

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO OCTAVO ADMINISTRATIVO
ORAL DEL CIRCUITO DE CALI

Santiago de Cali, primero (1) de septiembre de dos mil veintitrés (2023).

Auto de Sustanciación No. __510

Medio de Control:	Ejecutivo
Demandante:	JUAN CAMILO GIRALDO OSORIO Aliciaosorio2002@yahoo.com
Demandado:	SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. notificacionjuridica@saesas.com.co Yesikac311@gmail.com
Radicado No:	76001-33-33-008-2022-00175-01
Asunto:	Obedézcase y cúmplase

CONSIDERACIONES

De la revisión del presente expediente digital se advierte que el Honorable Tribunal Administrativo del Valle del Cauca, el día de hoy, 01 de septiembre de 2023¹ realizó la devolución de la actuación procesal en segunda instancia, aportando la URL del respectivo expediente: [SAMAI | Proceso Judicial](#). (aunque la apoderada en sus intervenciones ya manifestó haberla conocido).

Por lo anterior, surtido el recurso en alzada ante el Honorable Tribunal Administrativo del Valle del Cauca, mediante auto No. 150 del 11 de agosto de 2023, bajo la ponencia de la Magistrada Dra. Paola Andrea Gartner Henao, fue CONFIRMADO el auto del 2 de mayo de 2023 que negó la solicitud de prueba pericial formulada por la parte ejecutante, proferida por este Despacho; razón por la que hay lugar a obedecer y cumplir lo signado por el superior.

En consecuencia, este Despacho;

RESUELVE:

PRIMERO: OBEDECER y CUMPLIR lo dispuesto por el H. Tribunal Contencioso Administrativo del Valle del Cauca en la providencia reseñada.

SEGUNDO: CONTINUAR con la etapa procesal correspondiente.

Notifíquese y cúmplase,

MÓNICA LONDOÑO FORERO
Jueza

1

Fecha registro	Fecha actuacion	Actuación	Anotación/detalle	Estado	Anexos	Índice
Select	01/09/2023 14:37:02	01/09/2023	Recepción memorial OA al despacho	JCR-C23-48149 ALLEGA DEVOLUCION EXPEDIENTE DIGITAL...	REGISTRADA	1 00090

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO OCTAVO ADMINISTRATIVO ORAL DEL CIRCUITO DE CALI

Santiago de Cali, primero (1) de septiembre de dos mil veintitrés (2023).

Auto Interlocutorio No. 732

Proceso No.: 76001-33-33-008-2022-00175-01
Demandante: Juan Camilo Giraldo Osorio
aliciaosorio2002@yahoo.com
Demandado: Sociedad de Activos Especiales S.A.S.
notificaciónjuridica@saesas.gov.co
Medio de Control: Ejecutivo
Providencia: Resuelve solicitudes

ANTECEDENTES

Mediante Auto de Sustanciación No. 443 de 03 de agosto de 2023, el Despacho puso en conocimiento de la SAE la solicitud propuesta elevada por la ejecutante, relativa a obtener autorización para contratar con un tercero la ejecución de la obligación de hacer, cuyos costos debían ser reembolsados una vez se culminarán las obras de reparación del apartamento 402 del Edificio Los Juncos.

El 15 de agosto de 2023, el depositario provisional de la Sociedad de Activos Especiales SAE SAS, presentó informe de avance en la ejecución¹ de las obras realizadas en el apartamento de la parte ejecutante, indicando que se identificaron una serie de hallazgos que se originan en la falta de mantenimiento de las fachadas de la copropiedad, que son de responsabilidad única y exclusiva de la administración del edificio, por lo que, éstos debían realizar las reparaciones respectivas, para que el contratista pueda continuar con las obras y así garantizar que se cumplan con las exigencias del contratante.

Señaló que la administración del Edificio Los Juncos le propuso a la SAE que asumiera el costo de las reparaciones y su valor se cruzara con la deuda de expensas comunes del apartamento 501, Pent House propiedad de la SAE; sin embargo, la entidad no autorizó la transacción porque la Sociedad se encuentra en proceso de liquidación y los pasivos se deben pagar conforme a la prelación legal. Además, no cuenta con recursos para asumir esos rubros. Por tanto, solicitó que las reparaciones de las zonas comunes se realicen por la copropiedad.

