Primero Civil Municipal de Bogotá, autor de la providencia recurrida, por lo que procede a resolver de fondo.

5.2 Problema Jurídico.

La controversia gira en torno a varias precisiones que estimó el *a quo* para declarar probadas las excepciones, sin embargo, la principal a resolver es si la Constructora Bolívar debía cancelar las expensas comunes durante la administración provisional de la propiedad horizontal, tasadas de acuerdo al presupuesto provisional, conforme a lo normado en el artículo 25 de la Ley 675 de 2001, es decir, de acuerdo a los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio.

De resolverse positivamente el anterior interrogante, deberá disiparse si la actual administración definitiva tiene la facultad para propender mediante el título aquí presentado, dicho reajuste al pago ya efectuado mediante la modalidad de déficit presupuestal establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

5.3 Solución al problema jurídico.

La Corte de manera reiterada¹ ha señalado que en materia de propiedad horizontal se está en presencia de un régimen normativo especial, en el

¹ Ver, entre otras, las sentencias C-318/02 M.P.A.B.S., C-408/03 M.P.J.A.R., C-488/02 y C-153/04 M.P.Á.T.G..

cual se regula una forma de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, en procura de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

Que mediante la Ley 675 de 2001, el Congreso Nacional recogió la legislación existente y unificó lo regulado frente al régimen de propiedad horizontal. Sobre el particular, la Corte Constitucional en sentencia C-488 de 2002 ², afirmó que la Ley 675 de 2001 define un esquema de propiedad horizontal que coincide con la modalidad de derecho inmobiliario que fuera prevista en las L. 182 de 1948 y 16 de 1985, y además, amplía considerablemente la comunidad de intereses a aspectos considerados individuales en el régimen de las citadas leyes, siendo esta nuestro actual régimen de propiedad horizontal.

En efecto, el actual régimen de propiedad horizontal, se impone como un conjunto de normas imperativas por las cuales debe regirse el nacimiento, existencia y extinción de la propiedad horizontal, sin que en ninguna de esas etapas sea viable vulnerar lo en ella dispuesto.

Tan es así, que, en cuanto a la constitución del régimen de propiedad horizontal, se establece que la misma se hará mediante escritura

² Sentencia de Constitucionalidad nº 488/02 de Corte Constitucional, 26 de Junio de 2002, Magistrado Ponente Alvaro Tafur Galvis.

pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, que deberá contener el reglamento de propiedad horizontal, cuyo contenido en ningún caso podrá vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley, 675 de 2001, y, en tal caso, la disposición que así lo haga se entenderá por no escrita.

Por otro lado, la Ley 675 de 2001 reguló lo concerniente a las obligaciones a cargo de los propietarios de bienes privados, donde se destaca la de contribuir a las expensas necesarias para la conservación de las zonas comunes, las que de acuerdo con el artículo 3º de la Ley 675 de 2001, consisten en erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto, entendiéndose por esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con éstos.

Obligación que se encuentra expresamente establecida en el artículo 29 de la ley 675 de 2001 de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 29. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia,

seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.

(...)”

En relación a la obligatoriedad de la contribución de expensas que deben hacer los propietarios de unidades privadas, el citado régimen consagra en su artículo 25 numeral tercero que las mismas se determinarán de acuerdo al coeficiente de copropiedad que necesariamente debe estar señalado en todo reglamento de propiedad horizontal y calculado conforme a la Ley 675 de 2001.

De igual forma, el régimen de propiedad horizontal, en su artículo 48 reguló lo concerniente al proceso ejecutivo que procura el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, facultando al administrador para la expedición de la certificación que sirva como título ejecutivo. Al respecto señala la norma:

“ARTÍCULO 48. PROCEDIMIENTO EJECUTIVO. *En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin*

ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior.

(...)”

Establecidos los anteriores parámetros, entrará esta sede a resolver sobre cada uno de los reparos argumentados por el apelante frente a los motivos de la decisión adoptada en primera instancia.

Obligación de la Constructora Bolívar de pagar expensas comunes por los bienes privados de su propiedad.

Si bien, tiene razón el juzgador al señalar que el pago de las expensas solo se puede exigir de los propietarios conforme lo establece el artículo 29 de la Ley 675 de 2001, con las solidaridades allí establecidas, y por tal razón no se puede pretender dicho pago de la demandada en su calidad de constructora y administradora, también es cierto que la sociedad fue vinculada al proceso en calidad de propietaria inicial, es decir, que el pago de expensas que refiere la demandante se sustenta en la calidad de propietaria de las unidades privadas no entregadas que ostentaba la Constructora, una vez se registra la escritura pública que constituye la propiedad horizontal y empiezan a regir las obligaciones propias de su funcionamiento.

