

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Bogotá D. C. dieciséis (16) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)

Ref. Acción de protección del consumidor

Demandante: Amparo Riguey Zamudio

Demandados: Victoria Administradores SAS en reorganización y Patrimonio Autónomo Santa Lucía de Atriz. Radicado. 110013103044202206498301

Decide el despacho el recurso de apelación interpuesto por las demandadas Patrimonio Autónomo Santa Lucía de Atriz, representado por Fiduciaria Bancolombia S.A. y Victoria Administradores SAS., en contra de la sentencia de primera instancia proferida por la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia de Industria y Comercio, el pasado 28 de febrero de 2023.

1. Antecedentes

Para octubre de 2005 la sociedad VICTORIA ADMINISTRADORES S.A.S. ofreció a la venta apartamentos, parqueaderos y bodegas en el al proyecto inmobiliario de vivienda denominado "Santa Lucía de Atriz", ubicado en la dirección Calle 18ª No.42-162, distinguido con el código predial 01-03-0247-0052-000 y folio de matrícula inmobiliaria nro. 240-119401.

Inicialmente, la señora XIMENA GUISELLA MUÑOZ ZAMUDIO (hija de la hoy demandante), suscribió con la Fiduciaria Bancolombia S.A., como vocera del patrimonio autónomo, el documento de adhesión de optante al contrato de fiducia mercantil de administración, con la finalidad de adquirir una unidad inmobiliaria dentro del proyecto.

Llegado el punto de equilibrio, el día 21 de abril de 2017 se suscribió promesa de compraventa con la Constructora Victoria Administradores S.A.S, sobre el apartamento 104 y parqueadero 104 - Torre II del Conjunto Residencial SANTA LUCIA DE ATRIZ, ubicado en la dirección Calle 18ª nro.42-162, pactando como precio la suma de CIENTO TREINTA Y CINCO MILLONES CIENTO MIL PESOS M/CTE (\$135.100.000.00), los cuales debían pagarse única y exclusivamente a las cuentas

del Patrimonio Autónomo Santa Lucía de Atriz, cuya vocera y administradora es la Fiduciaria Bancolombia S.A.

Entre los días 5 de octubre de 2018 y 30 de septiembre de 2020, la hoy demandante *Amparo Rigüey Zamudio* adquirió, a título cesión, los derechos emanados del contrato de promesa de compraventa pactado entre la sociedad Victoria Administradores SAS y la señora Ximena Gisella Muñoz Zamudio, sobre el precitado apartamento 104 y parqueadero 104. Al mismo tiempo, modificó la forma de pago y pactó, con la promitente vendedora, el día 29 de diciembre de 2020 como fecha para el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa.

La demandante señala que, pese a cumplir con sus obligaciones contractuales de pago y luego de haber recibido la entrega material de los inmuebles, a la fecha no se ha realizado la entrega jurídica, vulnerando de esta forma la garantía legal contenida en el numeral 6 del artículo 11 de la Ley 1480 de 2011.

En consecuencia, solicitó declarar vulnerados los derechos que le asisten como consumidora; que las demandadas realicen la entrega jurídica de los inmuebles suscribiendo la correspondiente escritura pública y que se imponga la sanción más alta posible. Subsidiariamente, pide la devolución de los dineros depositados en las cuentas del patrimonio autónomo, junto con los intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida por la ley.

2. Actuación procesal

La Fiduciaria Bancolombia S.A., como vocera del *Fideicomiso P.A. Santa Lucía de Atriz*, se opuso a la totalidad de pretensiones. Señaló, en breve síntesis, que la transferencia de las unidades inmobiliarias está condicionada a que el constructor dé autorización previa y escrita; y que se acredite el pago, *a prorrata*, que adeuda el constructor sobre el crédito que sirvió de garantía para adelantar el proyecto inmobiliario.

Como excepciones de mérito presentó las que denominó (i) ausencia de “responsabilidad en la ejecución y condiciones de los proyectos inmobiliarios”; (ii) “inexigibilidad de la garantía legal”; (iii) “exoneración de responsabilidad de la garantía por cumplimiento del deber de diligencia”; (iv) atribución de responsabilidad de las garantías legales que se deriven de la promoción y oferta únicamente a la sociedad Victoria Administradores SAS., en aplicación del

precedente horizontal de la propia delegatura¹; (v) imposibilidad de devolución de dineros; (vi) excepciones derivadas de la no realización de la escrituración del inmueble; (vii) culpa exclusiva de otro contratante; e inexigibilidad de la obligación de escriturar.

La sociedad *Victoria Administradores SAS*. reconoció como ciertos los hechos relativos a la celebración del negocio jurídico; el pago del precio de los inmuebles y su entrega a la demandante el 17 de diciembre de 2021. Afirmó que inició trámite de admisión a proceso de Insolvencia y reestructuración empresarial, según lo dispuesto en la Ley 1116 de 2006 y presentó como excepciones de mérito las que denominó (i) falta de causa para demandar; (ii) prestación a cargo de Bancolombia; (iii) fuerza mayor o caso fortuito y iv) la excepción genérica.

