Señor

JUEZ 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE VÉLEZ
E. S. D.

REF: PROCESO DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE BANCOLOMBIA contra **PROYECTOS INGENIERÍA Y DESARROLLO SAS**
EXPEDIENTE 2019-0047
Asunto Reposición

TATIANA JOHANNA KWAN ACOSTA, Apoderada de la parte demandada en el proceso de la referencia, manifiesto al Despacho que presento recurso de reposición en contra del proveído calendado 10 de Julio de 2020, en virtud de la argumentación que a continuación expongo.

Dados los hechos especiales presentados en este asunto solicito al Despacho que previo a requerir a mi mandante para la entrega de los bienes que le fueran entregados en arrendamiento financiero, se estudien de fondo los argumentos esgrimidos por esta defensa en escrito radicado en la secretaría del Despacho el día 18 de Febrero de 2020, cuyo asunto se denominó "imposibilidad de entrega".

No se desconoce la existencia de un fallo judicial proferido el 22 de Enero de 2019, el cual es de única instancia debido a la causal invocada para la restitución de los bienes, es decir, la mora en el pago.

Tampoco se desconocen los contratos de leasing suscritos entre las partes ni su respectivo componente obligacional, pues eso fue lo estipulado en los contratos de adhesión suministrados por la Entidad Financiera.

Sin embargo, insisto Bancolombia siempre tuvo conocimiento del destino que se les dio a los bienes objeto de este escrito, pues esta situación se informó previamente en la etapa de tratativa precontractual y durante toda la vigencia y ejecución de la relación comercial; de hecho se a mi mandante se le otorgaron varios créditos financieros para el desarrollo del proyecto denominado Edificio Portal de la Colina, los cuales se encuentran judicializados.

Nótese que la cuestión se refiere de manera concreta a los bienes contemplados en los contratos de arrendamiento financiero Nos. 197868 y 198286.

El contrato de arrendamiento financiero No. 197868, involucra los siguientes bienes:

(i) Una planta de tratamiento de agua para sistemas de calefacción solar de piscina y jacuzzi con accesorios, Referencia: EPT01-054 de año de fabricación 2017, Número de serie 1.

Tatiana Johanna Kwan Acosta
Abogada Conciliadora formada Cámara de Comercio de Bogotá
Especialista en Derecho Contractual
Especialista en Derecho de la Empresa
Especialista en Derecho Probatorio
Especialista en Derecho Procesal

Correo electrónico: tatianakwan@yahoo.es
Celular: 3153463355
Dirección: Calle 53B No 27-24 Ofc 307
Galerías - Bogotá
Carrera 10 N° 20-101, Sector la Y, Municipio de Barbosa-Santander.

(ii) Una planta solar fotovoltaica para zonas comunes de 11KW de potencia con accesorio, referencia: APT01-053, año de fabricación: 2017, Número de serie 1.
(iii) Una planta solar térmica con sistema de respaldo a gas para 15.000 litros de agua sanitaria con accesorios, referencia: EPT701-051, año de fabricación: 2017, Número de serie 1.
(iv) Una planta solar térmica con sistema de respaldo a gas para calefacción de piscina y jacuzzi con respaldo y accesorios, referencia EPT01-053, año de fabricación: 2017, Número de serie 1.

El contrato de arrendamiento financiero No. 198286, involucra el siguiente bien:

(i) Una planta eléctrica ABC POWER SOLUTIONS AC250.

Los bienes aquí indicados se tomaron en leasing financiero a fin de ser utilizados en la construcción del Edificio Portal de la Colina ubicado en la Carrera 10 No. 20-101 de Barbosa – Santander.

En el escrito anteriormente mencionado se aportaron las pruebas del caso en donde se evidencia que estos hacen parte integral dela copropiedad y de los bienes comunes de la misma.

Se reitera que estos bienes *mutatis mutando*, hoy hacen parte de la COOPROPIEDAD DEL EDIFICIO PORTAL DE LA COLINA, los cuales tienen de conformidad con la Ley 675 de 2001 el carácter de bienes comunes no escenciales.

De conformidad con las definiciones consagradas en el artículo 3 de la Ley 675 de 2001, son:

Bienes comunes: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

Bienes comunes esenciales: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

Tatiana Johanna Kwan Acosta
Abogada Conciliadora formada Cámara de Comercio de Bogotá
Especialista en Derecho Contractual
Especialista en Derecho de la Empresa
Especialista en Derecho Probatorio
Especialista en Derecho Procesal

Correo electrónico: tatianakwan@yahoo.es
Celular: 3153463355
Dirección: Calle 53B No 27-24 Ofc 307
Galerías - Bogotá
Carrera 10 N° 20-101, Sector la Y, Municipio de
Barbosa-Santander.

Ahora bien, el artículo 19 de la pluriscitada norma establece tanto el alcance como la naturaleza jurídica de estos bienes así:

ARTÍCULO 19. ALCANCE Y NATURALEZA. Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.

El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la presente ley y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO 1o. Tendrán la calidad de comunes no solo los bienes indicados de manera expresan en el reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción, o en el documento que haga sus veces.

Por último y de manera respetuosa, solicito si el Despacho lo estima conveniente oficiar a la entidad financiera para que manifieste directamente por parte de su representante respecto del conocimiento de la entidad en la utilización de los bienes de la litis en el Proyecto Edificio Portal de la Colina, el estado del cobro jurídico de los canones adeudados y los créditos financieros que le fueron otorgados a Proyectos Ingeniería y Desarrollo SAS. Valga decir, que el único proyecto constructivo de esta empresa es el Edificio Portal de la Colina.

Señor Juez,

TATIANA JOHANNA KWAN ACOSTA
C.C. 52.427.027 de Bogotá
T.P. 139.836 del C. S. de la J.

Tatiana Johanna Kwan Acosta
Abogada Conciliadora formada Cámara de Comercio de Bogotá
Especialista en Derecho Contractual
Especialista en Derecho de la Empresa
Especialista en Derecho Probatorio
Especialista en Derecho Procesal

Correo electrónico: tatianakwan@yahoo.es
Celular: 3153463355
Dirección: Calle 53B No 27-24 Ofc 307
Galerías - Bogotá
Carrera 10 N° 20-101, Sector la Y, Municipio de Barbosa-Santander.