

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**



**JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ**

SENTENCIA

**REFERENCIA : VERBAL POR INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL
DEMANDANTE : SERVI CATAMI S.A.S.
DEMANDADO : CONJUNTO RESIDENCIAL BELVIVIR-P.H.
RADICACIÓN : 110013103008-2018-00465-00**

Bogotá D.C., veintidós (22) de octubre de dos mil veintiuno (2021)

Evacuadas las etapas pertinentes, se impone al Despacho proferir la decisión de instancia dentro del proceso de la referencia. Con tal fin se evocan estos,

ANTECEDENTES

SERVI CATAMI S.A.S. actuando a través de apoderado judicial, presentó demanda declarativa por incumplimiento contractual, contra el CONJUNTO RESIDENCIAL BELVIVIR P.H., para que mediante sentencia que haga tránsito a cosa juzgada, se efectúen los siguientes pronunciamientos:

1. Se DECLARE que entre el CONJUNTO RESIDENCIAL BELVIVIR P.H. y SERVI CATAMI S.A.S. se suscribió y existió un contrato de obra de fecha 15 de noviembre de 2016.
2. Que como consecuencia de lo anterior se declare liquidado el contrato de obra suscrito entre las partes por incumplimiento de sus obligaciones al Conjunto Residencial Belvivor P.H. con la empresa SERVI CATAMI S.A.S.
3. Que como consecuencia de lo anterior se declare que el Conjunto Residencial Belvivor P.H. incumplió dicho contrato de obra al no cancelar el precio acordado.
4. En virtud de lo anterior se condene al CONJUNTO RESIDENCIAL BELVIVIR-P.H. a cancelar en favor de SERVI CATAMI S.A.S. la suma de \$22.299.836.00, que corresponde al saldo del contrato ejecutado.
5. Como consecuencia de lo anterior se condene al CONJUNTO RESIDENCIAL BELVIVIR-PROPIEDAD HORIZONTAL barrio Gustavo Restrepo, carrera 13H N° 30-1 0 Sur, a pagar en favor de la empresa SERVI CATAMI S.A.S., los gastos

- adicionales en que tuvo que incurrir en virtud al requerimiento de la demandada, conforme a la factura de cobro N° 101, por valor de \$42.298.200.00.
6. Como consecuencia de todo lo anterior se concede a pagar todos los perjuicios causados a la empresa SERVI CATAMI S.A.S. por el incumplimiento el contrato suscrito entre las partes, discriminados como DAÑO EMERGENTE. \$64.598.036.00 y LUCRO CESANTE \$79.000.000.00
 7. Que como consecuencia de la anterior declaración se condene al CONJUNTO RESIDENCIAL BELVIVIR-PROPIEDAD HORIZONTAL a pagar los montos de las pretensiones cuarta y quinta, debidamente indexados desde el momento de su incumplimiento hasta la fecha de pago de los mismos.
 8. Se condene a la demandada CONJUNTO RESIDENCIAL BELVIVIR-PROPIEDAD HORIZONTAL a pagar los intereses legales de mora, en caso de incumplimiento al no cancelar dentro de los cinco días siguientes a la ejecutoria formal de la sentencia y sobre los montos determinados en la misma.

Como fundamentos fácticos de sus pretensiones se adujeron los hechos que compendian a continuación:

Que el 15 de noviembre del 2016 en Bogotá D.C, los representantes legales de SERVI CATAMI S.A.S. y del CONJUNTO RESIDENCIAL BELVIVIR-PROPIEDAD HORIZONTAL celebraron y suscribieron el contrato de obra denominado mantenimiento preventivo de fachada exterior del conjunto residencial belvivir-propiedad horizontal N° 004-2016.

Que dentro de las obras a realizar por la demandante se encontraban las determinadas en la cláusula primero, esto es el mantenimiento de fachada exterior del conjunto belvivir con los siguientes términos de referencia:

- *Aplicar removedor, retirar capas de pintura y laca a las fachadas exteriores de los interiores 1,2,3,4,5,6,7 y 8, salón social, recepción, chut de basuras (tratar de unificar el tono), bolaridos de las jardineras y oficina de administración. se excluye el área de escaleras y reja de encerramiento perimetral interno y externo del conjunto, al igual que la fachada exterior del bloque 8.*
- *Emboquillar puntual fachadas en ladrillo, empleando mezcla de mortero 2 a 1 y aditivo en polvo impermeabilizante, para sellar grietas y fisuras. área aproximada 2.800 m².*
- *Lavado de fachada en ladrillo, para remover excesos de mortero, utilizando desengrasante industrial diluido hasta donde sea posible para no afectar la contextura y firmeza de los ladrillos y utilizando hidrolavadora, en un área aproximada de 2.800m²*
- *Aplicación de capas de hidrofugo de acuerdo a la necesidad (1,2,3, y hasta 4 si es necesario), utilizando sika transparente 10 años, (se entrega ficha técnica y certificado de calidad).*
- *Se aplicara pintulux 3 en 1 color blanco a las puertas cara exterior que tienen los interiores 1, 3, 4, 7, y 8, salón social (2 puertas) y puerta interior de chut de basuras (total puertas 11 y 3 contrapuestas), las contrapuestas están localizadas en los (int 4-7-8) marcos de las ventanas en hierro, rejillas de los contadores de*

gas y rejas de las materas, no se incluye soldadura ni cambio de piezas, las pestañas que están en aluminio se brillarán con bombril y tiner.

- Retirar la silicona existente y se aplicara un cordón de silicona sikaflex en el contorno de las ventanas, entre muro y marco de la ventana.*
- Limpieza de vidrios a las ventanas por la cara externa.*
- Mantenimiento preventivo de canales y bajantes, incluye resane, emboquillada y pintura.*
- Resane de canales de piso, fisuras, grietas, emboquillar las dilataciones de las canales existentes entre la canal y la pared, emboquillar con mortero reforzado con sika a1, impermeabilizar las superficies con sikafil y pintura gris.*
- Protección de áreas bajas, aseo, recolección y retiro de escombros, se utilizara cinta amarilla de señalización*

Que dichas labores debían ser ejecutadas en el término de cuarenta y cinco (45) días contados a partir de la orden del inicio de las obras.

Que el contrato inicial fue pactado en un monto de treinta y siete millones ciento sesenta y seis mil pesos con trescientos treinta y tres centavos (\$37.166.393.00).

Que en la cláusula cuarta del contrato suscrito el 15 de Noviembre de 2016; SERVI CATAMI S.A.S y el CONJUNTO RESIDENCIAL BELVIVIR-PROPIEDAD HORIZONTAL, se determinó que el valor del contrato se cancelara de la siguiente forma: A.- Un primer pago del 40%, para inicio de obra (este primer pago debía destinarse para la compra total de los productos que se utilizarían para la ejecución de las obras); B.- Un segundo pago del 20% por el avance de la obra (que se debía cancelar entre el 7 al 10 de diciembre del 2016.); C.- Un tercer pago del 40% restante al finalizar los trabajos previa acta y liquidación.

Que la parte demandante cumplió con sus obligaciones presentando las pólizas de seguro de cumplimiento particular N° 15-45-101077130, de responsabilidad civil extracontractual derivada del cumplimiento No. 15-40-101043410.

Que el 17 de Noviembre se realizó el acta de iniciación del contrato de mantenimiento preventivo de la fachada exterior del conjunto residencial belvivir-propiedad horizontal N° 004-2016.

Que se solicitó el primer pago el 15 de Noviembre de 2016 previa aprobación de los requisitos exigidos para dar inicio a la obra, por un valor de catorce millones ochocientos sesenta y seis mil quinientos cincuenta y siete pesos (\$14.866.557.00).

Que se recibió el primer y único pago el día 22 de Noviembre del año 2016 mediante comprobante de egreso N° 4731 del CONJUNTO RESIDENCIAL BELVIVIR-PROPIEDAD HORIZONTAL, por un valor de \$14.271.895.00, al cual se le hizo una retención a la fuente no autorizada legalmente por un valor de quinientos noventa y cuatro mil seiscientos y dos pesos (\$594.662.00), equivalente al cuatro

por ciento (4%) desconociéndose si fue reportado a la DIAN. Se expidió la factura No. 094 la cual fue anulada a petición del Administrador del conjunto Residencial Belvívir P.H. y en su lugar se expidió cuenta de cobro.

Que el 7 de diciembre de 2016 se solicitó un segundo desembolso por valor de \$7.135.948,00 y a este valor se le iba a descontar el 4% supuestamente por retención en la fuente, y a la fecha no lo ha pagado el contratante.

Que el primer corte de esta obra se hizo y se presentó por escrito detallado el informe de avance de la obra con las observaciones y requerimientos al contrato, el día veintiocho (28) de enero de 2017.