De otra parte, informó que Valladares Ltda en Liquidación continuaría con las obras correspondientes en cumplimiento a la sentencia que ordenó la reparación del apartamento 402, con la claridad que la responsabilidad por la garantía de mantener el estado de los bienes intervenidos es imputable a la copropiedad. Solicitó que se vincule al proceso a la copropiedad.

Ese mismo 15 de agosto de 2023, el depositario provisional de la Sociedad de Activos Especiales SAE SAS, radicó un nuevo escrito² en el que informó *“los inconvenientes presentados para la terminación de la obra del Apto 402 del edificio LOS JUNCOS, que en cumplimiento de sentencia estamos adelantando por designación de SAE SAS. Son varias las oportunidades en las que la salud de la Sra. Alicia Osorio se ha interpuesto en el normal desarrollo de la ejecución de la obra, alterando el cronograma de actividades del contratista y por ende del contrato.”*. Adjuntó copia del documento que respondió el requerimiento realizado por la señora Alicia Osorio sobre la reparación del apartamento 402. En síntesis, le solicitó a la señora Osorio que delegue a una persona para la apertura del inmueble, se responsabilice del mismo y sea garante del desarrollo de la obra en ejecución, a efectos de avanzar en las reparaciones, pues sólo hasta el 03 de agosto se notificó a la SAE que el apartamento estaba listo. Además, le informó sobre las reparaciones que se debían realizar en las zonas comunes de manera urgente por parte de la copropiedad.

¹ Índice 86 SAMAI

² índice 87 del expediente digital SAMAI

Adicionalmente, le indicó que fue necesario suscribir acta de adición de obras por nuevos hallazgos advertidos durante la ejecución **y le manifestó expresamente que la Sociedad Valladares y la SAE SAS no autorizaban la contratación de la obra de manera directa, de acuerdo a sus necesidades, por lo que, cualquier obra que adelante debía ser asumida directamente por la señora Osorio. Le reiteró la necesidad de abrir el inmueble y los datos de la persona a cargo.**

El 17 de agosto de 2023, la señora Alicia Osorio, apoderada dentro del proceso ejecutivo, presentó escrito que denominó “*reiteración de solicitud de control de legalidad sobre el trámite adelantado por el Despacho*” conforme a lo previsto por el artículo 132 del CGP. En el escrito hizo referencia a la decisión del Tribunal Administrativo del Valle del 08 de agosto de 2023 que confirmó la negativa a decretar prueba pericial que, en su criterio, advierte los defectos procedimentales que debe sanear el Despacho. Realizó un recuento de las actuaciones surtidas desde el 17 de mayo de 2023 y se refirió a la respuesta dada por la SAE frente la solicitud de adelantar la ejecución de las obras de reparación del apartamento 402 por su cuenta; decisión con la que no está de acuerdo, porque considera que en los fallos que impusieron las obligaciones de hacer se detallaron de manera puntual las reparaciones que se necesitaban, entre las que se incluye: pintar en su totalidad el apartamento y no solamente las zonas donde se intervengan las humedades.

De otra parte, frente a los daños en la fachada, enfatizó que, como quedó probado en el proceso ordinario, los daños se ocasionaron por las filtraciones, humedades y el abandono de la terraza del apartamento 501 propiedad de la SAE.

Por lo anterior, manifestó que la mora reiterada de la SAE en la obligación de hacer es el fundamento legal para solicitar la contratación de las obras por su propia cuenta, teniendo en consideración su estado de salud, no es factible que regrese a vivir en una finca.

El 30 de agosto de 2023, el depositario provisional de la Sociedad de Activos Especiales SAE SAS, presentó un nuevo avance de obra del apartamento 402. Realizó un recuento cronológico y detallado de las gestiones que ha realizado la SAE para el cumplimiento de la obligación de hacer ordenada en el fallo objeto de ejecución. Resaltó que la dilatación en la ejecución de la obra por parte de la demandante ha impedido el cumplimiento de la sentencia, ante su constante negativa a aceptar las reparaciones de acuerdo a lo indicado por profesionales expertos y los lineamientos de la SAE, exigiendo la remodelación total de inmueble, sin embargo, recalcó que en su condición de depositario debe velar por que las obras se realicen sin incurrir en gastos que no corresponden.