3. La sentencia de primer grado

Agotada la etapa probatoria, el *a quo* dictó sentencia anticipada con fundamento en el art. 278 del CGP. Sustentó su decisión en que ambas entidades demandadas son solidariamente responsables de la garantía legal establecida en el art. 7 de la Ley 1480 de 2011, al predicarse, tanto de Victoria Administradores SAS como del patrimonio autónomo, la calidad de productor y/o proveedor conforme lo dispuesto en el art. 5 *ibidem*.

Señaló, en breve síntesis, que dada la existencia de contratos coligados y la necesaria concurrencia del patrimonio autónomo representado por la sociedad fiduciaria para la eficacia de la relación de consumo, pues en él radica la titularidad del derecho de dominio, le es exigible a ambas demandadas garantizar al consumidor final la aptitud legal del producto, con miras a satisfacer las necesidades para las cuales fue comercializado, de manera que si, pese a haber cumplido con todas sus obligaciones contractuales, la demandante no puede disponer plenamente del bien inmueble al no materializarse la entrega jurídica, la acción de protección al consumir prevista en el art. 57 de la Ley 1480 de 2011 resulta procedente.

Ordenó entonces que las sociedades demandadas procedan con la firma de la escritura pública de venta que transfiere el dominio y el registro oportuno del bien inmueble, asumiendo los gastos que dicho acto genere, condenando en costas a la demandada.

¹ Según decisión de 28 de febrero de 2022, en el marco de la acción de protección al consumidor adelantada por Oscar Vega Pulido vs. Constructora Hari SAS, bajo el radicado 17-222047

4. Recurso de apelación

Inconformes con la decisión de instancia, las demandadas interpusieron recurso de apelación, planteando como motivos de desacuerdo, en síntesis, los siguientes reparos que fueron oportunamente sustentados. El Patrimonio Autónomo Santa Lucía de Atriz consideró que:

- El juez de primera instancia hizo un estudio por fuera de la órbita contractual que demarcaba la relación entre la demandante y la constructora VICTORIA ADMINISTRADORES S.A.S., pues la entidad fiduciaria no pertenece a la cadena de producción y comercialización; no tiene la calidad de proveedor indirecto o constructor y no suscribió ni hizo parte del contrato de promesa de compraventa de los inmuebles.
- Inexistencia de una relación de consumo de tipo comercial, sino financiera, al actuar como administradora de recursos depositados en el patrimonio autónomo.
- Haberse acreditado eximentes de responsabilidad civil contractual (cfr. art. 1604 del C.C.) y causales de exoneración de responsabilidad frente a la efectividad de la garantía legal, al cumplirse con los deberes indelegables derivados del contrato de fiducia y prevenir a la constructora sobre los sucesos que generaron el incumplimiento del convenio.
- Incumplimiento derivado de la acción u omisión de un tercero, siendo ello casual válida de exoneración frente a algún tipo de responsabilidad, en lo que respecta al otorgamiento de la garantía de escrituración, atendiendo al deber de diligencia que acredita.
- Lo ordenado por el A quo es una decisión imposible de cumplir, toda vez que está sujeta al cumplimiento de condiciones y obligaciones previas que se encuentran en cabeza de la constructora, tales como el pago de prorratas frente al crédito constructor,
- Existencia del bien inmueble hipotecado y embargado por la sociedad BANCOLOMBIA S.A., quien no ha sido parte del procesos
- Condicionalidad de la obligación de escrituración al proceso de reorganización empresarial de la sociedad VICTORIA ADMINISTRADORES S.A.S.,
- Existencia de un precedente, favorable a sus intereses, proferido por el Tribunal Superior de Bogotá el pasado 23 de febrero de 2023, según proceso con radicado 11001319900120217155101.
-

La sociedad Victoria Administradores SAS, en reorganización, expuso, en breve síntesis, los siguientes reparos:

- La decisión contenida en la sentencia objeto de apelación, es una orden imposible de cumplir dado que la demandada se encuentra en proceso de reorganización empresarial según lo estipulado en la Ley 1116 de 2006.
- Actualmente curse ante el Juzgado Primero Civil del Circuito de Pasto el proceso ejecutivo 2022-0060, dentro del cual se ha decretado el embargo de las unidades inmobiliarias pertenecientes al Proyecto residencial Santa Lucia de Atriz de propiedad del Patrimonio Autónomo Santa Lucia de Atriz, de manera que para poder escriturar se requiere la intervención del acreedor hipotecario.