Que el veintiocho (28) de febrero de 2017 se radicó la factura de venta N° 101 por servicios adicionales de 1500 metros cuadrados de emboquillado no incluidos dentro del contrato inicial, más 900 metros cuadrados de mantenimiento preventivo de fachada interior del conjunto residencial belvívir, es estos cobros adicionales se derivan de lo determinados en la CLAUSULA SEXTA que dice:

"se entiende por obra extra la que además de no estar incluida en /os alcances de lavado e impermeabilización de fachadas del conjunto residencial be/vivir, no pueda clasificarse por su naturaleza entre las previstas en tales documentos. Toda obra extra deberá ser por escrito AL CONTRATISTA estipulando precio y plazo y contemplada como anexo antes de ser ejecutada (en caso de presentarse se hace otro por las partes)"

Que como consecuencia de lo anterior, el administrador después de hacer ejecutar obras adicionales, pretendió desconocer el pago de 2400 metros de fachada intervenida, en forma adicional que no está incluida dentro del contrato suscrito entre las partes, porque nunca se logró firmar el otro si acordado en forma verbal para incluir las obras adicionales efectuadas por un valor de cuarenta y dos millones doscientos noventa y ocho mil doscientos pesos (\$42.298.200.00) la cual no la recibió directamente el administrador, dicha factura tuvo que ser remitida por correo certificado, junto con la carta de remisión y radicada en la portería del conjunto.

Que el señor administrador realizó un acta manuscrita en la cual ordeno realizar algunos trabajos adicionales con el compromiso de pagar la segunda factura.

Que el señor administrador hizo un requerimiento por escrito a la empresa SERVI CATAMI S.A.S. el cual fue respondido en forma inmediata el veintiocho (28) de febrero de 2017. Porque el que ha incumplido el contrato ha sido el Conjunto Residencial Belvívir Propiedad Horizontal.

Que en la última asamblea general de copropietarios del conjunto en el año 2017 como máximo ente en la copropiedad nombro un comité de verificación de obra correspondiente al contrato de mantenimiento de fachadas, integrado por los señores ADOLFO TORRES, GONZALO PINZON, y EDUARDO GOMEZ, el cual dio

un informe cuya conclusión para la fecha 25 de marzo de 2017 fue que la obra se encontraba adelantada en más del setenta por ciento (70%) y le solicitaron al administrador el pago del avance de la obra en forma urgente haciendo caso omiso el señor administrador, a pesar de que este comité fue nombrado por el máximo órgano que está establecido en la ley 675 de 2001 para el manejo de la propiedad horizontal.

Que se citó a audiencia de conciliación al señor EDUARDO JARAMILLO DUARTE en su calidad de administrador y representante legal para el día 11 de julio de 2017 y esta fue declarada fracasada por su director, dejando a las partes en libertad de iniciar las acciones legales.

Que el día 24 de junio de 2017 la empresa Serví Catami S.A.S. después de reunirse con la administración del Conjunto Belvivir el 22 de junio del mismo año y con apoyo de la asesoría jurídica de la empresa, presentó una propuesta adicional para poder llegar a un acuerdo conciliatorio en forma amigable que fue recibida por el administrador el señor EDUARDO JARAMILLO; el día 28 de junio de la misma anualidad, ante lo cual les enviaron una contra respuesta vía electrónica del correo del doctor HECTOR TORRES como asesor jurídico de la copropiedad sin firma, propuesta a la que tampoco se dio el solicitado cumplimiento dilatando en forma injustificada los pagos que se debieron hacer en forma oportuna.

Que entre la empresa SERVI CATAMI S.A.S. y el administrador EDUARDO JARAMILLO DUARTE se suscribió un acuerdo de voluntades el día once (11) De septiembre de 2017 que incumplido de la misma forma en que ha incumplido los acuerdos verbales que han realizado.

TRÁMITE PROCESAL

La demanda fue admitida por auto del 26 de septiembre de 2018, en el que se ordenó la notificación del extremo pasivo. (fl. 162).

EL CONJUNTO RESIDENCIAL BELVIVIR-PROPIEDAD HORIZONTAL se notificó por aviso de la demanda (fl. 166 a 186) y dentro del término de traslado la contestó, propuso demanda de reconvención, llamó en garantía a la ASEGURADORA SOLIDARIA DE COLOMBIA ENTIDAD COOPERATIVA y presentó las excepciones de mérito que denominó como *“contrato no cumplido”*, *“falta de acreditación para sustentar el daño causado”* y *“culpa exclusiva de la demandante por error e impericia en el manejo de sus propias obligaciones”*

Mediante auto del 20 de mayo del 2019 se admitió el llamamiento en garantía, y se ordenó la notificación personal de la ASEGURADORA SOLIDARIA DE COLOMBIA ENTIDAD COOPERATIVA, quien una vez notificada personalmente (fl. 296 cuad. 3) presentó las excepciones de mérito contra el llamamiento en garantía que denominó como *“inexistencia de cobertura para la responsabilidad civil contractual del conjunto residencial belvivir”*, *“inexistencia de cobertura por haber ocurrido los hechos antes del inicio de vigencia”*, *“inexistencia de riesgo”*,

“prescripción de las acciones derivadas del contrato de seguro” y “límite de valor asegurado”; frente a la demanda principal presentó la excepción que denominó como “no demostración de los perjuicios reclamados”.

Una vez surtido el trámite propio de la demanda de reconvenición y notificado el llamado en garantía, el 30 de noviembre de 2020 se celebró la audiencia de que trata el artículo 372 del C.G.P., misma en que se decretaron las pruebas solicitadas en la demanda principal y la demanda de reconvenición.

Iniciada la audiencia programada para el 14 de abril de 2021 la demandada desistió del llamamiento en garantía realizado a la ASEGURADORA SOLIDARIA DE COLOMBIA ENTIDAD COOPERATIVA, y aceptado dicho desistimiento se prosiguió con el recaudo testimonial pertinente.

Culminado el recaudo probatorio y no existiendo prueba pendiente por practicar, mediante auto del 2 de agosto de 2021 se anunció que este asunto se resolvería a través de sentencia anticipada, por lo que se concedió a las partes el término de 5 días para presentar alegatos de conclusión, oportunidad procesal que fue utilizada oportunamente por ambas partes.

DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN

Dentro del término para contestar la demanda principal, el CONJUNTO RESIDENCIAL BELVIVIR-PROPIEDAD HORIZONTAL presentó demanda de reconvenición, para que mediante sentencia que haga tránsito a cosa juzgada, se disponga:

1. Que se declare que la reconvenida contratista SERVI CATAMI S.A.S., incumplió sus obligaciones contractuales de ejecutar la obra de acuerdo al objeto del contrato 046- de 2016 por los siguientes incumplimientos: a. Incumplimiento por no adelantar la obra de conformidad con los términos de referencia pactados en los numerales 1 al 10, de la CLAUSULA PRIMERA; b. Por incumpliendo de la CLAUSULA CUARTA, en la forma de Pago al no comprar, con el anticipo dado por el CONJUNTO RESIDENCIAL BELVIVIR, la totalidad de los productos que iban a ser utilizados para el mantenimiento de las fachadas; c. Incumplimiento del contrato por la mala ejecución de la obra, no cumplimiento de los estándares de calidad de este tipo de obras al no utilizar y aplicar los productos de acuerdo a las exigencias y fichas técnicas; d. Incumplimiento del contrato por entregarla a satisfacción dentro del plazo pactado para su ejecución. (45) días; e. Incumplimiento por dejar la obra en estado de abandono sin justificación.

2. Que como consecuencia de lo anterior se condene a la demandante reconvenida a pagar el reembolso de la suma de CATORCE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS MCTE (\$14.271.895) por concepto de anticipo entregado para compra de totalidad de materiales.

3. Se condene a la demandante reconvenida a pagar la suma de CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MCTE, (\$ 45.000.000) valor que cuesta volver a ejecutar la obra.

4. Que se condene a la Demandante reconvenida a pagar el valor de los intereses bancarios de acuerdo a la fluctuación que para tal efecto ordene la superintendencia Bancaria sobre el valor del anticipo sobre la suma de (\$14.271.985) desde la fecha entrega de este dinero 22 de Noviembre de 2016 hasta la fecha de la sentencia.

5. Se condene a la reconvenida a cancelar a favor del CONJUNTO RESIDENCIAL BELVIVIR PH, una suma equivalente al 20% como clausula pena Anticipada es decir la suma del SIETE MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES MIL DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOSO MCTE (\$7.433.278).

6. Se condene a la reconvenida al pago de la suma de la suma de SEIS MILLONES DOSCIENTOS SETENTA MIL PESOS (\$6.270.000) suma que corresponde a gastos en lo que ha incurrido el Conjunto Residencial Belviver en asesorías jurídicas, concepto periciales mediante contrato por prestación de servicios efectuado por la Empresa INGENIERIA DISEÑO Y CONSTRUCCION, representada legalmente por el Ingeniero Civil FABIO ALEXANDER GAITAN CABALLERO. Cobros por asesoría Jurídica a Cargo del Dr. HECTOR FABIO TORRES, costos de informe pericial Contador CARLOS ALBERTO MENECE TRIANA.

7. Que como consecuencia de las anteriores declaraciones se de por terminado el contrato de MANTENIMIENTO PREVENTIVO DE FACHAS EXTERIORES, 004- de 2016 celebrado entre la RECONVENIDA, SERVI CATAMI S.A.S., y el CONJUNTO RESIDENCIAL BELVIVIR PH.

Mediante auto del 20 de mayo de 2019 se admitió la demanda de reconvencción y una vez notificada la misma a través de anotación en estado (fl. 445 cuad. 2) el demandado en reconvencción SERVI CATAMI S.A.S., propuso la excepción de mérito de “contrato cumplido por parte de la demandada en reconvencción”

PRUEBAS RECAUDADAS

1.- DOCUMENTALES:

De la parte Demandante principal y demandada en reconvencción: se tiene en cuenta la documental aportada con la demanda, aquella aportada en el traslado de las excepciones de mérito y la allegada al contestar la demanda de reconvencción, que al no ser tachadas de falsas gozan de valor probatorio conforme a los artículos 243, 244, 245 y 246 *ibídem*.