Puntualizó que el contrato de obra No. 003 de 2003 para la reparación de los inmuebles inició el 09 de mayo de 2023. Durante la ejecución el contratista advirtió que es necesario realizar obras en la copropiedad, relativas a filtraciones del tanque de almacenamiento de agua del edificio y mal estado del manto asfáltico del edificio, así como pérdida de fragua en la fachada del edificio.

El 09 de junio el contratista remitió modificación en las obras a ejecutar por parte de la copropiedad y planteó que “*la falta de mantenimiento del edificio, incide notablemente en las afectaciones del apartamento 402 de la citada señora Osorio, y que dichas reparaciones son indispensables y se requieren en forma INMEDIATA PARA PODER AVANZAR EN LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO. Que, si no se acepta la modificación solicitada, PLANEAMOS SAS NO PODRÁ DAR CUMPLIMIENTO A LA GARANTÍA DE OBRA ESTIPULADA en el contrato de obra suscrito y en ejecución. RADICADO No. 20232011671912.*”, por lo que se debía suspender la obra. El 16 de junio se envió a la SAE la suspensión del contrato de obra.

En los documentos anexos que allegó el depositario provisional de la Sociedad de Activos Especiales SAE SAS, obra el Oficio COM-J07 de 11 de julio de 2023 emitido por el contratista, en el que le solicita al contratante aprobación de modificatoria 01 al contrato 003-2023, en razón a que basado en las observaciones y hallazgos encontrados en la propiedad, se hace necesario la inclusión de actividades complementarias que son necesarias para poder dar garantía al contrato, relativas a la impermeabilización de la fachada, que no se puede realizar de manera parcial. Las actividades complementarias requeridas comprenden: “**ii) protección de terraza (impermeabilización con sika, limpiador rinse, incluye detallada y sellada con hidrofugo sika transparente a 3 capas), incluye resane a fisuras de placa, ii) fragua de fachaleta con color, iii) trasiego de materiales, iv) taponamiento de jardineras con superboard, v) impermeabilización de materas con sika igol, vi) impermeabilización de antepecho terraza con broncoelastico color gris, vii) mediacaña con mortero impermeabilizado perimetral**”. La adición de las obras tiene un costo de \$9.779.122.00.

Ítem	Descripción	U.M.	CANTIDAD	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
16	fragua de fachaleta con color	M2	40.0	\$ 19,500	\$ 780,000
17	trasiego de materiales	GLB	1.0	\$ 220,000	\$ 220,000
18	protección de terraza (impermeabilización con sika limpiador rince, incluye detallada y sellada con hidrofugo sika* transparente 5 a 3 capas) incluye resane fisuras en placa	M2	70.0	\$ 49,500	\$ 3,465,000
19	taponamiento de jardineras con superboard	UND	2.0	\$ 350,000	\$ 700,000
20	impermeabilización de materas con sika igol	UND	2.0	\$ 410,130	\$ 820,260
21	impermeabilización antepecho terraza con broncoelastico color gris	M2	34.0	\$ 33,500	\$ 1,139,000
22	media caña con mortero impermeabilizado perimetral	ML	62.0	\$ 15,500	\$ 961,000
COSTO DIRECTO					\$ 8,085,260
Administración 15%					\$ 1,212,789
Utilidad 5%					\$ 404,263
IVA 19% (Sobre utilidad)					\$ 76,810
TOTAL					\$ 9,779,122

Dadas las razones anteriormente expuestas el PLANEAMOS S.A.S. solicita la ADICIÓN 01 por valor de NUEVE MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL CIENTO VEINTIDÓS (\$ 9,779,122) PESOS MCTE.

El 03 de agosto de 2023 la señora Alicia le informó a la SAE que el inmueble se encontraba limpio y listo para continuar con las obras; oportunidad en la que reiteró su inconformidad con las reparaciones a ejecutar.

El 15 de agosto de 2023 la SAE le informó al depositario que, frente a la solicitud de adición del contrato de obra (Oficio COM-J07 de 11 de julio de 2023), la petición se había trasladado a la Gerencia Técnica y aún no han dado una directriz al respecto.

