

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
Bogotá D. C., veintiséis (26) de noviembre de dos mil veinte (2020)

Radicación No. 24-2004-00089

Atendiendo la documental que antecede, y a efectos de continuar con el trámite procesal que corresponde, advierte el Despacho:

Conforme lo previsto en el numeral 7 del artículo 455 del Código General de Proceso, y visto el memorial allegado al expediente por el adjudicatario del bien objeto del litigio el 4 de octubre de 2019, el cual si bien resulta en término, partiendo del día en que el bien le fue entregado por, esto es el 20 de septiembre de 2019, el Despacho advierte que no hay lugar a tener en cuenta alguno de los pagos reclamados y por lo tanto no se reconocerá todo el monto allí solicitado y en su lugar se ordenará solamente la devolución de aquellos valores que se encuentren debidamente soportados causados hasta septiembre de 2019 cuando se efectuó la entrega del inmueble y que estén expresamente autorizados por la ley¹

Así, respecto de los valores correspondientes a los impuestos de los años 2009, 2013, 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019, así como por valorización, recibos de luz, agua y alcantarillado, se reconocerán por la suma indicada por el adjudicatario, ya que éstos se encuentran debidamente soportados, y están dentro del periodo señalado.

Ahora, fue incluida la suma de \$53.691.233 m/cte titulada “Recibo de pago de administración”, observándose que aunque a folio 756 milita certificación emitida por la representante legal del Edificio Orquídea P.H. donde acredita el pago por ese valor, lo cierto es que sobre éste, solo se tendrán como gastos para devolver los que da cuenta la liquidación detallada por valor de \$44.630.921, allegada por la copropiedad (archivo digital 02 - hoja 2 a 6) excluyéndose:

1. La suma correspondiente a \$1.153.200 m/cte correspondiente a “Sanción por uso indebido del inmueble”, ya que a folio 730 obra certificación emitida por Ana María Contreras en calidad de representante legal (Administradora) del Edificio Orquídea Limitada, en la cual señaló que el predio estaba desocupado desde julio de 2015 a la fecha del documento, esto es 15 de mayo de 2019.

Aunado, en el detalle de la liquidación no se especificó en qué periodo fue impuesta dicha sanción, sin que se allegara tampoco al expediente el contenido de la decisión que la impuso.

2. La sumas de \$9.060.312 m/cte y \$14.429.880 m/cte, correspondientes a “Honorarios de cobranza” y “Honorarios de cobranza y costas de procesos anteriores”, dado que tales conceptos, no se encuentran incluidos para su reconocimiento en la norma procesal.

Al respecto dispone el numeral 7 del artículo 455 del código General del Proceso: “La entrega del producto del remate al acreedor hasta concurrencia de su crédito y las costas y del remanente al ejecutado, si no estuviere embargado. Sin embargo, del

¹ Artículo 455 No. 7 Código General del Proceso.

producto del remate el juez deberá reservar la suma necesaria para el pago de impuestos, servicios públicos, cuotas de administración y gastos de parqueo o depósito que se causen hasta la entrega del bien rematado. Si dentro de los diez (10) días siguientes a la entrega del bien al rematante, este no demuestra el monto de las deudas por tales conceptos, el juez ordenará entregar a las partes el dinero reservado.”

Aunado aunque la Ley 675 de 2001² en sus artículos 29, 30 y 78 faculta a las propiedades horizontales para el cobro de cuotas de administración e intereses frente al incumplimiento en su pago, nada dice respecto al cobro de honorarios por servicios profesionales. No encontrándose tampoco contrato u otro tipo de documento o convención del cual se colija que la copropiedad tenía facultad para cobrar esos emolumentos, y que frente al pago del rematante permita luego repetir y exigir su devolución a los dueños.

Ahora si bien se tiene certeza sobre un proceso ejecutivo, del cual obra a folios 535 y 536, liquidación efectuada por el Juzgado 65 Civil Municipal de ésta ciudad elaborada el 28 de febrero de 2007 con radicado 2004-1431 de Edificio Orquídea en contra de Eduardo Vásquez Chacón, no fue allegada al expediente decisión judicial de ese asunto que hubiere condenado en costas y se hubiere emitido auto de aprobación por ese valor, obrando a folios 575 y 576 autos del 7 de mayo de 2014 y 31 de enero de 2017, en los que se dispuso la terminación del proceso por pago total, sin que tampoco exista condena en costas.