De la parte Demandada principal y demandante en reconvencción: se tuvo en cuenta la documental aportada con la contestación a la demanda y la

demanda de reconvencción, que al no ser tachadas de falsas gozan de valor probatorio conforme a los artículos 243, 244, 245 y 246 *ibídem*.

2. INTERROGATORIO DE PARTE:

Rendido por los representantes legales del CONJUNTO RESIDENCIAL BELVIVIR P.H. y SERVI CATAMI S.A.S.

3. TESTIMONIOS.

Como prueba solicitada por SERVI CATAMI S.A.S. se recaudó el testimonio de SERGIO ANDRES SANCHEZ.

Por su parte, como prueba testimonial del CONJUNTO RESIDENCIAL BELVIVIR P.H. se recaudaron los testimonios de BLANCA MARINA MOTAVITA y EDUARDO JARAMILLO DUARTE. Adicionalmente se recaudó como testimonio técnico la declaración de CARLOS ALBERTO MENESES TRIANA.

Las declaraciones recaudadas por ser coherentes y provenir de personas que demostraron tener amplio conocimiento de los hechos materia del proceso, merecen plena credibilidad por parte de este juzgador y habrán de ser apreciadas en conjunto con las demás pruebas recaudadas.

4. DICTAMEN PERICIAL

Se decretó como prueba pericial, el dictamen rendido por FABIO ALEXANDER GAITAN CABALLERO aportado por el CONJUNTO RESIDENCIAL BELVIVIR P.H. al contestar la demanda.

5- PRUEBAS POR INFORME

Se oficio a la DIAN, quien remitió copia de las declaraciones de renta de SETVICATAMI S.A.S. de los periodos 2016, 2017 y 2018.

CONSIDERACIONES.

PRESUPUESTOS PROCESALES

Los requisitos de procedibilidad que la Doctrina y la Jurisprudencia han denominado presupuestos procesales se encuentran satisfechos en el caso analizado, en cuanto la competencia está radicada en este Juzgado por la naturaleza del asunto y su cuantía; las partes gozan de plena capacidad para ser parte y comparecieron al proceso representadas por abogado titulado, la demanda fue presentada por quienes se identifican como partes intervinientes dentro del contrato de obra cuyo incumplimiento se reputa, acreditándose así su interés para actuar, encontrándose configurada la legitimación por activa y por pasiva; la

demanda está adecuada a las exigencias del Estatuto Procesal Civil, y no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado.

PROBLEMA JURÍDICO.

Corresponde al Despacho determinar, con base en el caudal probatorio recaudado, si entre SERVI CATAMI S.A.S. y el CONJUNTO RESIDENCIAL BELVIVIR-PROPIEDAD HORIZONTAL se celebró el contrato de obra denominado mantenimiento preventivo de fachada exterior N° 004-2016 y en caso afirmativo establecer si el mismo fue adicionado con el fin de realizar obras adicionales en las fachadas interiores; resuelto lo anterior habrá de establecerse si dicho negocio jurídico se incumplió por alguna de las partes aquí intervinientes, para seguidamente establecer si hay lugar a las condenas reclamadas dentro de las pretensiones de la demanda principal y la demanda de reconvención.

Así las cosas, por tratarse de una demanda en la que se pretende se declare la existencia de un contrato de obra y consecuentemente se resuelva sobre su terminación y el resarcimiento de los daños causados por el incumplimiento del mismo, corresponderá a este despacho verificar si se encuentra acreditada: a) la existencia del contrato junto su objeto y las obligaciones recíprocas de las partes; b) el incumplimiento del respectivo deber de prestación por parte del demandado principal y, parejamente, la atención cabal y oportuna de los que le correspondían a la demandante principal; c) el daño que se le habría generado por efecto de la infracción contractual; y finalmente; d) el deber de resarcimiento del contratante incumplido.

CASO CONCRETO.

1. Existencia Del Contrato De Obra

Para iniciar el estudio de fondo del presente asunto debe recordarse que el negocio jurídico es concebido como el instrumento insustituible para la comercialización y, en general, el intercambio de bienes y servicios, mismo que por regla general debe cumplir con los requisitos de existencia y validez para que tenga la virtualidad de generar efectos en la vida jurídica.

Ahora, las cláusulas contentivas de los elementos esenciales y naturales del negocio celebrado, como los accidentales que los particulares a bien tengan incorporar, deben ser satisfechas en los términos que se previeron, con el fin de lograr el cometido que en el plano económico y jurídico se pretendió. En ese sentido, debe recordarse que el legislador no tolera, por regla, la ruptura unilateral de un contrato, que es ley para las partes (C.C., art. 1602), por lo que el contratante que así procede contra el acuerdo de voluntades, queda expuesto a las acciones de resolución o cumplimiento, en ambos casos con el deber de reparar el daño ocasionado (C.C., art. 1546; C. Co., art. 870).

Así lo ha precisado la misma Corte Suprema de Justicia al señalar que:

La posibilidad de disponer o no disponer de los intereses, contratar o no contratar, es la máxima expresión de la autonomía privada y no resulta contradicha por sus crecientes restricciones (...) Tal es la inteligencia genuina de la autonomía privada, o sea, la libertad y poder atribuido por el ordenamiento al sujeto iuris para celebrar el contrato, cuyo efecto cardinal, primario o existencial es su vinculatoriedad, atadura u obligación legal de cumplirlo, sin que, en línea de principio, quienes lo celebran puedan sustraerse unilateralmente (...) La fuerza normativa de todo contrato consagrada en los artículos 1602 del Código Civil (artículo 1134, Code Civil Français) y 871 del Código de Comercio (artículo 1372, Codice Civile it), genera para las partes el deber legal de cumplimiento, ya espontáneo, ora forzado (artículos 1535, 1551, 1603, Código Civil), y la imposibilidad de aniquilarlo por acto unilateral (...) En efecto, todo contrato existente y válido, 'obliga a su cumplimiento de buena fe, en todo cuanto le pertenece por definición (esentialia negotia), ley, uso, costumbre o equidad (naturalia negotia) o expresamente pactado (accidentalialia negotia), en la totalidad de la prestación, forma y oportunidad debida, constituye un precepto contractual o norma obligatoria (pacta sunt servanda), lex privata, lex contractus, artículos 1501, 1602, 1603 y 1623, Código Civil; 871 Código de Comercio), y su observancia vincula a los contratantes' (Cas. Civ. sentencia de 31 de mayo de 2010, exp. 25269-3103-001-2005-005178-01) (...) Elementales directrices lógicas, éticas o legales, la regularidad, normalidad, estabilidad, seguridad, certidumbre del tráfico jurídico, la confianza legítima, autorresponsabilidad, buena fe y libertad contractual, explican la fuerza vinculante del contrato, y el repudio a su ruptura unilateral, en cuanto como acuerdo dispositivo de intereses jurídicamente relevante obra de dos o más partes, las obliga a cumplirlo de buena fe, y en línea general, excluye la terminación por una, so pena de ser compelida a su contrariedad al cumplimiento y a reparar los daños ocasionados" (CSJ; Sent. 30 de agosto de 2011, exp. 1999-01957).

1.1 Desde esta perspectiva, procede el despacho a examinar en conjunto las pruebas recaudadas con el fin de establecer si en el proceso se demostró la celebración del contrato de obra al que se ha hecho referencia en la demanda.

Al respecto, concuerdan las partes en sus diferentes medios impugnativos, en señalar que entre ellas existió un negocio jurídico que fue solemnizado bajo el documento que se denominó como "CONTRATO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO DE FACHADA EXTERIOR DEL CONJUNTO RESIDENCIAL BELVIVIR No. 004-2016", mismo que obra en original a folios 2 a 6 del cuaderno principal y en el que se constata, entre otras, que se pactó como objeto de contrato el "MANTENIMIENTO DE FACHADA EXTERIOR DEL CONJUNTO BELVIVIR (...)", se determinó como duración del mismo un término de 45 días, se señaló su valor y la forma de pago y finalmente se establecieron las formas que habrían de seguirse para adelantar aquellas obras que pudiesen considerarse como obras extras o adicionales.

Igualmente, dentro de las declaraciones de parte recaudadas en este asunto, los contratantes reconocen que dicho negocio jurídico fue el que dio origen a sus relaciones contractuales, contrato en el que se estipularon todas aquellas condiciones generales y particulares para la ejecución del mismo.

Así las cosas, el documento descrito y allegado como base de esta litis, goza de los elementos esenciales para considerarse como un contrato de obra según los artículos 2053 a 2063 del C.C.

2. Adición al Contrato de Obra

Seguidamente, se impone delimitar el debate jurídico a desatar, el cual consiste en establecer si el contrato celebrado entre los extremos de la *litis*, fue adicionado, fuera mediante la firma de otro si o verbalmente, al presuntamente mediar orden de trabajo por parte de la pasiva, para que la accionante adelantara labores de mantenimiento en el Conjunto Residencial Belvivir P.H. por un adicional de 2400 metros.

Al respecto debe señalarse que, aun cuando la representante legal de SERVI CATAMI S.A.S. aseveró dentro de su interrogatorio que durante la ejecución del contrato remitió a la parte demandante un documento que denominó como “otro si al contrato de mantenimiento”, y la copia de aquel obra a folio 451 a 455, lo cierto es que el mismo carece de firma e incluso de constancia de recibo.

