

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TREINTA CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**

Bogotá, D.C., diecisiete de septiembre de dos mil veinte

Radicado No. 1100140030-28-**2019-00262-01**

Decide el Despacho el recurso de apelación interpuesto por la sociedad Gestión Jurídica e Inmobiliaria Ltda., contra la sentencia de fecha 09 de diciembre de 2019, mediante la cual el Juzgado 28 Civil Municipal de Bogotá, declaró no probadas las excepciones propuestas y ordenó seguir adelante con la ejecución.

ANTECEDENTES

1. El edificio Américas P.H., presentó demanda ejecutiva singular de menor cuantía contra la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., exigiendo el pago de las sumas de dinero que, por concepto de cuotas de administración, junto con sus intereses moratorios le adeudaba el apartamento 701 identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1343589, y las demás mensualidades que se generaran en el transcurso del proceso.

La acción la dirigió contra esa entidad, debido a que el precitado inmueble fue sujeto de extinción de dominio y entregado por el Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado-FRISCO- a la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., para su administración.

Indicó además que el inmueble era un bien productivo, toda vez que desde el año 2008, se arrendó por la sociedad Asesores Inmopacifico S.A. a la empresa Schulmberger Surencó S.A., quien lo destinó para la vivienda del señor Enrique Zapata, actual arrendatario.

2. El Juzgado 28 Civil Municipal de Bogotá, inadmitió la demanda y ordenó la integración del litigio con la sociedad Gestión Jurídica e Inmobiliaria Ltda., por cuanto figuraba inscrita en el certificado de tradición y libertad del inmueble como

su “destinataria provisional”; cumplida la orden, se libró mandamiento de pago el 03 de abril de 2019.

3. La demanda fue objeto de reforma y, una vez admitida, se emitió nuevamente la orden de apremio el 07 de mayo de 2019.
4. Enterada la sociedad Gestión Jurídica e Inmobiliaria Ltda, planteó las exceptivas de falta de legitimación por pasiva, ya que no recaudó ninguna clase de dinero proveniente del arrendamiento del inmueble que le fue entregado por la S.A.E. como “depositaria provisional” y; la falta de relación sustancial con las partes, puesto que fue excluida de la lista de depositarios provisionales con antelación a la presentación de la demanda.
5. La Sociedad de Activos Especiales S.A.S.-S.A.E.-, se tuvo notificada por aviso y dentro del término de ley guardó silencio.
6. Surtido el traslado de las excepciones, se convocó a la audiencia única prevista en el artículo 443 del C.G.P., en la que se escucharon los alegatos de conclusión de las partes y se emitió la sentencia por escrito.

DECISIÓN DE PRIMERA INSTANCIA

El a-quo, declaró no probadas las excepciones propuestas y ordenó seguir adelante con la ejecución, toda vez que, indistintamente de la asignación que le fue atribuida a la sociedad Gestión Jurídica e Inmobiliaria Ltda., como destinataria o depositaria provisional del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1343589, la responsabilidad que generaba ese cargo giraba en torno a la adecuada administración del bien, junto con el pago de los valores que de ella se derivara.

Concluyó que el inmueble era un bien productivo y que, por cuanto las sociedades convocadas detentaban su administración y cuidado, estaban llamadas a responder por los emolumentos adeudados, según el periodo de duración de su gestión.

ARGUMENTOS DE LA APELACIÓN

Inconforme con la decisión, la demandada Gestión Jurídica e Inmobiliaria Ltda., la impugnó y formuló los reparos que sintetizó de la siguiente manera:

1. El Despacho confundió las obligaciones de los depositarios provisionales con la de los destinatarios provisionales.
2. No se analizó su situación frente al contrato de arrendamiento que se celebró en relación con el inmueble deudor.
3. No se tuvo en cuenta que no percibe del arrendatario ni de la S.A.E., suma alguna derivada del contrato de arrendamiento.
4. No se ahondó en que la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., pactó que las cuotas de administración le serían pagadas por parte del arrendatario, sin ninguna injerencia suya.
5. Para la fecha de la interposición de la demanda, no ostentaba la calidad de depositaria provisional de la S.A.E.

CONSIDERACIONES

Inicialmente advierte el despacho que, como quiera que la sentencia de primer grado fue desfavorable a los intereses de la sociedad demandada, a esta le asiste legitimidad para apelar dicha decisión, conforme lo dispone el canon 320 del C.G.P.

De otra parte, no se encuentra ninguna causal de nulidad que amerite ser declarada y, este Juzgado es competente para conocer del recurso de apelación de acuerdo con la atribución establecida en el mandato 33 del Estatuto Procesal Civil.

1. De la calidad de depositaria provisional de la sociedad Gestión Jurídica e Inmobiliaria Ltda.

Inicialmente, debe señalarse que la sociedad apelante fungió frente al apartamento identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 50C-1343589, como depositaria provisional de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., pues, así se indicó en el acto administrativo de su nombramiento.

El hecho que esta apareciera inscrita como “destinataria provisional” del inmueble en su certificado de tradición y libertad, no desfiguraba la verdadera calidad con que fue designada por la S.A.E. en la Resolución No. 372 del 17 de mayo de 2016. Por lo que, con independencia de la inscripción de registro, su responsabilidad frente a

las obligaciones exigidas debe analizarse conforme con las pautas estipuladas para el depositario provisional.