El 30 de agosto de 2023, el Depositario provisional de la SAE allegó informe No. 02³ de avance de obra del Contrato No. 003-203 de 24 de agosto de 2023, proferido por el contratista Planeamos S.A. en el que manifestó que el 08 de agosto de 2023 se suspendió por segunda vez la ejecución del contrato por un mes, por lo que se tiene previsto como fecha de reinicio el 07 de septiembre de 2023 y fecha de terminación el 08 de septiembre de 2023 (sic).

Respecto de las actividades ejecutadas informó que todas las actividades contractuales que se encuentran dentro del PH ya fueron ejecutadas en un 100% y quedan pendientes por ejecutar las actividades del apartamento afectado (402). Describió las actividades 100 ejecutadas así:

ACTIVIDADES EJECUTADAS

Las siguientes actividades se encuentran ejecutadas al 100%.

- Revisión y sondeo y limpieza de red hidráulica con sonda manual, para destaponamiento de tubería.

Carrera 79b No. 11ª - 45
PLANEAMOSWEB.COM

	Contrato 003-2023	Informe: 02
		Fecha: 24 de agosto de 2023

- Cambio rejilla sifón aguas lluvias, incluye limpieza y cambio de fragua o cambio de tubería aguas lluvias incluye accesorios
- Retiro material orgánico de materas
- Retiro de manto asfáltico existente incluye rasqueteo de humedades identificación y resane de fisuras y limpieza
- Suministro e instalación de emulsión con base asfalto igasol cubierta para superficies
- Limpieza y lavado de terraza con rince
- Aplicación de Broncoelástico para impermeabilización de antepechos de terraza y materas.
- Limpieza y lavado de fachada del edificio incluye retiro de material orgánico.
- Construcción de mediacaña impermeabilizada.

Como actividades pendientes por ejecutar planteó:

³ Índice 89 del expediente digital SAMAI

ACTIVIDADES POR EJECUTADAS

Ítem	Descripción	Motivo
9	rasqueteado en zonas afectadas por la humedad en techos incluye andamios	No se ha permitido acceso al apartamento 402
10	rasqueteado, lijada y resane en zonas afectadas por la humedad en muros	
11	suministro y aplicación de pintura techo vinilo tipo 1 a tres manos	
12	filos en vanos de ventanas	
13	cambio silicona afectada por humedad en ventanas	

En el informe se reiteró que la fachada del edificio ha perdido la fragua, que es lo que evita la entrada de agua entre las juntas, situación que tiene origen en la falta de mantenimiento y desgaste, responsabilidad de la copropiedad.

Reiteró que la no ejecución de estas actividades hace imposible cumplir con la garantía del contrato 003-2023 debido –principalmente- a que la fachada es un elemento integral que no puede ser impermeabilizado de manera parcial, es decir, no se puede garantizar la impermeabilización de la fachada con el lavado e hidrofugo porque esta actividad la protege la fachaleta en arcilla que sella los poros (poros naturales del elemento) haciéndola repelente al agua. Pero la actividad contractual no cubre las juntas (espacios entre las piezas) de la fachaleta; por tanto, el agua que penetre entre la junta continuaría afectando los apartamentos.

Como parte de las tareas y el alcance contractual de identificar el origen de las afectaciones y de igual forma recomendar a la entidad contratante su solución óptima para la no repetición de los daños presentes en el apartamento 402, recalcó la necesidad de aprobar la solución modificatoria 01 que se radicó mediante Oficio COM-J07 del 11 de julio de 2023, con el fin de realizar las actividades complementarias que garanticen la correcta impermeabilización de las áreas afectadas. Informó que la actividad “*fragua de fachaleta con color*” incluida dentro de la solicitud modificatoria fue evaluada por parte del equipo técnico de Planeamos SAS y se recomendó ejecutar la actividad por parte del CONTRATANTE aun cuando la responsabilidad del mantenimiento de la fachada es del edificio, a efectos de garantizar la impermeabilización adecuada de los apartamentos PH y 402 y de esta manera prevenir futuras reclamaciones del apartamento 402.

Para resolver se,

CONSIDERA:

Conforme al recuento anterior, le compete al Despacho resolver las peticiones elevadas por el Depositario provisional de la SAE, quien solicitó vincular al presente proceso a la Copropiedad Edificio Los Juncos para que asuma las obras que se requieren en las áreas comunes del edificio y la petición de control de legalidad elevada por la señora Alicia Osorio, apoderada de la parte ejecutante en el proceso de la referencia.