Ahora, no existiendo constancia de la celebración de “otro si” al contrato de mantenimiento No. 004-2016, ni acreditándose un acuerdo de voluntades en el que se ampliase el objeto del contrato, no puede concluirse que haya existido un nuevo contrato de obra para el mantenimiento de un adicional de 2400 metros.

En tal orden de ideas, corresponderá a este despacho determinar si dichas actividades podrían considerarse como una obra adicional bajo los términos dispuestos en la cláusula sexta del contrato de mantenimiento No.004-2016, en concordancia con el artículo 2060 del C.C.

Para lo pertinente, debe tenerse en cuenta que en el negocio jurídico celebrado por las partes se acordó “...la confección de obra material referida a la construcción de edificios por un precio único prefijado”,¹ conforme lo entiende el artículo 2060, inciso primero, del Código Civil, en razón a que el ahora demandante, se encargó de realizar obras de mantenimiento, por un valor total previamente establecido, conocido también como un precio global.

En las condiciones descritas, a voces del numeral 2 *ibídem*, con la celebración de tal convenio, el precio acordado resulta inmodificable por alzas en los materiales, encarecimiento de los jornales, o haberse hecho agregaciones o modificaciones en el plan primitivo; pero nada obsta para que las partes estipulen reajustes por sobreprecios, relativos a tales conceptos,² puesto que si las añadiduras, complementaciones, incorporaciones, o reformas al proyecto original son autorizadas por el dueño de la obra, y entre éste y el constructor se pacta un precio específico para ellas, adquiere plena vigencia lo acordado por los contratantes³; en efecto, ha dicho la Corte Suprema de Justicia en casos similares al que nos ocupa, que:

“...puede suceder que en la ejecución del plano aparezca la necesidad urgente de modificarlo o revisarlo, a fin de hacerle una agregación importante para dar mayores

¹ Bonivento Fernández, José Alejandro. *Los Principales Contratos Mercantiles y su Paralelo con los Comerciales*. Decimonovena Edición. Librería Ediciones del Profesional. Bogotá, 2015. Pág. 589

² *Ídem*. Pág. 590

³ Gómez Estrada, Cesar. *De los Principales Contratos Civiles*. Cuarta Edición. Editorial Temis. Bogotá, 2008. Pág. 378

seguridades a la construcción, ya porque así lo requieran los reglamentos municipales, ya por simples motivos de orden estético o de comodidad. La ley, en tratándose de contratos de construcción en donde se ajustó un precio único por toda la obra, no prohíbe en forma absoluta una modificación del convenio inicialmente. Sino que para su validez, exige una condición especial: una autorización expresa del comitente y acuerdo sobre el valor de la agregación o modificación.”⁴

Ahora bien, en concordancia con lo anterior, las partes intervinientes en este asunto dispusieron en la cláusula sexta del contrato de mantenimiento No.004-2016 que:

“Se entiende por obra extra la que además de no estar incluida en los alcances del lavado e impermeabilización de fachadas del conjunto residencial Belviviir, no puede clasificarse por su naturaleza entre las previstas en tales documentos. Toda obra extra deberá ser ordenada por escrito AL CONTRATISTA, estipulando precio y plazo, y contemplada como anexo antes de ser ejecutada (en caso de presentarse se hace OTRO SI firmado por las partes.”

Descendiendo al caso objeto de estudio, señaló la representante legal de SERVI CATAMI S.A.S. que el CONTRATO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO DE FACHADA EXTERIOR DEL CONJUNTO RESIDENCIAL BELVIVIR No. 004-2016, tenía como objeto el mantenimiento de fachada de un área aproximada a 2.800 m², no obstante durante la ejecución del mismo se le encargo la ejecución de obras de mantenimiento de fachadas adicionales por 2.400 M², y según se ordenó en un acta manuscrita por quien era el representante legal de la demandada para la época.

A folio 36 se allegó la citada “acta”, por medio de la cual la contratista pretende acreditar la orden de trabajo de fachadas internas, no obstante una vez revisado el contenido de dicho documento, se evidencia que aquella se denominó como “reunión enero 12/2017” y, respecto a las adiciones que indica la accionante, se limita a indicar “*lavado parte interna de todos los interiores excepción escaleras*”, no obstante se evidencia que el mismo carece de mención adicional sobre el metraje a intervenir, labor a adelantar o precio de la misma, y como si lo anterior fuera poco, también carece de suscripción por alguno de los interesados.

Ahora, al indagar sobre la finalidad del documento elaborado en la “reunión enero 12/2017” el señor EDUARDO JARAMILLO DUARTE (ex representante legal del Conjunto Residencial Belviviir P.H.), explicó que si bien aquel corresponde a su letra, dicho manuscrito fue elaborado en el desarrollo de una conversación con la representante de SERVI CATAMI en la que pretendía discutir asuntos propios de la ejecución del contrato, no obstante con aquella no buscaba ampliar el objeto del contrato, pues el legitimado para adoptar dicha decisión era el consejo de administración.

Así las cosas, basta recalcar que el contrato es ley para las partes, por lo que su clausulado debe ser satisfecho en los términos que se previeron; razón por la que, independiente de quien era el competente para autorizar las obras adicionales, al no verificarse las condiciones estipuladas en la cláusula sexta del contrato No. 004-2016

⁴ Corte Suprema de Justicia. Sentencia de febrero 26 de 1953, LXXIV, 78.

respecto a una solicitud formal sobre precio y plazo de las obras adicionales precedido de un “otro si” firmado por las partes, el mantenimiento de fachadas adicional que pretende la demandante le sea reconocido, resulta inoponible al contratante.

Seguido a lo anterior, resulta extraño en la práctica comercial que aun cuando la representante legal de SERVI CATAMI S.A.S. conocía que las labores de lavado de fachada contaban con un presupuesto establecido por la misma asamblea de copropietarios adelantada en el año 2015 y 2016, se haya adelantado y pretenda cobrar unas obras adicionales que resultan incluso de mayor costo a la ejecución del contrato principal y sin que mediara contrato o convención alguna.

3. Incumplimiento Contractual

Siendo claro que las adiciones que se pretenden reclamar no son oponibles al Conjunto Residencial Belvir P.H., corresponderá determinar si las partes contratantes cumplieron a cabalidad sus deberes contractuales. En tal orden de ideas, entrara el despacho a analizar si el contratista cumplió con sus obligaciones principales dentro del contrato de obra celebrado, esto es si realizó la obra encomendada dentro del término pactado.

Al respecto, habrá de señalarse sin mayores consideraciones que dentro del material probatorio recaudado no se encuentra probado que SERVI CATAMI S.A.S. hubiese cumplido a cabalidad sus deberes contractuales, pues aun cuando en el interrogatorio de parte de la demandante y en el testimonio del señor SERGIO ANDRES SANCHEZ se indicó que las obras pactadas dentro del contrato No. 004-2016 fueron culminadas el 30 de diciembre de 2016, lo cierto es que del informe de obra No. 001 presentado el 28 de enero de 2017 se constata que por lo menos hasta esa fecha se efectuó el 80% de la actividad encaminada a aplicar removedor y retirar capas de pintura y laca, así como se había adelantado un 5% de las labores de emboquillado puntual de las fachadas de ladrillo.

Por su parte, en lo concerniente a las obligaciones del Conjunto Residencial Belvir P.H. y circunscriptas al pago por la ejecución de la obra en los términos pactados, véase que la cláusula cuarta estableció que se harían 3 desembolsos, el primero correspondiente al 40%, para inicio de obra; un segundo pago del 20% y por el avance de la obra y que debería hacerse entre el 7 y el 10 de diciembre de 2016 y un último pago correspondiente al 40% al finalizar los trabajos previa acta y liquidación.

Entonces, el incumplimiento que se reputa por parte del contratante emana del impago en el segundo abono que debía hacerse entre el 7 y el 10 de diciembre de 2016, pues aun cuando las partes explican que ello no se realizó debido a la falta de un informe formal sobre el avance de la obra para esa fecha, lo cierto es que dicho condicionamiento no se encontraba incluido dentro del pacto objeto de esta litis, ya que bastaba con demostrar cualquier avance de la obra para que surgiera la obligación de hacer el desembolso de \$7.135.948,00 hasta la fecha máxima del 10 de diciembre de 2016.

4. Resolución del contrato de obra e incumplimiento recíproco

De entrada ha de advertirse que aun cuando cada una de las partes contratantes endilgan el incumplimiento contractual de la otra, a este asunto no es posible aplicar las consecuencias jurídicas del mutuo disenso tácito, por cuanto dentro del plenario no existe una prueba contundente e inequívoca de que la voluntad de los aquí intervinientes sea la de extinguir implícitamente el nexo negocial que los unía, y por el contrario, cada una de las partes intervinientes afirma que siempre estuvo presta a satisfacer las obligaciones que a su cargo quedaron plasmadas en el contrato de obra y que no se adelantaron por el incumplimiento previo de su contraparte.

En consecuencia, no existiendo norma expresa que regule el evento del incumplimiento recíproco en el contrato cuando no existe un mutuo disenso tácito, y siguiendo los lineamientos de las sentencias SC3666-2021 del 25 de agosto de 2021, SC1662 de julio 5 de 2019 y STC 14554 de 2019 de la Corte Suprema de Justicia se dará aplicación analógica al artículo 1546 del C.C, declarando la resolución del contrato de mantenimiento preventivo de fachada suscrito válidamente entre las partes, pero sin lugar a condena en perjuicios o cláusula penal, pues a la luz del artículo 1609 del C.C. ninguno de los contratantes se encuentra en mora de cumplir lo pactado.