Lo anterior, teniendo en cuenta las diferencias que presentan los mecanismos de la “destinación provisional” y “deposito provisional” (Canon 92 de la Ley 1708 de 2014)

2. De la indebida valoración del contrato de arrendamiento.

Según lo expuesto, las obligaciones de Gestión Jurídica e Inmobiliaria Ltda., están fijadas de acuerdo con las medidas establecidos para los depositarios provisionales, siendo menester resaltar que, en primera instancia, se encontró que esta debía responder por las sumas exigidas, conforme lo reglado en el numeral 4° del artículo 2.5.5.6.6 del Decreto 2136 de 2015, que señala:

Obligaciones de los depositarios provisionales. A los depositarios provisionales les serán exigibles las obligaciones contenidas en la Metodología de Administración del FRISCO, dentro de las cuales deberán indicarse como mínimo las siguientes: «4. Velar por el oportuno y completo pago de los impuestos y demás gravámenes a que hubiere lugar sobre el bien dado en deposito provisional. La obligación de pago solo será exigible al depositario provisional para aquellos bienes cuyo recaudo alcance para cubrir tales erogaciones».

Así las cosas, sin profundizar en los elementos probatorios aportados al proceso, el a-quo, encontró hallada en la norma antes citada la obligación que tenía la apelante de sufragar las sumas perseguidas. Pues bien, de la lectura de los 28 numerales que componen tal precepto, no se desprende el deber expreso que tenga el depositario provisional de pagar esos rubros, pues, lo mencionado en el ordinal 4° obedece al pago de los “*impuestos y demás gravámenes*”, sin que ello incluya la cancelación de las cuotas de administración.

Ahora, según lo dispone el canon 99 de la Ley 1708 de 2014, el deposito provisional es una forma de administración de bienes sobre los cuales, entre otras cosas, se ha declarado la extinción de dominio, para que la persona natural o jurídica designada por el administrador (SAE), los administre, cuide, mantenga y procure que continúen siendo productivos; apreciando como fin principal de los depositarios provisionales administrar el inmueble que le sea asignado y cumplir con las funciones que de ello

se deriven, además de las estipuladas en el artículo 2.5.5.6.6 del Decreto 2136 de 2015.

No obstante lo anterior, frente a la administración ejercida sobre el bien distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1343589, debe advertirse que hasta el 31 de agosto de 2016, estuvo en cabeza de su antigua depositaria provisional, esto es de Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, quien a su vez designó como mandataria a la sociedad Asesores Inmopacífico S.A., entidad que finalmente celebró el contrato de arrendamiento con el hoy tenedor Enrique Zapata. (fls. 210 a 214 del cuaderno principal)

En ese orden de ideas, partiendo del hecho que, finalizada la labor de la anterior depositaria provisional su mandataria-Inmopacífico S.A.- le comunicó al arrendatario que la nueva cesionaria de todos los derechos y obligaciones derivados del contrato era la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. (fl. 216 Ibidem), es esta última quien debe solventar los pagos que por concepto de cuotas de administración adeude el inmueble que administra. Ello, por cuanto ni del precitado contrato de arrendamiento ni de la cesión que del mismo se hizo, se observa que Gestión Jurídica e Inmobiliaria Ltda., haya realizado alguna labor, pues, la cesión del contrato estaba dirigida a ser suscrita por la entidad que actuara en nombre y representación de la S.A.E., empero dicho documento no fue diligenciado por la aquí apelante y, por ende, no contrajo ninguna obligación sobre la cual se derive este litigio ejecutivo.

Al respecto, la impugnante señaló que no recaudó ninguna suma de dinero por concepto del arrendamiento del apartamento 701, y que no tenía ninguna injerencia sobre su productividad. Argumentos que se muestran certeros en esta instancia y que denotan, en principio, la falta de administración que ejerció Gestión Jurídica e Inmobiliaria Ltda., sobre el inmueble que le fue asignado por la S.A.E.

Por lo expuesto, ante la prosperidad de las alegaciones formuladas en el recurso, se revocará parcialmente la sentencia de primera instancia y se abstendrá de continuarse con la ejecución en lo que respecta a la entidad apelante, máxime cuando la solidaridad que predica el artículo 29 de la Ley 675 de 2001, frente al pago de las expensas comunes, se dirige en torno al propietario del bien y su

tenedor. En este caso, su administrador la Sociedad de Activos Especiales S.A.S., puesto que, se itera, no se demostró que la sociedad Gestión Jurídica e Inmobiliaria Ltda., haya desplegado actos de administración sobre el inmueble de marras.

Con fundamento en lo expuesto, el Juzgado Treinta Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: REVOCAR el numeral 1° de la sentencia emitida el 09 de diciembre de 2019, por el Juzgado 28 Civil Municipal de Bogotá, y en su lugar declarar probada la excepción de falta de legitimación por pasiva.

SEGUNDO: MODIFICAR los numerales 2° y 5° de la sentencia apelada, y excluir de esas órdenes a la sociedad Gestión Jurídica e Inmobiliaria Ltda.

TERCERO: ABSTENERSE de condenar en costas en esta instancia.

CUARTO: Por secretaría y previo las constancias de rigor, devuélvanse las diligencias al Juzgado de primera instancia.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

J.T

La presente providencia se notifica en estado 30 de 18 de septiembre de 2020.

Firmado Por:

**CLAUDIA PATRICIA NAVARRETE PALOMARES
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 030 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**

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

Código de verificación:

6cfdd20f70bd90bee303b7d8ee36ab33a90c303a9cccacf7dd94f30523f58032

Documento generado en 17/09/2020 04:48:53 p.m.