Frente a este punto, el apoderado de la demandada ha sostenido en sus intervenciones que, la Constructora BOLIVAR S.A. como desarrollador del proyecto y propietario inicial de las unidades privadas, por disposición de la ley 675 de 2001 incorporada en el Reglamento de Propiedad Horizontal de la unidad residencial, NO estaba obligado al pago de cuotas de administración, expensas ordinarias, ni extraordinarias durante la administración provisional.

Que obra dentro del plenario la Escritura Pública No. 845 del 10 de abril de 2019³ de la notaría primera de Barranquilla, contentiva del reglamento de propiedad horizontal que rige al CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO CONGA de Soledad, y cuyo contenido sirve de fundamento a las razones de defensa esbozadas por la Constructora BOLIVAR S.A., pues en lo relativo al pago de expensas comunes se dispuso lo siguiente:

“ARTICULO 30. EXPENSAS COMUNES. PARGRAFO TRANSITORIO: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. respecto de las unidades constitutivas del CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO CONGA PROPIEDAD HORIZONTAL, sólo estará obligado a concurrir al pago de expensas comunes respecto de bienes privados cuya construcción hubiere culminado en su integridad, de manera que se encuentren listos para su entrega.”

“ARTICULO 38. NORMA TRANSITORIA. CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. no está obligada a contribuir con ningún tipo de expensas comunes y pago de

³ Cuaderno 01PrimeraInstancia – PDF 21ContestaciondeDemanda – Folios 312-1769

primas de seguros por aquellas unidades privadas cuya construcción no se hubiere iniciado, y/o que estuvieren en proceso de construcción y/o cuya construcción no se hubiese terminado en su totalidad. En consecuencia, los coeficientes de las unidades privadas construidas y terminadas constituirán el ciento por ciento (100%) para efectos de determinar las cuotas de administración a cargo de cada una de estas unidades privadas. Este procedimiento se mantendrá hasta tanto la propiedad horizontal construya, venda y entregue la última unidad privada que conforma el conjunto.”

“ARTICULO 79.-CONTRIBUCIONES EXPENSAS COMUNES DE LOS COPROPIETARIOS. PARAGRAFO. EL PROPIETARIO INICIAL *no está obligado a: 1. Contribuir con ningún tipo de expensas comunes ordinarias por aquellas unidades privadas cuya construcción no se hubiese iniciado, y/o que estuvieren en proceso de construcción y/o cuya construcción no se hubiere terminado en su totalidad. En consecuencia, los coeficientes de las unidades privadas construidas y terminadas constituirán el ciento por ciento (100%) para efectos de determinar las cuotas de administración a cargo de cada una de estas unidades privadas. Este procedimiento se mantendrá hasta tanto la propiedad horizontal construya, venda y entregue la última unidad privada que conforma el condominio.”*

Si bien, es claro el Reglamento de Propiedad Horizontal al establecer la forma como se determina la contribución de expensas comunes, calculada exclusivamente sobre el ciento por ciento (100%) de los coeficientes de las unidades privadas construidas, terminadas y entregadas, por ende, eximiendo a la Constructora del pago por aquellas unidades que no se hubieren terminado en su totalidad, no

comparte esta sede judicial que dicho mecanismo de cálculo se acompañe a lo estatuido en la Ley 675 de 2001.

Al respecto, debe indicarse que de la lectura taxativa de la norma, la misma no establece ningún tipo de excepción para la contribución de expensas comunes de unidades privadas de las cuales se encuentre ya señalado su coeficiente de copropiedad en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

No es posible colegir una interpretación distinta del artículo 25 de la Ley 675 de 2001 que señala: *“Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio”,* los cuales determinaran: *“3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración”*

Es claro entonces, que el mecanismo para determinar el índice de participación en la contribución de expensas comunes lo ha regulado la ley, y no puede ser otro que mediante los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio previamente señalados en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Plasmar en el Reglamento de Propiedad Horizontal una interpretación distinta que se configure en excepciones al pago de dicha obligación de la forma en que la Ley lo ha señalado, bien se enmarca en la situación dispuesta en el parágrafo 1 del artículo 5° de la Ley 675 de 2001 que reza *“En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas.”*

Entonces, teniendo en cuenta que en el presente caso, el CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO CONGA fue sometido al régimen de propiedad horizontal mediante Escritura Pública No. 845 del 10 de abril de 2019 de la notaría primera de Barranquilla, contentiva del reglamento de propiedad horizontal, que en cumplimiento de los mínimos establecidos por la Ley señaló los coeficientes de copropiedad, debe entenderse que lo dispuesto en los artículos 30, 48 y 79 de la citada escritura pública, en relación al sistema de contribución de expensas comunes no se acompasa a las disposiciones que sobre la materia regula la Ley 675 de 2001, en tanto que, tal y como señala la citada Ley, desde la etapa y administración provisional aplica la obligatoriedad de los propietarios de los bienes privados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, determinadas por el coeficiente de copropiedad de los bienes de dominio particular previamente señalados en el reglamento de propiedad horizontal.