- Petición del Depositario de la SAE

En primera medida, respecto de la solicitud de vinculación de Copropiedad -Edificio Los Juncos- es del caso señalar que en el presente asunto nos encontramos ante la ejecución de una sentencia judicial que condenó patrimonialmente a la Sociedad de Activos Especiales –SAE- y le impuso la obligación no solo de resarcir pecuniariamente a los demandantes, sino –además- una obligación de hacer relativa a las obras de reparación de los apartamentos 402 y 501 -Pent House- del Edificio Los Juncos. En ese sentido, la petición del depositario de la SAE resulta improcedente, en la medida que las obligaciones a cargo de la copropiedad exceden a cualquier orden judicial que deba impartirse en el trámite del proceso ejecutivo que debe ceñirse específicamente a la orden proferida en la sentencia.

Ahora bien, conforme al título judicial que se ejecuta, es claro que las obras de reparación que se ordenaron a cargo de la SAE comprenden todas aquellas que sean nocivas o generen afectaciones al apartamento 402 propiedad del ejecutante. En ese sentido, resulta importante reiterar que en el proceso ordinario ya se estableció que los daños que se presentaban en el apartamento 402 se originaron en las humedades y filtraciones provenientes del balcón del PH 501 y **las humedades provenientes de la fachada**. Veamos:

Igualmente, en Concepto Técnico No. CT201601017 del 26 de enero de 2016²³, elaborado por la SAE, frente a la afectación al apartamento 402 del Edificio Los Juncos, señaló lo siguiente:

...los inconvenientes que se presentan en el apartamento 402 del edificio los Juncos, reclamaciones que hace allegar la señora Alicia Osorio propietaria del apartamento, son originados a causa de humedades que son producto de lo siguiente:

-Filtraciones provenientes del balcón del Penthouse 501

-Humedades provenientes de la fachada..."

Por tal razón, la discusión que pretende plantear ahora la SAE sobre la competencia para realizar las reparaciones de la fachada, tanto del PH como del apartamento 402 son un asunto que ya fue debatido y dilucidado en el proceso ordinario, que no puede revivirse durante la ejecución que aquí se analiza. Lo mismo ocurre con las reparaciones que se deben efectuar a la terraza del PH y a las materas, pues este aspecto también se analizó en el proceso ordinario de reparación directa.

g) Informe Técnico de la Empresa IMPERAGUAS S.A.S del 15 de septiembre de 2013, que respecto a las condiciones físicas del apartamento 501, reseña lo siguiente: (fl. 60-66)

(...)

En el tercer nivel se encuentra una terraza con acabado duro tipo tableta, que muestra un alto deterioro reflejado en manchas negras en piso y muros. También se observan 2 jardineras donde sus antepechos son muestra de un alto grado de humedad que igualmente afectan los niveles inferiores y son la causa de las filtraciones que se muestran en segundo nivel.

Los balcones y terrazas soportan alto estrés ya que son secciones de concreto relativamente delgada, permanentemente expuestas al clima por múltiples lados. Efectos del calor, cambios de temperatura, lluvia, cloruros y otros contaminantes se conjugan para causar grietas y goteras que al final pueden conducir a que el concreto falle.

En ese orden de ideas, la SAE en la presente actuación judicial se debe ceñir estrictamente a las consideraciones plasmadas en el fallo en el que resultó condenada y no pretender revivir discusiones que debió dar en el trámite del proceso ordinario.

Petición de control de legalidad de la apoderada de la parte ejecutante

De otra parte, frente a la solicitud elevada por la apoderada de la parte ejecutante, quien insiste en que se surta control de legalidad a la actuación judicial adelantada hasta este momento, es necesario aclarar varias situaciones. En primer lugar, se debe poner de presente que el normal desarrollo del proceso se ha visto limitado y no ha tenido la fluidez deseada en gran medida por las constantes solicitudes, memoriales y recursos que ha hecho la ejecutante, que han obligado al Despacho a emitir distintos pronunciamientos para atender sus requerimientos, lo que sin lugar a dudas frena cualquier actividad judicial e incluso administrativa, porque esta conducta no solo ha ocurrido en el trámite judicial, sino frente a la ejecutada, como se evidencia en los informes rendidos por el Depositario de la SAE.