5. Consideraciones del despacho

La competencia en sede de apelación se limita al examen de los puntos específicos objeto del recurso, en aplicación de lo consagrado en el artículo 328 del Código General del Proceso, de manera que se atenderán únicamente los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio *en los casos previstos por la ley*, precisión que se hace, de entrada, para advertir que, de conformidad con el numeral 9 del art. 58 de la Ley 1480 de 2011, al adoptar la decisión definitiva el suscrito juez resolverá la controversia *en la forma en que lo considere más justa para las partes*, pudiendo fallar *infra, extra y ultra petita*, según lo probado en el proceso.

Con ello en mente, el *problema jurídico* que debe resolver el despacho está planteado en función de determinar si las censuras formuladas por los recurrentes tienen respaldo legal, jurisprudencial y probatorio para derrumbar el fallo apelado. El cuestionamiento sobre este tópico deberá determinar si están demostrados los elementos esenciales para la prosperidad de la acción de protección al consumidor prevista en la Ley 1480 de 2011, considerando cada uno de los argumentos previamente expuestos por los recurrentes en el numeral 4 de la presente decisión.

Para ir destrabando la *litis*, conviene precisar que la Ley 1480 de 2011 contempla como objetivo principal “proteger, promover y garantizar la efectividad y libre ejercicio de los derechos de los consumidores”. El estatuto pretende además “amparar el respeto a su dignidad y a sus intereses económicos”, de manera que siendo la demandante una consumidora y los demandados proveedores o productores -*aspecto que adelante se explicará*-, el ámbito de aplicación del

Estatuto del Consumidor subsume las reglas aplicables a la resolución del caso concreto.

Con ello en mente, el despacho empieza por precisar que gran parte de los cuestionamientos del patrimonio autónomo están sustentados en la presunta inexistencia de una relación de consumo de tipo comercial, sino financiera, luego de considerar que este (i) actúa como administrador de recursos; (ii) no pertenece a la cadena de producción y comercialización; (iii) no ostenta la calidad de proveedor indirecto o constructor; y (iv) no suscribió ni hizo parte del contrato de promesa de compraventa.

Sobre estos primeros reparos debe decirse que, aunque es cierto que el Patrimonio Autónomo no prometió en venta el inmueble, no hizo parte del contrato de promesa y contractualmente limitó su responsabilidad en el cuerpo del negocio fiduciario celebrado el 04 de abril de 2017 a través de escritura pública No. 0977, no por ello su tesis del caso resulta acertada, pues la relación sustancial que la liga a la ejecución del proyecto inmobiliario no puede estar regida, *de forma estricta*, por la aplicación del principio de relatividad contractual, pues ello conduce a una falsa idea acerca de los efectos de esos negocios que desconoce su proyección sobre la situación jurídica de personas que no han intervenido en el acto. Ese postulado, conocido por el aforismo romano *res inter alios acta tertio neque nocet neque prodest*, en desarrollo del cual se ha afirmado que los acuerdos de voluntad no generan consecuencias sino entre los contratantes, no tiene hoy el carácter absoluto que antes se le atribuyó e incluso su alcance ha sido morigerado por nuestra Corte Suprema de Justicia. (CSJ SC, 4 May 2009, Rad. 2002-00099-01).

Sobre el particular el alto tribunal señaló que “ha existido un mal entendimiento del aludido principio «todo por echarse al olvido que en los alrededores del contrato hay personas que ciertamente no fueron sus celebrantes, pero a quienes no les es indiferente la suerte final del mismo. Dicho de otro modo, no sólo el patrimonio de los contratantes padece por la ejecución o inejecución del negocio jurídico; también *otros patrimonios*, de algunos terceros, están llamados a soportar las consecuencias de ciertos comportamientos contractuales» (CSJ SC, 28 Jul 2005, Rad. 1999-00449-01).

Así, en la periferia del contrato existen terceros a los cuales el incumplimiento, los vicios en su formación, el ocultamiento de la voluntad real de los contratantes y el desequilibrio en su contenido prestacional los alcanza y afecta patrimonialmente. En el grupo de los no celebrantes de un convenio también se encuentran los terceros relativos, quienes sí guardan una vinculación jurídica con los contratantes

por cuanto dicho pacto les irradia derechos y obligaciones. Amén de lo anterior, no podrá olvidarse que el art. 4 de la Ley 1480 de 2011, establece el carácter de orden público de las disposiciones contenidas en el Estatuto del Consumidor, de forma tal que cualquier estipulación en contrario se tendrá por no escrita.

Conforme lo anterior, lo primero que se aclara es que la responsabilidad del patrimonio deviene no solo del contrato, sino de la propia Constitución y la ley, por estar mediada por una relación de consumo amparada en el art. 78 de la Constitución Política, que conmina a las demandadas a responder por el control de calidad e idoneidad de bienes y servicios ofrecidos y prestados a la comunidad. Por ello, resulta falaz el argumento según el cual el juez de primera instancia hizo un estudio por fuera de la órbita contractual que demarcaba la relación entre la demandante y las demandadas; y mucho menos cierto que la entidad fiduciaria no tenga la calidad de proveedor indirecto.