Estimó el *a quo* que cierta es la afirmación de la demandante que las cuotas ordinarias se basan o determinan por el coeficiente, sin embargo, en el presente asunto no existe acta de asamblea previa alguna en la que se aprobara y determinara dicho valor.

Frente a este punto, le asiste razón al apelante, pues desde el libelo demandatorio ha sido insistente la demandante en afirmar que el valor que se pretende con la demanda es precisamente derivado de las expensas comunes correspondientes al funcionamiento provisional de la propiedad horizontal antes de la creación de la asamblea y el establecimiento de una administración definitiva que surgiría solo con la enajenación de por lo menos el 51% de los coeficientes de copropiedad. Por lo tanto, resultaría ilógico exigir que las expensas comunes fijadas para el funcionamiento provisional tuvieran aprobación de una asamblea.

Que al respecto, el artículo 52 de la Ley 675 de 2001, consagra lo siguiente:

“ARTÍCULO 52. ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL. Mientras el órgano competente no elija al administrador del edificio o conjunto, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión.

No obstante lo indicado en este artículo, una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional.

Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del edificio o conjunto, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo.”

Así las cosas, es claro que el valor que por expensas se reclama, recae precisamente sobre las expensas que se cobraran durante la administración provisional previo a la entrega definitiva de la administración a los órganos de dirección y administración definitiva de la copropiedad verificada el 30 de enero de dos mil veinte (2020).

La administración se extralimitó en sus funciones al pretender determinar y certificar como título ejecutivo y como valor de expensas lo que consideró se dejó de cobrar en las fechas señaladas, cuando es competencia de la asamblea aprobar dichas sumas de dinero.

En este punto ya se ha avanzado con lo expuesto anteriormente, pues se trata del cobro de un valor tasado por las expensas fijadas en la etapa provisional, es decir, no es dable exigir que dichas expensas sean fijadas por una asamblea cuando el escenario es previo a la creación de dicho órgano.

Refiere el juez de primera instancia que conforme el artículo 52 de la Ley 675 de 2001, la administración provisional la ejerce el propietario

inicial y es a quien le corresponde determinar el valor de las expensas, por lo tanto, no es viable que la administración definitiva realice el mismo ejercicio, pues para ese momento dicha labor ya se encuentra sometida a la asamblea lo que significaría el reemplazo de sus funciones, por lo que no podía el administrador actual determinar retroactivamente un nuevo presupuesto y hacer el citado cobro mediante certificación de deuda considerando que el cobro de expensas de los bienes no entregados por la constructora debió cobrarse por coeficiente y no por déficit presupuestal.

No logra advertirse en ninguna etapa del presente asunto que la demandante refiera el cobro en referencia a un presupuesto distinto a los TREINTA Y DOS MILLONES SESENTA MIL CIENTO SESENTA Y NUEVE PESOS ML. COL. fijados como presupuesto provisional y sobre el cual, la administración provisional generó los cobros de expensas comunes a los propietarios de unidades entregadas. Tampoco intenta la demandante recalcular el valor de las expensas en la etapa anterior a la administración definitiva, pues claro está que en dicho momento le correspondía a la administración provisional la tarea de determinar el valor de las expensas, como le corresponde a la asamblea, posterior a la entrega definitiva.

Así es que, se recalca que se avizora con claridad que lo pretendido en la demanda se calcula exclusivamente sobre el valor de las expensas DETERMINADAS por la administración provisional, en base al presupuesto provisional, sin que pueda advertirse de ninguna forma que

las pretensiones se basen en un valor de expensas fijadas arbitrariamente por la nueva administración bajo un nuevo presupuesto procurando un cobro retroactivo.

No se precisa claramente la forma en que se deduce el valor adeudado ni como corresponde a cada inmueble si cada inmueble fue propiedad de la constructora entre agosto de 2019 y enero de 2020 ni el coeficiente según fue aplicada la cuota.