Esta situación se viene presentando de tiempo atrás y prueba de ello es que en el trámite ordinario que dio origen al presente proceso ejecutivo, se declaró la concurrencia de culpas, reduciendo el quantum reconocido en favor de la parte actora por su reticencia a la ejecución de cualquier tipo de reparación en el inmueble 402; renuencia que hoy en día continua pues, pese a que la señora Alicia Osorio vendió sus derechos litigiosos y actualmente presuntamente actúa sólo como apoderada de su hijo quien funge como demandante, lo cierto es que, sigue asumiendo la calidad de parte procesal, impidiendo el ingreso al apartamento y presentando memoriales a través de los cuales exige la ejecución de la obra, bajo sus condiciones, resaltando que está enferma y ha tenido varias cirugías, por lo que, necesita regresar a su apartamento, finalidades que van en contravía de la función de un apoderado y trascienden a perseguir un fin personal o inclusive de conveniencia.

Por otro lado, es importante señalar que la Decisión del Tribunal Contencioso Administrativo del Valle del Cauca que refiere la ejecutante, se emitió para analizar la procedencia o no del dictamen pericial por ella pedido, providencia que confirmó la decisión que tomó el Despacho, porque la petición fue realizada por fuera de la oportunidad probatoria prevista por el ordenamiento, esto es, con la demanda o con la solicitud de librar mandamiento de pago, con la reforma, adición o aclaración de la demanda o durante el traslado de las excepciones que propuso la ejecutada.

En las consideraciones del auto referido, el Tribunal planteó que se podía dar aplicación a lo previsto en el numeral 3 del artículo 433 del CGP, sin embargo, en criterio de este Despacho, esa opción en el estado en que se encuentra el proceso, en cuanto a la obligación de hacer, resulta inoportuna, si se tiene en cuenta que la SAE ya adelantó un proceso de contratación que se encuentra en ejecución, conforme a los avances de obras reportados, a efectos de dar cumplimiento a la obligación de reparar los apartamentos referidos. Es relevante señalar que de acuerdo a los informes allegados al expediente,

los avances de la obra también se han visto frustrados por múltiples circunstancias de índole personal de la apoderada de la parte ejecutante, relativas a salidas fuera del país, su estado de salud, la negativa a abrir y entregar el inmueble y las reiteradas inconformidades con la obra a ejecutar, que motivaron la solicitud de la prueba pericial, porque en su criterio, el trabajo que se iba a adelantar por la firma Planeamos S.A no estaba acorde con las necesidades del inmueble. En este punto se pone de presente que en uno de los informes que rindió el depositario, informó que la señora Alicia Osorio se negó a permitir la ejecución de la obra a la espera de la decisión del dictamen pericial, porque ella iba a solucionar las cosas con el despacho.

Se resalta además que, incluso en el curso de la ejecución, cuando las obligaciones ya están definidas, la apoderada de la parte actora planteó que la SAE le entregara como dación en pago en Pent House y que de esa manera se hiciera un cruce de cuentas.

En el contexto descrito, lo que el Despacho evidencia es un incumplimiento mutuo de las partes frente a las obligaciones legales que les asisten, pues si bien la SAE no ha sido suficientemente diligente en la ejecución de las obras impuestas en el fallo, la parte ejecutante tampoco ha prestado la debida colaboración para que la entidad ejecute las obras a su cargo, aspecto que emerge probado del último informe de avance rendido por la firma Planeamos S.A. en el que se dejó expresamente consignado que no se ha podido realizar ninguna actividad en el apartamento 402 porque “*no se ha permitido su acceso*”. Se recuerda que, conforme a lo probado, fue solo hasta el 03 de agosto del año en curso que la ejecutante informó que había desocupado el inmueble, sin embargo, a la fecha del informe (24 de agosto de 2023) no ha permitido el ingreso del contratista.