Ahora, sobre las consecuencias jurídicas de la resolución de un contrato de obra, no basta decir que la sentencia que se profiera no solo debe buscar las restituciones mutuas sobrevinientes, sino que dada la naturaleza de dicho contrato debe buscarse el equilibrio económico a fin de que los contratantes se vean restituidos al estado en que se hallarían de no haber realizado la negociación disuelta. En tal orden de ideas, las indemnizaciones derivadas del contrato de obra, cuando surge un incumplimiento, deben tasarse conforme al artículo 2056 del C.C. que dispone:

“<INDEMNIZACION POR INCUPLIMIENTO>. Habrá lugar a reclamación de perjuicios, según las reglas generales de los contratos, siempre que por una o por otra parte no se haya ejecutado lo convenido, o se haya retardado su ejecución.

Por consiguiente, el que encargó la obra, aún en el caso de haberse estipulado un precio único y total por ella, podrá hacerla cesar, reembolsando al artífice todos los costos, y dándole lo que valga el trabajo hecho, y lo que hubiera podido ganar en la obra.” (SUBRAYADO POR EL DESPACHO)

En efecto, no puede olvidarse que el contrato de obra es un negocio bilateral y sinalagmático, por lo que la ejecución y el precio son correlativos y en ese orden de ideas, el precio sólo es debido al contratista cuando éste ha cumplido con su obligación, esto es, cuando la obra ha quedado realizada; por el contrario, cuando ha existido un incumplimiento bilateral, lo procedente es actuar conforme al inciso segundo del artículo 2056 ibídem, tasando a prorrata las obras adelantadas y adicionando a aquellas las utilidades que hubiesen podido obtenerse por su ejecución.

Así, siendo claro que en el presente asunto se pactó la ejecución de una obra bajo la modalidad de precio global, entrara este juzgador a determinar en que

cuantía cumplió el contratista sus obligaciones, para conforme a ello establecer cuál es el valor que se le adeuda al mismo por la ejecución de aquellas.

Concretamente sobre el adelanto de las obras, véase que el contrato objeto de esta litis tiene su objeto contractual definido en la cláusula cuarta, delimitándose en aquel la ejecución de un total de 10 actividades debidamente descritas y delimitadas; adicionado a lo anterior, en el informe de obra No. 01 se estableció por parte del contratista cual era el porcentaje que representaba cada actividad frente al contrato general, definiéndolo así

	Actividad De Mantenimiento De Fachada	Porcentaje
OBJETO	1. Aplicar removedor, retirar capas de pintura y laca a las fachadas exteriores de los interiores 1,2,3,4,5,6,7 y 8, salón social, recepción, chut de basuras (tratar de unificar el tono), bolardos de las jardineras y oficina de administración. se excluye el área de escaleras y reja de encerramiento perimetral interno y externo del conjunto, al igual que la fachada exterior del bloque 8.	30%
	2. Emboquillar puntual fachadas en ladrillo, empleando mezcla de mortero 2 a 1 y aditivo en polvo impermeabilizante, para sellar grietas y fisuras. área aproximada 2.800 m2.	20%
	3. Lavado de fachada en ladrillo, para remover excesos de mortero, utilizando desengrasante industrial diluido hasta donde sea posible para no afectar la contextura y firmeza de los ladrillos y utilizando hidrolavadora, en un área aproximada de 2.800m2	10%
	4. Aplicación de capas de hidrofugo de acuerdo a la necesidad (1,2,13, y hasta 4 si es necesario), utilizando sika transparente 10 años, (se entrega ficha técnica y certificado de calidad).	20%
	5. Se aplicara pintulux 3 en 1 color blanco a las puertas cara exterior que tienen los interiores 1, 3, 4, 7, y 8, salón social (2 puertas) y puerta interior de chut de basuras (total puertas 11 y 3 contrapuestas), las contrapuestas están localizadas en los (int 4-7-8) marcos de las ventanas en hierro, rejas de los contadores de gas y rejas de las materas, no se incluye soldadura ni cambio de piezas, las pestañas que están en aluminio se brillaran con bombril y tiner.	3%
	6. Retirar la silicona existente y se aplicara un cordón de silicona sikaflex en el contorno de las ventanas, entre muro y marco de la ventana.	2%
	7. Limpieza de vidrios a las ventanas por la cara externa.	2%
	8. Mantenimiento preventivo de canales y bajantes, incluye resane, emboquillada y pintura.	2%
	9. Resane de canales de piso, fisuras, grietas, emboquillar las dilataciones de las canales existentes entre la canal y la pared, emboquillar con mortero reforzado con sika a1, impermeabilizar las superficies con sikafil y pintura gris.	10%
	10. Protección de áreas bajas, aseo, recolección y retiro de escombros, se utilizara cinta amarilla de señalización	1%

Ahora, aun cuando la representante legal de SERVI CATAMI S.A.S. y el testigo SERGIO ANDRES SANCHEZ refieren que para el 30 de diciembre de 2016, se había cumplido a satisfacción el contrato de mantenimiento preventivo de fachada exterior del conjunto residencial BELVIVIR No. 004-2016, y soportan su dicho en el “acta de entrega de obra” vista a folio 451 y 452 del cuaderno de la demanda de reconvención, este despacho no acogerá como ciertas dichas manifestaciones, no solo porque en el plenario obran actas de reunión celebradas desde el año 2017, en las que se refiere la demora en la ejecución de las obras pactadas, sino que además el informe de obra No. 01 rendido por SERVI CATAMI S.A.S. y suscrito por su representante legal el 28 de enero de 2017, da cuenta que hasta esa fecha se había ejecutado un 80% de la actividad No. 1 y un 5% de la actividad No. 2. del referido contrato.

De otra parte, a folios 37 y 38 del expediente principal, consta un informe del comité de verificación de obra elegido dentro de la asamblea de copropietarios del

conjunto residencial BELVIVIR en el año 2017, y suscrito el 25 de marzo de 2017, que da cuenta que para dicha fecha se había cumplido en un 90% con el primer punto del contrato y se realizó un 70% del emboquillado de la fachada y lavado de las mismas (actividades 2 y 3) y finalmente se había aplicado un hidrófugo en la parte sur del conjunto colindante por el caño (actividad No. 4).

En lo concerniente a las demás actividades contratadas, señala el informe de obra de mantenimiento fechado el 20 de febrero de 2017 y elaborado por la presidenta del consejo de administración del conjunto demandado (fls. 261 a 263) que a esa fecha se habían pintado 16 de los 264 objetos a pintar (actividad No. 5), no se había realizado obra alguna de retiro y aplicación de silicona en el contorno de las ventanas (actividad No. 6), limpieza de vidrios (actividad 7) o resane de canales de piso (actividad 9); mientras que en lo relativo al mantenimiento de canales y bajantes únicamente se había adelantado el 2% (actividad 8).

Así las cosas, con base al material probatorio traído a colación, es dable concluir que el contratista efectivamente adelantó las siguientes obras:

ACTIVIDAD	PORCENTAJE DE LA ACTIVIDAD FRENTE A LA OBRA GENERAL	PORCENTAJE ADELANTADO RESPECTO A LA ACTIVIDAD EN CONCRETO	PORCENTAJE ADELANTADO RESPECTO A LA ACTIVIDAD GENERAL ⁵
1	30%	90%	27%
2	20%	70%	14%
3	10%	70%	7%
4	20%	25% ⁶	5%
5	3%	6.1% ⁷	0.183%
6	2%	0%	0%
7	2%	0%	0%
8	2%	2%	0.04%
9	10%	0%	0%
10	1%	0%	0%
TOTAL	100%	TOTAL OBRA ADELANTADA	54.223%

En tal orden de ideas, dentro del plenario se encontró acreditado que SERVI CATAMI S.A.S. adelanto un 54.223% de la totalidad del contrato, por lo que le asiste el derecho a recibir su equivalente tasado sobre el valor total del contrato No. 004-2016, dando como resultado que la demandada principal se encontraría en la obligación de responder por una suma de \$20.152.733,28. Ahora, en el plenario se encontró acreditado que como pago inicial, se sufragó la suma de \$14.866.557,00, dando como resultado que hasta la fecha de esta providencia se esté adeudando la suma de \$5.286.176,28 sobre el total de la obra ejecutada.

Respecto a dicho pago, debe señalarse que de conformidad con las pretensiones séptima y octava de la demanda principal, la suma de \$5.286.176,28 ha de ser indexada al momento de su pago, teniendo como fecha inicial el 10 de

⁵ Porcentaje obtenido al realizar la operación aritmética de regla de tres simple en la que se multiplico los factores así:

$$(PORCENTAJE ADELANTADO RESPECTO A LA ACTIVIDAD EN CONCRETO * PORCENTAJE DE LA ACTIVIDAD FRENTE A LA OBRA GENERAL) / 100$$

⁶ Este porcentaje se saca en aplicación de las reglas de la sana crítica y considerando que únicamente se mencionó uno de los 4 linderos del conjunto demandado, esto es un equivalente al 25% de un 100% y teniendo en cuenta que en el plenario no se constató cual era el metraje total intervenido de la colindancia sur.