Contrario a lo estimado por el *a quo*, revisado el plenario se encuentra que:

- Tanto en las pretensiones de la demanda como en la certificación expedida por el administrador, se relaciona detalladamente las unidades privadas de propiedad de la Constructora Bolívar para cada mes facturado, el mes facturado, y la diferencia en expensas cobradas teniendo en cuenta la modalidad aplicada para el cobro de sus unidades privadas y las unidades entregadas (*Págs 23-42 de 01Demanda.pdf*)
- En el escrito que descorre traslado de las excepciones de mérito se identifican los pagos realizados por las unidades privadas propiedad de la Constructora Bolívar bajo la modalidad de déficit presupuestal, para cada mes facturado, teniendo en cuenta que las unidades decrecían a medida que se iba efectuando su

entrega (*Págs. 5 y 6 del 26EscritoTrasladoExcepciones.pdf*); se relaciona el valor que debió facturarse si se aplicara la modalidad de coeficiente de copropiedad según indica la Ley 675 de 2001; se adjunta la relación de unidades propiedad de la Constructora para cada periodo facturado, su coeficiente de copropiedad y la cuota de expensas que le correspondía (*Págs. 21-68 del 26EscritoTrasladoExcepciones.pdf*); por último, se adjunta la discriminación del presupuesto provisional sobre el cual se tasan las expensas comunes (*Págs. 18 del 26EscritoTrasladoExcepciones.pdf*)

- Cabe mencionar que, en el testimonio rendido por el contador de la copropiedad, el señor MANUEL ENRIQUE CONSUEGRA CASTRILLON, reitera la forma cómo se liquidaron las diferencias pretendidas en la certificación que sirve como título ejecutivo, que corresponden a las tablas adjuntas y asegura que su cobro no significaría sobrepasar el presupuesto provisional, pues precisamente el valor de las expensas se determinan en relación a él.

Si la demandante considera que existe un inadecuado cálculo del presupuesto inicial por parte del administrador provisional el mismo recae sobre su responsabilidad en el ejercicio del cargo y no puede sorprenderse al propietario inicial o posterior bajo la solidaridad que cuenta la Ley 675 del 2001 al pago de unas expensas que no fueron ni aprobadas por el órgano competente como es la asamblea o por quien

se facultad inicialmente determinadas en calidad de constructor y su administración provisional.

Nuevamente incurre en error el *a quo* al malinterpretar lo pretendido por la demandante, pues en ningún momento se ataca con la demanda el cálculo del presupuesto provisional, tan es así, que la administración definitiva continuó trabajando sobre él; el objeto de inconformidad recae exclusivamente sobre la forma en cómo se determinaron el pago de expensas, pues se estableció una diferencia infundada entre propietarios: se liquidaban para las unidades entregadas por coeficiente de copropiedad y para las unidades propiedad de la Constructora bajo la modalidad de déficit presupuestal.

Tampoco era acreedora la copropiedad en el momento de la causación de las sumas reclamadas pues aunque existía la copropiedad registrada el acreedor era la misma constructora por efecto de la administración provisional que delego (...) no era absoluta la facultad que tiene la administración actual de expedir una certificación de deuda cuando el acreedor de los gastos era el mismo constructor a voces del artículo 72 de la ley 675 de 2021 donde la administración provisional persiste mientras el órgano competente es decir la asamblea no elija al administrador del edificio o conjunto.

Distinto a lo estimado por el autor de la providencia, considera esta Despacho que al tenor de lo señalado en el artículo 4° de la Ley 675 de

2001, una vez, mediante la escritura pública No. 845 del 10 de abril de 2019 se sometió el inmueble al régimen de propiedad horizontal, y ésta se inscribió en la Oficina de Registros e Instrumentos Públicos tal y como se acredita en anotación 5 del respectivo folio de matrícula, surgió la persona jurídica capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones, y en ese medida, resulta erróneo establecer como acreedor de las obligaciones que aquí se reclaman a persona distinta a la misma copropiedad.

No se encuentra acorde a lo normado como se afirma en la sentencia, que previo a la creación de la asamblea y la designación de un administrador definitivo por dicho órgano, fungía como acreedor de las obligaciones de la copropiedad el propietario inicial o administrador provisional, pues para esa época ya se había elevado a escritura pública el reglamento de propiedad horizontal y se había realizado su registro en la Oficina de Registros e Instrumentos Públicos, por lo tanto, existía la persona jurídica. La naturaleza del cargo de administrador no varía por la provisionalidad que se desprende de la etapa de ventas en que se encuentra la propiedad horizontal, siendo en cualquier tiempo un representante de la persona jurídica.