Entonces, de conformidad con lo acreditado en el proceso, se considera imperativo que el Comité Técnico de la SAE en un término perentorio de tres (3) días siguientes a la notificación de la presente providencia, se pronuncie sobre la solicitud de adición contractual que fue solicitada por la firma contratista, teniendo en cuenta que, como se explicó, las obras a su cargo comprenden todas aquellas que se requieran para reparar aquello que resulte nocivo para el apartamento 402 de la ejecutante. Pero adicionalmente, es absolutamente necesario que la apoderada de la parte ejecutante, sin más dilaciones, permita el ingreso al apartamento 402 del Edificio Los Juncos para que se puedan adelantar las obras de reparación que requiere el inmueble. Para tal efecto, debe, si sus condiciones personales y de salud no se lo permiten, delegar a un tercero que se encargue de la entrega del inmueble y el seguimiento de las reparaciones que se realicen, porque, se insiste, su renuencia será tenida en cuenta al momento de proferir la decisión que defina si se cumplieron o no las obligaciones ejecutadas.

Debido a las dificultades propias del proceso que se han relatado en precedencia, se considera que no resulta admisible continuar postergando en el tiempo la ejecución de la obra de reparación, por lo que se concederá un plazo máximo de 40 días para que se culmine con la totalidad de las obras pendientes, que incluyen las adicionales planteadas por el contratista en el evento que sean autorizadas por la SAE. Al vencimiento del plazo concedido se adelantará la etapa procesal siguiente, en la que se determinará si se cumplió o no la obligación objeto de ejecución.

Se exhorta de nuevo a la apoderada de la parte ejecutante a que utilice los canales adecuados para presentar sus inconformidades, (correos con traslados a la contraparte), pues de las llamadas telefónicas no se puede enterar a la contraparte, para que se adopten decisiones con el conocimiento absoluto de la integridad procesal de cada uno de los sujetos: Igualmente se le hace saber a la apoderada que está en su derecho de presentar las tutelas, quejas, demandas que considere pertinentes, aunque también se considera el abuso del derecho y el ejercicio de sus propias razones, pero esa clase de presiones constantes con sus comentarios a fin de constreñir para que se adopten decisiones en el sentido que ella pretende, no son éticas, ni serán inadvertidas por el funcionario judicial, que ya previamente se le había exhortado sobre la situación.

En consecuencia, el Juzgado,

RESUELVE

PRIMERO: NEGAR POR IMPROCEDENTE la solicitud de vinculación de la Copropiedad Los Juncos elevada por el Depositario Provisional de la Sociedad de Activos Especiales SAE, por lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: NEGAR la solicitud de la parte ejecutante relativa a realizar las obras de reparación del edificio 402 del Edificio Los Juncos, conforme a las razones expuestas en la parte motiva.

TERCERO: REQUERIR al **COMITÉ TÉCNICO DE LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES -SAE-** para que en un término perentorio e improrrogable de tres (3) días siguientes a la notificación de la

presente providencia, se pronuncie sobre la solicitud de adición contractual que fue solicitada por la firma contratista Planeamos S.A. el 11 de julio de 2023 mediante Oficio COM-J07, teniendo en cuenta las consideraciones de la parte motiva.

CUARTO: CONCEDER un plazo máximo e improrrogable de 40 días para culminar con la totalidad de las obras pendientes, que incluyen las adicionales planteadas por el contratista en el evento que sean autorizadas por la SAE. Al vencimiento del plazo concedido **CONTINUAR** con la etapa procesal siguiente, en la que se determinará si se cumplió o no la obligación objeto de ejecución.

QUINTO: REQUERIR a la apoderada de la parte ejecutante bajo los apremios de la ley para que permita el ingreso al apartamento 402 del Edificio Los Juncos a efectos de adelantar las obras de reparación que requiere el inmueble. Para tal efecto, debe, si sus condiciones personales y de salud no se lo permiten, delegar a un tercero que se encargue de la entrega del inmueble y el seguimiento de las reparaciones que se realicen.

SEXTO: ADVERTIR que, todos los memoriales que se presenten durante el trámite del presente proceso, deberán ser allegados a través de los canales establecidos, esto es, el correo electrónico of02admcali@cendoj.ramajudicial.gov.co o a la Ventanilla de Atención Virtual de la plataforma Samai (<https://relatoria.consejodeestado.gov.co:8087/>) con copia a los correos electrónicos de los demás sujetos procesales. Los memoriales recibidos en otros buzones no serán tramitados. Las partes darán cumplimiento al numeral 14 del artículo 78 del Código General del Proceso, so pena de multa.

MÓNICA LONDOÑO FORERO

Jueza