A su vez, milita auto del 10 de octubre de 2019 a folio 811 proferido dentro del proceso 2016-00802 emitido por el Juzgado 79 Civil Municipal, donde se declara terminado el proceso por pago total de la obligación, ordenando el desglose de los documentos que sirvieron de base de la demanda a favor del remante Álvaro Romero, sin que en este se hubiere condenado en costas, luego entonces no existe prueba de decisión judicial que acredite tal condena y por ende su pago y que fuere fuente de la obligación cuyo reembolso se pretende.

Súmese a lo dicho, que la suma indicada en la liquidación aportada por la copropiedad que dice haber recibido por el adjudicatario, no es concordante con la que aparece en la certificación que milita folio 756 y que reclama el rematante.

Así las cosas, haciendo las respectivas deducciones a la suma indicada por administración, se concluye que el valor a reconocer al rematante es el valor de \$40.050.364 m/cte, tal y como se explica en la siguiente relación:

CONCEPTO	VALOR POR RECONOCER	FOLIOS
impuesto predial unificado del año gravable 2019	\$ 884.000,00	742
impuesto predial unificado del año gravable 2018	\$ 648.000,00	743
impuesto predial unificado del año gravable 2017	\$ 1.013.000,00	744
impuesto predial unificado del año gravable 2016	\$ 1.846.000,00	745
impuesto predial unificado del año gravable 2015	\$ 2.190.000,00	746
impuesto predial unificado del año gravable 2013	\$ 2.607.000,00	747
impuesto predial unificado del año gravable 2009	\$ 628.100,00	749

² Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal

Valorización por beneficio de local	\$	338.800,00	748
Recibo de acueducto y alcantarillado	\$	446.873,00	750-751
Recibo de acueducto y alcantarillado	\$	78.140,00	752
Recibo de Bogotá limpia	\$	322.360,00	753
Recibo Codensa	\$	250,00	754
Administración	\$	29.047.841,00	archivo digital 02
TOTAL	\$	40.050.364,00	

Dicho monto, será distribuido con cargo a los comuneros en la respectiva sentencia de distribución de acuerdo a la cuota parte de cada uno sobre el predio, monto que se ordenará pagar en ésta decisión, ya que si bien en auto anterior del 26 de noviembre de 2018 se dijo que sobre el reintegro se dispondría hasta la sentencia de distribución, lo cierto es que su reconocimiento únicamente se encuentra supeditado a que sean demostrados dentro del término de 10 días posteriores a la entrega del bien conforme la citada norma, lo que aquí demostró el adjudicatario.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado 50 Civil del Circuito **RESUELVE:**

1. Reconocer a favor del señor Álvaro Romero Bermúdez, la suma correspondiente a \$40.050.364,00, atendiendo lo normado en el numeral 7 del artículo 455 del Código General del Proceso.
2. Ordenar la entrega de títulos a favor del adjudicatario por la suma indicada en el numeral anterior. Por Secretaría procédase de conformidad, dejando para el efecto las constancias de rigor.
3. Ahora bien, conforme a petición elevada el 12 de febrero de 2020, el apoderado de la parte demandada deberá estarse a lo resuelto en el numeral 3 del auto calendarado el 30 de enero de presente año, donde la misma solicitud fue negada dado que en el trámite no existen obligaciones o compromisos suscritos entre las partes.
4. Téngase en cuenta que la representante legal del Edificio Orquídea P.H., dio cumplimiento al requerimiento realizado por el Despacho en el numeral 1 del auto del 30 de enero de 2020.
5. En firme esta decisión, por Secretaría ingresar las diligencias al Despacho para proveer respecto a la sentencia de distribución.

Remítase link de acceso a las actuaciones digitalizadas a las partes y al rematante.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

PILAR JIMÉNEZ ARDILA
JUEZ

JST

Firmado Por:

PILAR JIMENEZ ARDILA
JUEZ
JUEZ - JUZGADO 050 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD DE
BOGOTA, D.C.-SANTAFE DE BOGOTA 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:

cd89a2ef4c6eef45af0ba7a6e9467f6f2fd988f43ae4c7bea76dc67b2fe4d7d1

Documento generado en 25/11/2020 08:38:25 p.m.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>