En tal sentido, no cabe duda de la facultad que tiene el administrador actual de propender dentro sus funciones de ejecución, conservación, representación y recaudo, el correcto pago de las expensas comunes que se adeuden a la copropiedad producto de una errónea liquidación,

expidiendo la certificación que se exige en el artículo 48 del régimen de propiedad horizontal para invocar el proceso ejecutivo.

Expuestos los anteriores argumentos en relación a los reparos concretos del apelante, debe advertirse que se revocará la sentencia emitida el veintidós (22) de noviembre de 2021 proferida por el Juzgado primero Civil Municipal de Bogotá D.C, atendiendo a que:

- Se expone en el libelo demandatorio y se afirma en la contestación de la demanda por parte de la Constructora, la diferenciación en el cobro de expensas en la administración provisional de la copropiedad, liquidándose de acuerdo a los coeficientes de copropiedad definidos previamente en el reglamento de propiedad horizontal solo para las unidades privadas con propietarios distintos a la Constructora y para esta última bajo la modalidad de “déficit presupuestal”, aspecto por demás, no regulado en la Ley 675 de 2001, que resulta clara en definir la obligatoriedad del pago de expensas, artículo 29, y la forma de determinarlas, artículo 25 numeral 3, sin establecer excepción de ninguna naturaleza como se pretende hacer ver por la demandada cobijada en la provisionalidad de la administración.
- Ante la disparidad entre lo señalado en el Reglamento de Propiedad horizontal contenido en la Escritura Pública No. 845 del 10 de abril de 2019 y lo regulado en la Ley 675 de 2001, en materia

de la metodología aplicada al cobro de expensas comunes señalado en los artículos 30, 48 y 79 de la citada escritura pública, ha de seguirse lo dispuesto en el párrafo 1 del artículo 5° de la Ley 675 de 2001 y en consecuencia, se concluye que sobre la CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. recaía la obligación de contribuir con las expensas comunes en su calidad de propietaria de los bienes privados de acuerdo al coeficiente de copropiedad previamente fijado en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

- Conforme lo señala la Ley 675 de 2001 en su artículo 48, al proceso ejecutivo se allegó la certificación expedida por el administrador de la copropiedad, con la cifra que representa la diferencia entre el valor de las expensas pagadas bajo la modalidad de “déficit presupuestal” y la cifra que debería haberse cancelado por la liquidación ajustada a la Ley determinada por los coeficientes de copropiedad.
- Justificando la anterior cifra, reposa en el plenario la discriminación mes a mes, de las unidades propiedad de la Constructora, y sobre cada una el valor pagado, el valor que debió pagarse, y su respectivo coeficiente de copropiedad, así como el presupuesto provisional base de la determinación de las expensas.
- Que el debate y la defensa se centró básicamente en desestimar la obligación que recaía en la Constructora en su calidad de PROPIETARIA de unidades privadas sin entregar, del pago de

expensas comunes en la etapa provisional, aspecto que como ya se ha dicho no se ajusta a la Ley, pues una vez se elevó a escritura pública el reglamento de propiedad horizontal, se establecieron los respectivos coeficientes de copropiedad estos debían determinar las expensas a pagar por TODOS los copropietarios en relación al presupuesto provisional establecido por la administración.

Colorario de lo anterior, se revocará la sentencia censurada, dando lugar a que se siga adelante con la ejecución conforme al mandamiento de pago.

I. DECISIÓN

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

FALLA

PRIMERO: REVOCAR la sentencia del veintidós (22) de noviembre de 2021, conforme a las consideraciones expuestas. En su lugar se ordena seguir adelante la ejecución, conforme al mandamiento de pago librado por el a-quo el 18 de junio de 2021.

SEGUNDO: ORDENAR que se liquide el crédito conforme a lo normado en el canon 446 del CGP.

TERCERO: Disponer el avalúo y remate de los bienes embargados y los que se llegaren a embargar posteriormente.

CUARTO: Condenar en costas de ambas instancias a la parte demandada. Como agencias en derecho en esta instancia se fija la suma de \$2.000.000

QUINTO: En firme la presente providencia, devuélvase el expediente al juzgado de origen para continuar con la actuación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

CARLOS ALBERTO SIMOES PIEDRAHITA

JUEZ

Firmado Por:
Carlos Alberto Simoes Piedrahita
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 051
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **b2216e4ad8dd496962df63a3778246e707c3b0734b1f5c36794e68b507e42407**

Documento generado en 03/05/2023 10:41:39 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>