Los reparos sustentados sobre este tema resultan defectuosos, y por tanto inválidos, pues aunque consta de premisas ciertas, su conclusión no es necesariamente verdadera, como se pasa a explicar:

Aunque el patrimonio autónomo no tiene la calidad de *fabricante, diseñador o comercializador de las unidades privadas*, no se puede desconocer que a través suyo se canalizaron parte de los recursos, al paso que contractualmente se obligó a transferir el derecho de dominio a cada beneficiario de área. Tal pacto, por ende, influye necesariamente en el cumplimiento de la garantía legal, pues aquella abarca el registro oportuno, entendiéndose de bienes sujetos a tal formalidad (cfr. art. 7 y 10 Ley 1480 de 2011).

Así, es evidente que el patrimonio autónomo está conminado a intervenir en la prestación del servicio y su calidad es la prevista en el numeral 9 del art. 5 de la Ley 1480 de 2011, pues de manera habitual y en este caso de forma indirecta, interviene en la producción del bien, pues tal como acertadamente lo resolvió el *a quo*, como titular del derecho de dominio y contractualmente obligada, es quien en últimas permite garantizar la idoneidad o eficiencia del producto, con miras a satisfacer las necesidades para las cuales ha sido producido o comercializado.

Este mismo argumento controvierte la presunta inexistencia de la relación de consumo, pues aunque ciertamente el negocio fiduciaria involucra una relación financiera al actuar como administradora de recursos depositados en el patrimonio

autónomo, tal circunstancia no es inconsistente con la existencia de la relación comercial explicada. La cadena de consumo así lo explica: mientras la constructora es la encargada de la comercialización, ejecución y desarrollo del proyecto; el patrimonio autónomo, de acuerdo con la cláusula tercero del contrato firmado entre las partes, está obligado a transferir el dominio de conformidad con lo establecido en el contrato fiduciario, relación que se ratifica, de esta última, con el documento que la parte interesada, previo a la firma del contrato de promesa en mención, suscribió como adhesión del optante al encargo fiduciario.

Ello es suficiente para descartar los reparos anteriores.

Por otra parte, sobre los eximentes de responsabilidad civil contractual y/o causales de exoneración de responsabilidad alegados por el patrimonio autónomo (cfr. art. 1604 del C.C.), al considerar haberse cumplido con los deberes indelegables derivados del contrato de fiducia y prevenir a la constructora sobre los sucesos que generaron el incumplimiento del convenio, debe decirse lo siguiente:

El argumento central de defensa de este reparo, está determinado en función de lo previsto en el art. 16 de la Ley 1480 de 2011, según el cual, el hecho de un tercero constituye causal de exoneración de responsabilidad. La tesis del recurrente es que como quiera que la escrituración no ha sido posible por hechos atribuibles a la constructora y por el no levantamiento de la hipoteca por parte del Banco que es acreedor del crédito constructor adquirido por esta, no se le puede endilgar responsabilidad alguna.

Como contrargumentos a estos reparos, el despacho considera que una de las principales obligaciones del fiduciario es la de administrar o *enajenar los bienes fideicomitados* (art. 1234 C.Co). Pero ese no es el único deber legal al que están sometidas las sociedades fiduciarias, tal como pasa a explicarse:

De acuerdo con la Circular Externa 046 de 2008, emanada de la Superintendencia Financiera, dentro de los deberes que le asisten a las sociedades fiduciarias están comprendidos el deber de *informar los riesgos, limitaciones técnicas y aspectos negativos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del contrato y de las prestaciones que se les encomienden*, de manera tal que el cliente debe ser advertido de las implicaciones del contrato, desde la etapa precontractual, durante la ejecución e incluso hasta la liquidación del mismo,

deber que implica la obligación de poner en conocimiento del cliente las dificultades o imprevistos que ocurran en la ejecución del contrato.

Amén de lo anterior, se consagra un deber de *diligencia, profesionalidad y especialidad*. En su actuar, las sociedades fiduciarias deberán tener los conocimientos técnicos y prácticos de la profesión, emplearlos para adoptar las medidas tendientes a la mejor ejecución del negocio y **prever** circunstancias que puedan afectar su ejecución. En este sentido deberán *abstenerse de realizar negocios fiduciarios en los cuales no tengan la adecuada experiencia para llevarlos a cabo o no cuenten con los recursos físicos, tecnológicos y humanos necesarios para el desarrollo de tales negocios*.