⁷ Dicho porcentaje fue adoptado al realizar la operación aritmética de regla de tres simple tomando como datos base de la operación: $(16 * 100\%) / 264$, siendo (16) los objetos pintados, (264) el número total de elementos a pintar y 100 el porcentaje del total de la actividad.

diciembre de 2016 y fecha final la fecha de ejecutoria de esta providencia; además, habrán de pagarse intereses moratorios sobre la suma de dinero debidamente indexada, a partir del día siguiente de la ejecutoria de esta providencia y hasta tanto se haga el pago correspondiente.

De otra parte, en lo que corresponde a la indemnización que reclama el CONJUNTO RESIDENCIAL BELVIVIR-PROPIEDAD HORIZONTAL ha de señalarse que el dictamen pericial aportado al plenario únicamente se limitó a vislumbrar la situación actual de los bienes objeto de intervención, y en el mismo se pretendió destacar que en efecto existían secuelas derivadas de la indebida ejecución del contrato de mantenimiento, pero de ningún modo hizo un análisis concienzudo de cuales de aquellos daños eran derivados de la presunta ejecución imperfecta del contrato y cuáles del simple paso del tiempo, pues tal como lo reconoce el perito en su declaración algunos de los agrietamientos pudieron haber sido ocasionados por el asentamiento de las construcciones, e incluso tal como lo explicó el señor SANCHEZ, otros daños pudieron emanar de la falta de mantenimiento preventivo de las fachadas de los edificios.

Por ende, si lo pretendido por el conjunto residencial era demostrar la ejecución imperfecta del contrato de obra, lo idóneo hubiese sido actuar según lo establecido en el artículo 2059 del C.C.⁸ o incluso haber realizado una experticia como prueba anticipada en el instante después de que se terminaran los trabajos de mantenimiento de fachadas, con miras a lograr certeza de las causas y extensión de los daños que efectivamente son imputables a las empresas llamadas a juicio, cosa que no hicieron.

Concomitante con lo anterior, en lo concerniente a los “gatos adicionales” que dice SERVI CATAMI S.A.S., incurrió por la ejecución de la obra, basta señalar que los recibos de compra de materiales y pago de salarios aportados al plenario, constituyen una prueba inocua para el reconocimiento de lo reclamado, pues tal como se dijo en párrafos anteriores el contrato de mantenimiento celebrado entre las partes se acordó bajo la modalidad de contrato con precio global, por lo que no acreditándose un actuar diligente por parte del contratista al momento de cotizar sus actividades, ni habiéndose alegado la teoría de la imprevisión dentro del desarrollo del mismo, es al ejecutor de la obra a quien le corresponde asumir el riesgo en el incremento que aquí se reclama, tal y como lo preceptúa el artículo 2060 del C.C. estudiado ya en numerales anteriores.

CONCLUSIÓN.

En tal orden de ideas, se encuentran estructurados en su totalidad los presupuestos exigidos por la ley sustancial para acceder parcialmente a las pretensiones de la demanda principal y consecuentemente declarar resuelto por

8 ARTICULO 2059. <EJECUCION INDEBIDA DE LA OBRA>. Si el que encargó la obra alegare no haberse ejecutado debidamente, se nombrarán por las dos partes peritos que decidan. Siendo fundada la alegación del que encargó la obra, el artífice podrá ser obligado, a elección del que encargó la obra, a hacerla de nuevo o a la indemnización de perjuicios. La restitución de los materiales podrá hacerse con otros de igual calidad o en dinero.

incumplimiento recíproco el contrato de “CONTRATO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO DE FACHADA EXTERIOR DEL CONJUNTO RESIDENCIAL BELVIVIR No. 004-2016”, ordenando las restituciones mutuas pertinentes y según se explicó en la parte motiva de esta providencia.

En efecto, habrá de accederse a la pretensión primera y segunda de la demanda principal, así como a las pretensiones primera y séptima de la demanda de reconvencción, en el entendido que dentro del transcurso del proceso se acreditó la existencia del CONTRATO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO DE FACHADA EXTERIOR DEL CONJUNTO RESIDENCIAL BELVIVIR No. 004-2016.

Por otro lado, habrá de concederse parcialmente las pretensiones tercera, cuarta, sexta y séptima de la demanda principal, dada la prosperidad parcial de la excepción de mérito de la demanda principal que se denominó como “contrato no cumplido”, pues aunque se acreditó un incumplimiento por parte del CONJUNTO RESIDENCIAL BELVIVIR No. 004-2016, también se constató que aquel incumplimiento adicionalmente provino del contratista, derivando de ello la resolución del contrato con restituciones mutuas.

En lo relacionado con las pretensiones quinta, sexta y séptima de la demanda principal, habrán de negarse al hallarse probadas las excepciones de “falta de acreditación para sustentar el daño causado” y “culpa exclusiva de la demandante por error e impericia en el manejo de sus propias obligaciones”, tal y como se explicó en los numerales 2 y 4 de la parte motiva de esta providencia.

En lo concerniente a las pretensiones segunda a sexta condenatorias de la demanda de reconvencción, habrán de negarse dado el incumplimiento mutuo del contrato de obra y la falta de acreditación del daño conforme a la parte motiva de esta providencia.

Finalmente, no se condenará en costas en esta instancia conforme al numeral 5° del artículo 365 del C.G.P., y dada la prosperidad parcial de las pretensiones incoadas en la demanda principal y en la demanda de reconvencción.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el **JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO** de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO.- DECLARAR NO PROBADA la excepción de mérito planteada por la parte demanda en reconvencción y que denominó como “contrato cumplido”, conforme al numeral tercero de la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO.- DECLARAR PARCIALMENTE PROBADA la excepción de mérito planteada por la parte demanda principal y que se denominó como “contrato no cumplido”, conforme al numeral tercero de la parte motiva de esta providencia.

TERCERO.- DECLARAR PROBADAS las excepción de mérito planteada por la parte demanda principal y que se denominaron como “falta de acreditación para sustentar el daño causado” y “culpa exclusiva de la demandante por error e impericia en el manejo de sus propias obligaciones”, según lo explicado en las consideraciones antes expuestas.

CUARTO.- DECLARAR RESUELTO POR INCUMPLIMIENTO RECIPROCO el “CONTRATO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO DE FACHADA EXTERIOR DEL CONJUNTO RESIDENCIAL BELVIVIR No. 004-2016” celebrado el 15 de noviembre de 2016, entre el contratante CONJUNTO RESIDENCIAL BELVIVIR-P.H. y el contratista SERVI CATAMI S.A.S.

QUINTO.- CONDENAR al demandado CONJUNTO RESIDENCIAL BELVIVIR-P.H. a pagar a favor de SERVI CATAMI S.A.S. la suma de \$5.286.176,28 los cuales deberán ser debidamente indexados conforme a la parte considerativa de esta providencia; junto con los intereses moratorios causado sobre la suma de dinero debidamente indexada, a partir del día siguiente de la ejecutoria de esta providencia y hasta tanto se haga el pago total de la obligación.

SEXTO.- NEGAR las pretensiones quinta y sexta de la demanda principal, referente al pago de “gastos adicionales” y “perjuicios causados”.

SÉPTIMO.- NEGAR las pretensiones condenatorias segunda a sexta de la demanda de reconvención, de conformidad con la parte motiva de esta sentencia.

OCTAVO.- SIN CONDENA en costas conforme a la parte motiva de esta providencia.

Cópiese, Notifíquese y Cúmplase,

**ELSA JANETH BARBOSA VILLALBA
JUEZ
ORIGINAL FIRMADO**

<p>JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO Bogotá, D.C. <u>25 de octubre de 2020</u> Notificado por anotación en ESTADO No. <u>165</u> de esta misma fecha La Secretaria,</p> <p>SANDRA MARLEN RINCÓN CARO</p>

JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., veintidós (22) de octubre de dos mil veintiuno (2021)

EXPEDIENTE: 2019-00527

En atención a los oficios 1-32-244-440-6285 y 1-32-244-440-6286 de la DIAN vistos a folios 95 y 97, donde informan la existencia de obligaciones pendientes de los acá demandados OPERADORA 1 S.A.S. y GRUPO MULTIBIO S.A.S. y en cumplimiento del numeral TERCERO del auto de fecha 24 de enero de 2020 (fl. 76), póngase a disposición de la DIAN todas las medidas cautelares practicadas contra estos sujetos procesales.

De otra parte, visto el informe secretarial que antecede, por secretaria procédase a realizar la conversión de los depósitos judiciales No. 400100007416602 por valor de \$381.609,00 y No. 400100007418219 por valor de \$13.309.239,00, en atención a la información aportada por la DIAN a folios 95 y 97 de este legajo.

Notifíquese,

ELSA JANETH BARBOSA VILLALBA
JUEZ
(2)

<p>JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO Bogotá, D.C. 25 de octubre de 2021 _____ Notificado por anotación en ESTADO No. ____165____ de esta misma fecha La Secretaria, SANDRA MARLEN RINCÓN CARO</p>

CBG

JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., veintidós (22) de octubre de dos mil veintiuno (2021)

EXPEDIENTE: 2019-00527

Agréguense a autos y téngase en cuenta para los efectos legales pertinentes la información aportada por los BANCOS visibles a folios 7 a 24 del cuaderno 2, en la que se da respuesta al oficio 3051 del 17 de septiembre de 2019, informando el resultado de la práctica de las medidas cautelares decretadas en sus respectivas entidades.