La jurisprudencia civil² con miras a determinar el alcance de las obligaciones de las sociedades fiduciarias en proyectos inmobiliarios en los que se presenta la coexistencia de contratos con roles interconectados para lograr una finalidad común, ha dejado sentado que sobre estos se predica una vinculación estrecha, en cuanto constituyen eslabones de una operación económica compleja tendiente a la realización del proyecto inmobiliario y que involucran, por regla general, la consecución de recursos necesarios de compradores y entidades financieras y la compra de los bienes en que se levantaría la construcción, todo ello en condiciones de **sostenibilidad y seguridad** para los intervinientes, mediante una serie concatenada de esfuerzos que aseguraran el éxito final, es decir, como se dijera en SC3791-2022, se trata de «varios actos o negocios jurídicos, que sin perder su autonomía y características, en no pocas ocasiones, necesitan coordinarse o interrelacionarse entre sí para alcanzar el propósito fijado³». (negrilla y subrayas fuera de texto original).

Esta posición explica que, en ciertos eventos, el coligamiento contractual puede resultar determinante de cara a la responsabilidad aludida. La Corte Suprema de Justicia lo explica en los siguientes términos:

*“En torno a los diferentes coligamientos, recordó que no siempre es de reciprocidad, sino que puede ser de subordinación unilateral de una de las convenciones a la otra, caso en el que se llega a una modalidad más dilatada que recibe el apelativo de negocios vinculados, sujeción que **puede emanar directamente de la ley o de la voluntad de los celebrantes**. La vinculación, además, admite las variantes de genética o de funcional. La primera, puntualizo, es aquella por la cual un contrato ejerce un influjo sobre la formación de otro u otros contratos, en tanto la funcional alude a que un convenio adquiere relevancia si obra sobre el*

2 Sentencia SC107-2023, Radicación n.º 11001-31-99-003-2018-01590-01, de 18 de mayo de 2023, MP. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

3 SC328-2023 de 21 de septiembre de 2023, Radicación n.º 11001-31-99- 003-2018-01213-01, MP. Octavio Augusto Tejeiro Duque)

desarrollo de la relación que nace del otro contrato, materializándose como una subordinación, unilateral o recíproca (bilateral), lo que determina que las vicisitudes de uno repercutan sobre las relaciones inmersas en el otro, condicionando la validez o la ejecución del mismo. A ellas se aúna la mixta, que reúne ambas (SC4116-2022).

Para ahondar en la incidencia del coligamiento contractual en el marco de la responsabilidad que se predica del patrimonio autónomo, las sentencias proferidas por el Tribunal Superior de Bogotá en fechas mayo 23 de 2023 y octubre 19 de 2023, dentro de los expedientes 11001319900120217148901⁴ y 11001319900120217126801⁵, y que tratan casos con analogía fáctica y jurídica al que aquí se estudia, presentan argumentos, explicativos y justificativos, por los cuales dada la finalidad común entre el contrato de fiducia y de promesa de compraventa ***“no puede sostenerse que, ante la inexistencia de un vínculo con los contratos de promesa, el patrimonio no tiene el deber de la garantía frente a la entrega jurídica de las propiedades, pues precisamente, este es su compromiso, y de cara a la futura adquirente no puede excusarse en el incumplimiento de los deberes de la otra parte de la relación de consumo, por cuanto a los dos les asiste la responsabilidad en la satisfacción del compromiso (negritas fuera de texto original).***

Adicionalmente, estas decisiones dejan absolutamente claro que dado el coligamiento de los negocios, el pago de la prorrata también es una obligación conjunta, en la medida que se recibió el dinero del comprador, se ejerció la administración de recursos y por ende se debe realizar los abonos acorde con las instrucciones del constructor, argumento reforzado por el contenido del parágrafo del artículo 17 de la Ley 675 de 2001, según el cual “corresponde al propietario inicial efectuar el levantamiento proporcional del gravamen de mayor extensión que afecte a la unidad privada objeto del acto de compraventa, para que el notario autorice la escrituración”. La solidaridad además está expresamente contemplada en el art. 10 de la Ley 1480 de 2011, disposición según la cual, ante los consumidores, la responsabilidad por la garantías legal recae solidariamente en los productores y proveedores respectivos.

Bajo ese marco, las fiduciarias asumen el compromiso proveniente de la ley de «realizar el análisis de los riesgos que involucra cada proyecto, así como contar con contratos fiduciarios adecuados al negocio específico y efectuar una correcta divulgación de información al público sobre el alcance y efectos de su participación»⁶, carga que se asumen dada por la confianza que su intervención

⁴ M.P. Flor Margoth González.

⁵ M.P. Martha Isabel García Serrano

⁶ Circular Externa Básica Jurídica n.º 029 de 2014, SuperFinanciera.

en un proyecto inmobiliario genera para los inversores que se vinculan a él con la esperanza de que se cristalice y, de ese modo, les pueda ser transferida la propiedad de las unidades que pretenden adquirir, lo cual constituye, muchas veces precisamente, la razón que los mueve a intervenir en esa clase de operaciones mercantiles. Al efecto, en CSJ SC5430-2021 la Corte enfatizó que:

“[E]l grado de diligencia exigible a la fiduciaria no es el que un hombre común emplearía ordinariamente en sus negocios propios (art. 63 C.C.), sino el de un “buen hombre de negocios”, comoquiera que si la fiducia mercantil siempre involucra la obligación de administrar, ello le impone actuar como un profesional en el ramo bien calificado para el desempeño de su oficio, so pena de incurrir en responsabilidad si actúa de manera negligente y con su acción u omisión genera perjuicios al otro contratante.”

Si se analiza el coligamiento contractual, sumado a las responsabilidades que, bien claro, establece la Circular Externa 046 de 2008, emanada de la Superintendencia Financiera, comprendidos no solo en el deber de *informar los riesgos, limitaciones técnicas y aspectos negativos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del contrato y de las prestaciones que se les encomienden*, sino además el deber de *diligencia, profesionalidad y especialidad que conminaba a la fiduciaria a abstenerse de realizar negocios fiduciarios en los cuales no tengan la adecuada experiencia para llevarlos a cabo o no cuenten con los recursos físicos, tecnológicos y humanos necesarios para el desarrollo de tales negocios*, resulta claro que los argumentos que tratan de hallar una causal de exoneración de responsabilidad derivada del hecho de un tercero resultan irrelevantes.

En razón del principio solidario de la garantía legal previsto en el artículo 10 de la Ley 1480 de 2011, en materia de protección del consumidor, la destinataria final quien es la parte débil en el tráfico mercantil, no debe tener condicionada su tutela judicial efectiva; luego, tanto productores y proveedores están llamados a responder frente a la consumidora por la idoneidad del producto, como en este caso, en el que procede dicha protección en los términos del numeral 6 del precepto 11 del estatuto, por la no transferencia jurídica del inmueble.

Para ir concluyendo, ambas sociedades sustentaron su apelación en la existencia del bien inmueble hipotecado y embargado por cuenta de la sociedad BANCOLOMBIA S.A., de quien se predica la necesaria concurrencia para el levantamiento de la hipoteca y quien por demás no ha sido parte del proceso. Argumentos similares presentaron en punto a la condicionalidad de la obligación

de escrituración al proceso de reorganización empresarial de la sociedad VICTORIA ADMINISTRADORES S.A.S., según lo dispuesto en la Ley 1116 de 2006.

Sobre este aspecto, el despacho acude al precedente vertical del Tribunal Superior de Bogotá, tomando la motivación que sobre el particular se hizo por una de las Salas de Decisión del Tribunal Superior de Bogotá, en sentencia de 26 de junio de 2023, Rad. 11001 3199 001 2021 83543 02, MP. Oscar Fernando Yaya Pen̄a), oportunidad en la que, con identidad fáctica y jurídica (otro litigio concerniente también con el Conjunto Residencial Santa Lucía de Atriz), se sen̄alo:

“El hecho de que Victoria Administradores S.A.S. este incurso en proceso de reorganización no incide en la suerte favorable que le imprimió a las pretensiones principales el fallador de primera instancia. Ello, como quiera que las limitaciones que establece el artículo 17 de la Ley 1116 de 2006²⁵ (entre ellas la prohibición de enajenar bienes), pueden ser sorteadas mediante autorización previa, expresa y precisa del juez del concurso.

Precisamente, de manera consecuente con dicha orientación fue que en el decurso del proceso de reorganización de Victoria Administraciones S.A.S., la Intendencia Regional de Cali de la Superintendencia de Sociedades, mediante auto de 8 de febrero de 2023 dispuso: Advertir que los fallos proferidos por la autoridad de protección al consumidor, que declaren la responsabilidad de la sociedad Victoria Administradores S.A.S. frente a promitentes compradores, y ordenen escriturar unidades inmobiliarias en los proyectos constructivos de la concursada, no podrán ejecutarse por fuera del proceso concursal por virtud de los principios de universalidad e igualdad previstos en los numerales 1 y 2 del artículo 4 de la Ley 1116/2006”.

Igual suerte corre con la incidencia de la medida de embargo alegada por los recurrentes dentro del proceso ejecutivo hipotecario que se adelantó en el Juzgado Primero Civil del Circuito de Pasto, en el que Bancolombia S.A., persigue la efectividad de la garantía real que pesa sobre el lote de mayor extensión de propiedad del Patrimonio Autónomo Santa Lucía de Atriz y en el que figuran como ejecutados la Fiduciaria Bancolombia S.A., Victoria Administradores S.A.S., y otros (Rad. 52001310300120220006000).

La **consulta pública** de procesos de la rama Judicial da cuenta que mediante providencia de 25 de abril de 2023 , el Juzgado Primero Civil del Circuito de Pasto decidió que no había lugar a seguir adelante con la ejecución en la forma prevenida en el mandamiento de pago; y por tanto ordenó el levantamiento de las medidas cautelares de embargo de los inmuebles dados en hipoteca que hacen parte integrante del Conjunto Residencial Santa Lucía de Atriz de propiedad de Fiduciaria Bancolombia S.A., como vocera y administradora del patrimonio autónomo, decisión sobre la que se advierte se encuentra surtiendo el grado de apelación.