Notifíquese,

ELSA JANETH BARBOSA VILLALBA
JUEZ
(2)

<p>JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO Bogotá, D.C. _25 de octubre de 2021 _____ Notificado por anotación en ESTADO No. ___165___ de esta misma fecha La Secretaria, SANDRA MARLEN RINCÓN CARO</p>
--

CBG

JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., veintidós (22) de octubre de dos mil veintiuno (2021)

EXPEDIENTE N° 2019-00550

Se reconoce personería al abogado JOSE IGNACIO GARCÍA ARBOLEDA, como apoderado del ejecutado AEROVIAS DEL CONTINENTE AMERICANO S.A. AVIANCA, en los términos y para los efectos de la inscripción en el certificado de existencia y representación legal, de conformidad con el artículo 73 y 75 del Código General del Proceso.

Téngase en cuenta para los efectos legales pertinentes que una vez notificado personalmente del auto que libró mandamiento de pago conforme a lo establecido en el artículo 8 del DECRETO 806 de 2020, el accionado AEROVIAS DEL CONTINENTE AMERICANO S.A. AVIANCA dentro del término de traslado presentó recurso de reposición contra el auto de orden de apremio (PDF 005).

Así mismo, en cumplimiento del Decreto 806 del 2020, el apoderado de la parte demandada corrió traslado del recurso interpuesto a través de la remisión del escrito a los correos Evelyn.deibe@crb.legal y ejaner@garciarboleda.co, mismos correos que obran en autos como de la parte actora. Por lo que, en su debida oportunidad, recorrió el respectivo traslado haciendo las manifestaciones correspondientes.

ELSA JANETH BARBOSA VILLALBA
JUEZ
(2)
ORIGINAL FIRMADO

<p>JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO Bogotá, D.C., 25 de octubre de 2021 Notificado por anotación en ESTADO No. ___165___ de esta misma fecha La Secretaria, SANDRA MARLEN RINCÓN CARO</p>
--

CBG

JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., veintidós (22) de octubre de dos mil veintiuno (2021)

EXPEDIENTE N° 2019-00550

Procede el despacho a resolver el recurso de reposición interpuesto por la parte demandada en contra del auto de fecha 12 de abril de 2021 proferido por este despacho, en el que se libró mandamiento de pago.

ANTECEDENTES

El Tribunal Superior en providencia del 3 de marzo del año en curso revocó el auto del 10 de febrero de 2020 mediante el cual se negó el mandamiento de pago pretendido. Entre sus consideraciones, para el Tribunal no existe discusión en que la ejecución se basa en el Contrato de Subarriendo 00056, la cuenta de cobro 2690 y el laudo arbitral que se allegó; así mismo, realizó el respectivo análisis sobre las cesiones realizadas, y la finalización y liquidación del contrato de fiducia, frente a lo cual concluye que las sociedades demandantes se encuentran facultadas procesalmente para iniciar la actuación.

Mediante el auto impugnado este Despacho libró mandamiento de pago, de acuerdo con las consideraciones realizadas por el superior, por la suma de \$145.702.741 COP y por los intereses moratorios causados sobre la suma antes mencionada.

El recurrente argumenta que el auto recurrido libra mandamiento con base en unos documentos que carecen de los requisitos para ser considerado como título ejecutivo según lo dispuesto en el artículo 422 del C.G.P. Al respecto, indica que la Cuenta de Cobro No. 2690 no contiene una obligación clara, expresa y exigible a cargo de AVIANCA, al no existir una certeza necesaria para proceder a su ejecución.

Por otro lado, sostiene que la cláusula 5.2 del contrato celebrado entre OTCA S.A.S. y AVIANCA no contiene obligaciones claras, expresas y exigibles que permitan llevar a la conclusión que es un título ejecutivo; ya que no se permite cuantificar de forma clara alguna suma de dinero alguna ni se ha acreditado que OTCA S.A.S. remitiera estados de cuenta pormenorizados, tal y como le era exigible.

De forma subsidiaria, indicó que la ausencia de legitimación en la causa por activa, en el entendido que la parte actora no ha acreditado que sea titular del supuesto título ejecutivo, pues no basta con que sea beneficiaria de la liquidación del patrimonio autónomo, sino que es forzoso que la parte demandante acredite de forma suficiente que se haya transferido el título a los demandantes y no a otros sujetos.

Corrido el respectivo traslado, la parte demandante manifiesta que los argumentos esgrimidos por la parte demandada ya fueron estudiados por el Tribunal Superior de Bogotá, dejando en claro que si existe título ejecutivo y legitimación en la causa por activa para incoar la presente acción.

CONSIDERACIONES:

1. El Tribunal Superior del Distrito de Bogotá en su providencia del 3 de marzo de 2021, en sus consideraciones dejó en claro el carácter ejecutivo del título base de la presente ejecución al hacer el análisis de los documentos relacionados y que contienen la respectiva obligación, al respecto indicó que no ofrece discusión que la ejecución se basa en lo contenido en el contrato de subarriendo No. 00056, la cuenta de cobro No. 2690 y el laudo arbitral allegado.

De igual forma, el Tribunal dejó en claro que las sociedades demandantes tienen la calidad de acreedoras al haber acreditado las cesiones de derechos realizadas por el Fideicomitente OTCA S.A.S. a la Sociedad Acero Colombia S.A.S., y las actas de liquidación y aclaración de liquidación allegadas con la demanda.

Así las cosas, teniendo en cuenta que los argumentos del recurrente han sido ya objeto de un estudio por parte del Superior, este Despacho desde ya advierte que no repondrá el auto recurrido, por las razones que a continuación se expondrán.

2. De acuerdo con la doctrina nacional, *“el proceso ejecutivo tiene, pues, como finalidad específica y esencial asegurar que el titular de una relación jurídica que crea obligaciones pueda obtener, por medio de la intervención estatal, el cumplimiento de ellas, compeliendo al deudor a ejecutar la prestación a su cargo”*¹.

De lo anterior se desprende que, como requisito *sine qua non* para adelantar esta clase de juicios, debe existir para el acreedor un título que lo faculte a exigir el cumplimiento de la obligación a su favor. Dicho título ejecutivo, en virtud del artículo 422 del Código General del Proceso, habrá de contener a cargo de ejecutado una obligación clara, expresa, y actualmente exigible. El artículo 430 *ibídem*, establece que *“presentada la demanda acompañada de documento que preste mérito ejecutivo, el juez librará mandamiento ordenando al demandado que cumpla la obligación en la forma pedida, si fuere procedente, o en la que aquel considere legal.”*

Al respecto se ha entendido que existen dos tipos de requisitos que debe cumplir un documento para ser considerado como título ejecutivo, los formales, esto es que sea original y que provenga del deudor o de una autoridad competente; y los de fondo, que contenga una obligación clara, expresa y actualmente exigible. Estos requisitos han sido recogidos por la corte constitucional de la siguiente forma:

*“Los títulos ejecutivos deben gozar de dos tipos de condiciones: formales y sustanciales. Las primeras exigen que el documento o conjunto de documentos que dan cuenta de la existencia de la obligación “(i) sean auténticos y (ii) emanen del deudor o de su causante, de una sentencia de condena proferida por el juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial que tenga fuerza ejecutiva conforme a la ley, o de las providencias que en procesos contencioso administrativos o de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, o de un acto administrativo en firme.” Desde esta perspectiva, el título ejecutivo puede ser singular, esto es, estar contenido o constituido en un solo documento, o complejo, cuando la obligación está contenida en varios documentos. Las segundas, exigen que el título ejecutivo contenga una prestación en beneficio de una persona. Es decir, que establezca que el obligado debe observar a favor de su acreedor una conducta de hacer, de dar, o de no hacer, que debe ser clara, expresa y exigible. Es clara la obligación que no da lugar a equívocos, en otras palabras, en la que están identificados el deudor, el acreedor, la naturaleza de la obligación y los factores que la determinan. Es expresa cuando de la redacción misma del documento, aparece nítida y manifiesta la obligación. Es exigible si su cumplimiento no está sujeto a un plazo o a una condición, dicho de otro modo, si se trata de una obligación pura y simple ya declarada.”*²
(Subrayado por fuera del texto original)

Concomitante con lo anterior, respecto a los requisitos formales del título ejecutivo la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá ha explicado que *“la claridad tiene que ver con la evidencia de la obligación, su comprensión, en la determinación de los elementos que componen el título tanto en su forma exterior como en su contenido, que de su sola lectura se pueda desprender el objeto de la obligación los sujetos activo y pasivos y sobre todo que haya certeza en relación con el plazo de su cuantía o tipo de obligación; lo expresa, se refiere a que la obligación se encuentre declarada en el documento que la contiene, su alcance y pueda determinarse con precisión y exactitud la conducta a exigir al demandado; mientras que la exigibilidad, hace alusión a que la prestación no esté sometida plazo o condición o que de estarlo se haya vencido el plazo o cumplido la condición”*³

¹ LÓPEZ BLANCO, Hernán Fabio. Procedimiento Civil. Tomo II, Ed. Durpé, Bogotá: 2009. P.426

² Corte Constitucional, sentencia T 747 de 2013, M.P., JORGE IGNACIO PRETEL CHALJUB.

³ Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá, providencia del 25 de noviembre de 2016. M.P. NANCY ESTHER ANGULO QUIROZ. EXP. 110013103010201600440 01.