En este sentido, la decisión adoptada por el *a quo* resulta insuficiente, habida cuenta que nada se dijo sobre la prorrata del gravamen hipotecario que recae sobre el inmueble y sobre la medida de embargo que en últimas afecta la decisión de instancia. Sobre este tema se adicionará el fallo, con fundamento en las facultades conferidas por el numeral 9 del art. 58 de la Ley 1480 de 2011, en el sentido de ordenar a las demandadas Victoria Administradores S.A.S. y el Fideicomiso P.A. Santa Lucía de Atriz representado por su vocera y administradora Fiduciaria Bancolombia S.A., para que a título de efectividad de la garantía, realicen todas las actuaciones que corresponda con el fin de desafectar de la hipoteca y del embargo del predio de mayor extensión, el porcentaje que concierne al apartamentos 104 y parqueadero 104 de la Torre II del Conjunto Residencial SANTA LUCIA DE ATRIZ, ubicado en la dirección Calle 18ª No.42-162 y transfieran el derecho de dominio a la demandante libre de cualquier gravamen como lo estipula el parágrafo del artículo 17 de la Ley 675 de 2001.

Y aunque resulte cierto que la medida de embargo impide la materialización de la orden, se pone de presente que, atendiendo a: (i) el precedente vertical previamente señalado; (ii) el proceso de reorganización de Victoria Administraciones S.A.S. y; (iii) el lauto de febrero 8 de 2023 proferido por la Superintendencia de Sociedades "los fallos proferidos por la autoridad de protección al consumidor, que declaren la responsabilidad de la sociedad Victoria Administradores S.A.S. frente a promitentes compradores, y ordenen escriturar unidades inmobiliarias en los proyectos constructivos de la concursada, no podrán ejecutarse por fuera del proceso concursal por virtud de los principios de universalidad e igualdad previstos en los numerales 1 y 2 del artículo 4 de la Ley 1116/2006.

Estos argumentos o razones, explicativas y justificativas, constituyen mérito suficiente para apartarse de la decisión proferida por el Tribunal Superior de Bogotá el pasado 23 de febrero de 2023, en la que en otrora oportunidad advirtió ausencia de responsabilidad del patrimonio autónomo, según consta en el proceso con radicado 11001319900120217155101. Esta determinación se adopta considerando que la posición adoptada por este despacho, interpreta de la forma más favorable las garantías e intereses de la consumidora, según lo reglado en el art. 4 de la Ley 1480 de 2011, (*principios pro homine y pro consumatore*).

Sin mayores consideraciones ulteriores se confirmará *parcialmente* la decisión apelada, modificando los numerales 2 y 3 de la sentencia de fecha 28 de febrero de 2023. En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarenta y Cuatro Civil del Circuito de

Bogotá, D. C., administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO. CONFIRMAR parcialmente el fallo de fecha 28 de febrero de 2023 proferido por la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia Financiera de Colombia, conforme a las razones expuestas *ut supra*.

SEGUNDO. MODIFICAR los numerales 2 y 3 del fallo de fecha 28 de febrero de 2023 proferido por la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia Financiera de Colombia, en los siguientes términos:

“**Segundo.** Ordenar a las demandadas Victoria Administradores S.A.S. en reorganización y al Fideicomiso P.A. Santa Lucía de Atriz representado por su vocera y administradora Fiduciaria Bancolombia S.A., que a título de efectividad de la garantía, y dentro de los 30 días siguientes a la ejecutoria de esta decisión, realicen todas las actuaciones que correspondan con el fin de desafectar de la hipoteca y del embargo del predio de mayor extensión, el porcentaje que concierne al apartamento 104, Parqueadero S2- 104-2 ubicados en la Torre II del Conjunto Residencial SANTA LUCIA DE ATRIZ, ubicado en la dirección Calle 18ª No.42-162, distinguido con el código predial 01- 03-0247-0052-00 y folios de matrícula 240-295905 y 240-29623 en las condiciones ofrecidas y transfieran el derecho de dominio a la demandante libre de cualquier gravamen como lo estipula el parágrafo del artículo 17 de la Ley 675 de 2001.

Así mismo deberán asumir todos los gastos que genere dicho acto, de conformidad con las consideraciones del presente fallo.

Tercero. El cumplimiento de la presente providencia, no podrá ejecutarse por fuera del proceso concursal de Victoria Administraciones S.A.S. en reorganización, en virtud de los principios de universalidad e igualdad previstos en los numerales 1 y 2 del artículo 4 de la Ley 1116/2006.