De otra parte, ha de aclararse al demandante que los denominados títulos ejecutivos complejos, se han definido tanto jurisprudencial y doctrinariamente, como aquellos en los que la obligación emerge del contenido de dos o más documentos dependientes o conexos entre sí, es decir ligados íntimamente, de manera que el mérito ejecutivo emerge como consecuencia de la unidad jurídica del título.⁴

Al respecto la jurisprudencia ha precisado que “los documentos que conforman el título complejo y que acreditan la obligación que presta mérito ejecutivo, deben provenir del deudor, y las obligaciones contenidas en el mismo constituir plena prueba contra él”⁵

3. Descendiendo al caso objeto de estudio, señala el demandante que la cuenta de cobro número 2690 no reúne los requisitos dispuestos en el artículo 422 del C.G.P. al no estar incorporada una obligación clara, expresa y exhibible de la que AVIANCA sea deudora, pues de los documentos allegados no se puede inferir que haya sido emanado por la DEMANDADA ni tampoco que la haya aceptado. Además, la parte pasiva sostiene que la cláusula 5.2 del Contrato celebrado entre OTCA S.A.S. y AVIANCA no puede determinarse de forma clara la cuantía respectiva a la suma de dinero adeudada.

Una vez analizados los documentos base de la presente acción, es claro que el documento soporte de las pretensiones ejecutivas es el contrato de subarriendo No. 0056 suscrito entre OTCA S.A.S y AVIANCA el 12 de marzo de 2012, (pues de la ejecución de ese contrato se libró la orden de pago No. 2690); contrato sobre el cual se creó una fiducia de administración en la que intervinieron como fideicomitentes y beneficiarios las sociedades OTCA S.A.S. y el Fondo de Capital Privado Tribeca Terminal de Carga el Dorado, a fin de recaudar todos los ingresos derivados de los contratos de subarrendamiento celebrados por OTCA como subarrendador, transfiriendo todos aquellos derechos, privilegios y beneficios de carácter patrimonial al Fideicomiso P. A. OTCA.

Por lo tanto, el título ejecutivo base para la presente ejecución corresponde a aquel denominado como título complejo, el cual está compuesto por el contrato de subarriendo No. 00056 celebrado el 12 de marzo de 2012 entre OTCA S.A.S. (liquidada), como subarrendador, y AVIANCA S.A. como subarrendataria, la cuenta de cobro No. 2690 emitida en desarrollo de este contrato y el laudo arbitral allegado.

Frente al contrato de subarriendo No. 00056 es necesario remitirse a la cláusula 5.2 donde se establece la obligación en cabeza de Avianca S.A. de asumir los costos y gastos de mantenimiento y administración de las áreas comunes; así mismo, la cláusula 7.1.2 se establece la obligación expresa de: “(...) la suma mensual correspondiente al prepago y/o reembolso de los gastos operacionales reembolsables, valores que fueron determinados en su cuantía en la cuenta de cobro 2690 por el valor de \$145.702.471,79.

En tal orden de ideas, como quiera que el título aportado como base de la ejecución cumple con todos los requisitos legales para ser tenido como título ejecutivo complejo, que en el mismo consta una obligación clara, expresa, y exigible a cargo del demandado y a favor de la ejecutante, cuyo pago puede ser perseguido por la vía del proceso ejecutivo; y en el entendido de que las cuestiones planteadas son en realidad asuntos que deben ventilarse a lo largo del proceso y decididos en sentencia, el Despacho mantendrá incólume el auto atacado.

4. Por otro lado, el recurrente plantea de forma subsidiaria la ausencia de legitimación por activa por cuenta de la falta de prueba que permita entender que la parte actora sea acreedora del título ejecutivo emitido por el fideicomiso P.A. OTCA.

⁴ Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá, providencia del 19 de febrero de 2016. M.P. NANCY ESTHER ANGULO QUIROZ. EXP. 110013103037201500421 01

⁵ Sent. Consejo de Estado junio 10 de 2004 M.P. Ramiro Saavedra Becerra. Exp. 13001-23-31-000-2000-0052-01(22117)., reiterada por la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá, providencia del 19 de febrero de 2016. M.P. NANCY ESTHER ANGULO QUIROZ. EXP. 110013103037201500421 01.

Sobre la procedencia del argumento de falta de legitimidad por activa, es menester indicar que corresponde a un asunto de fondo el cual deberá ser resuelto en el momento procesal oportuno para ello, sin embargo, atendiendo a la etapa en que se alega, este Despacho hará el respectivo análisis de la legitimidad como un elemento formal del título ejecutivo.

Ante los reparos realizado por el demandado, se encuentra acreditado que los actuales beneficiarios del patrimonio autónomo conocido como Fideicomiso P. A. OTCA., son WAYFERE HOLDINGS L.P. y TRIBECA MANAGEMENT COMPANY S.A.S.; pues dentro del plenario se aportaron documentos que dan cuenta que OTCA SAS en calidad de fideicomitente y beneficiario celebró el 31 de enero de 2015 el contrato de cesión de derechos fiduciarios con la sociedad ACERO COLOMBIA S.A.S., quien posteriormente se liquidó y aquellos derechos se adjudicaron a ACERO INTERNATIONAL LIMITED y seguidamente estos ceden sus derechos a WAYFERE HOLDINGS L.P. igualmente, también se encuentra acreditado que el Fondo de Capital Privado Tribeca Terminal de Carga el Dorado celebró acuerdo de cesión con la sociedad TRIBECA MANAGEMENT COMPANY S.A.S.

En este sentido, en el documento aclaratorio del acta de terminación y liquidación de la fiducia mercantil (fls. 245 a 247), se hizo especial referencia al cobro correspondiente a la cartera contenida en la cuenta de cobro número 2690 emitida con cargo a AVIANCA S.A.; por último, en la liquidación adicional de Acero International Limited (fl. 254 a 255) se realizó la adjudicación de este activo no adjudicado en su oportunidad, entregando la titularidad de la mencionada cuenta de cobro a la sociedad Wayfare Holding LP.

Así las cosas, frente al reparo por la falta de legitimación en la causa por el activa, el Despacho debe señalar que no le asiste razón al recurrente, teniendo claro que las cesiones de los documentos que conforman el título complejo y de que da cuenta el crédito adjudicado lo habilitan para promover o perseguir la efectividad de dicho crédito, en ese caso, la legitimidad por activa está acreditada y los demás reparos al respecto son en realidad asuntos que deben ventilarse a lo largo del proceso y decididos en sentencia, por lo cual el Despacho mantendrá incólume el auto atacado.

En consecuencia, el Despacho mantendrá el proveído atacado y concederá ala alzada propuesta de manera subsidiaria en aplicación de lo dispuesto en los artículos 321 y 438 del C.G.P.

Por lo discurrido, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: MANTENER incólume la providencia recurrida.

Notifíquese,

ELSA JANETH BARBOSA VILLALBA
JUEZ
(2)
ORIGINAL FIRMADO

<p>JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO Bogotá, D.C., <u>25 de octubre de 2021</u> Notificado por anotación en ESTADO No. <u>165</u> de esta misma fecha La Secretaria, SANDRA MARLEN RINCÓN CARO</p>
--

JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., veintidós (22) de octubre del dos mil veintiuno (2021)

EXPEDIENTE: 2021-00330

Como quiera que la anterior demanda se acompaña de títulos que prestan mérito ejecutivo, los cuales cumplen con las exigencias establecidas en los artículos 422 y 430 del Código General del Proceso el juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: LIBRAR mandamiento ejecutivo de mayor cuantía con garantía hipotecaria a favor de PLURAL S.A., contra BLANCA NUBIA MADRIGAL, por las siguientes sumas:

1.1. Por la suma de \$241.254.099 por concepto de la obligación incorporada en el pagaré No. 43590606-3.

1.2. Por los intereses moratorios sobre el capital mencionado en el numeral 1.1, liquidados a la tasa de una y media veces el interés de plazo pactado, siempre y cuando ello no exceda la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, de acuerdo al artículo 884 del Código de Comercio, hasta que se verifique el pago insoluto de la obligación.

Sobre costas del proceso y agencias en derecho se resolverá oportunamente.

SEGUNDO: ORDENAR a la parte demandada pagar la obligación aquí ejecutada dentro del término de los cinco (5) días siguientes a la notificación de esta providencia y el término de diez (10) días para que excepcione de conformidad con el artículo 442 del Código General del Proceso.

TERCERO: NOTIFICAR esta providencia a la demandada en la forma y términos establecidos en el Decreto 806 de 2020, haciéndosele entrega de las copias de la demanda y de sus anexos.

CUARTO: OFICIAR a la ADMINISTRACIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES DIAN, de conformidad con el artículo 630 del Estatuto Tributario.

QUINTO: DECRETAR, el embargo y posterior secuestro de los inmuebles hipotecados e identificados con folios de matrícula N° 50N-20557969 y 50N-20550038. Ofíciase a la OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS correspondiente para la inscripción del embargo y la consecuente expedición del certificado de tradición de los inmuebles

SEXTO: RECONOCER personería para actuar al abogado JUAN DAVID RAMÓN ZULETA como apoderado judicial de la parte demandante, en la forma, términos y para los efectos del poder conferido.

Notifíquese,

ELSA JANETH BARBOSA VILLALBA

JUEZ

ORIGINAL FIRMADO

CBG

<p>JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO Bogotá, D.C. 25 de OCTUBRE de 2021 Notificado por anotación en ESTADO No. ____165____ de esta misma fecha La Secretaria,</p> <p>SANDRA MARLEN RINCÓN CARO</p>
--