TERCERO. CONDENAR en costas a la parte apelante en segunda instancia. Fíjense las agencias en derecho en seis (6) salarios mínimos mensuales legales vigentes, acorde con lo previsto en el Acuerdo PSAA16 10554 de 2016.

CUARTO. DEVOLVER el proceso a la autoridad de origen, una vez en firme este fallo. Secretaría, proceda de conformidad.

Cumplido lo anterior, archívese el proceso, dejando las constancias de rigos.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

El juez

MAURICIO DE LOS REYES CABEZA CABEZA

Firmado Por:
Mauricio De Los Reyes Cabeza Cabeza
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 044
Bogotá, D.C. - 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: **fa9103af6e8bfb60847651a9204ef1d84d79c865788ccc3da1aeb5a094a2d1f1**

Documento generado en 16/11/2023 01:43:40 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Bogotá D. C. dieciséis (16) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)

Radicado: 11001310304320170048400

Agréguese en autos para los fines pertinentes el fallo de tutela proferido por la Corte Suprema de Justicia Sala Laboral, el 12 de abril de 2023 y la devolución del expediente del asunto por parte del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá [pdf_22 y carpeta 06].

En atención al informe secretarial que precede y revisadas las actuaciones del proceso, se debe advertir que el 26 de abril de 2022 el expediente fue asignado por reparto al despacho del Magistrado Jesús Emilio Munera Villegas de la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, para que conociera del recurso de apelación interpuesto por la demandante contra el auto emitido por este estrado judicial el 14 de diciembre de 2021. En ese sentido, el 20 de septiembre de 2022, esa instancia confirmó la decisión censurada que declaró probada la excepción previa de cláusula compromisoria; sin embargo, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia mediante fallo de tutela de fecha 22 de febrero de 2023, ordenó al Magistrado de conocimiento dejar sin efecto el auto inicialmente proyectado del 20 de septiembre de 2022 y resolver, nuevamente, el recurso de apelación que aquí se reprocha.

Enseguida, en providencia del 27 de febrero de 2023, el Tribunal acató lo dispuesto por la Corte Suprema de Justicia, dejando sin valor y efecto la primera decisión emitida y el 28 de febrero del año en curso declaró inadmisibile el recurso de apelación interpuesto contra el auto del 14 de diciembre de 2021 proferido por este juzgado. No obstante, la Sala de Casación Laboral de la Corte Suprema de Justicia, en segunda instancia, mediante sentencia del 12 de abril de 2023 revocó el fallo impugnado del 22 de febrero de 2023 y, en su lugar, negó el amparo por las razones allí expuestas.

Posteriormente, el 12 de mayo del corriente el Tribunal Superior devolvió el expediente a este despacho.

Considerando el anterior recuento, se resalta que a la fecha del recibimiento de las diligencias por parte Tribunal Superior no resulta del todo claro cuál es la resolución de segunda instancia frente al recurso de apelación interpuesto por la parte actora contra el auto del 14 de diciembre de 2021, como quiera que: i) la decisión del Tribunal Superior del 27 de febrero de 2023 dejó sin valor y efecto la primera providencia emitida por el Magistrado Jesús Emilio Munera Villegas; y ii) la nueva decisión del 28 de febrero del 2023, proferida por la Magistrada Luz Stella Agray Vargas, se realizó acatando lo dispuesto por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en fallo de tutela de fecha 22 de febrero de 2023, el cual fue revocado por la Sala de Casación Laboral de la Corte Suprema de Justicia en segunda instancia, dejando sin valor las directrices de la Sala Civil.

En ese orden, con el profundo respeto se ordena que por secretaría se ponga en conocimiento de la Magistrada Luz Stella Agray Vargas de la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, la presente providencia, para que se pronuncie al respecto. Oficiése.

Secretaría, proceda a remitir el expediente para consulta de resulta necesario.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

El juez,

MAURICIO DE LOS REYES CABEZA CABEZA

Firmado Por:
Mauricio De Los Reyes Cabeza Cabeza
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 044
Bogotá, D.C. - 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: **2ee4c69b32b5814e1b2eb354138e3af601f0e5211b5a3866dd6801e00fc8d6a3**
Documento generado en 16/11/2023 01:43:29 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Bogotá D. C. dieciséis (16) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)

RADICADO: 11001-31-03-044-**2019-00637**-00

1. Obedézcase y cúmplase lo resuelto por el Tribunal Superior del Distrito Judicial – Sala Civil- (cuaderno 3).

En consecuencia, por secretaría proceda a realizar la liquidación de costas.

2. Atendiendo la manifestación que elevó la parte actora (archivo 74) y a fin de evitar mayores perjuicios, se comisiona a los Juzgados Civiles Municipales de Bogotá, a quien se le libraré despacho comisorio con los insertos y anexos pertinentes, para que proceda a hacer la entrega del inmueble

Por secretaría ofíciase a la oficina judicial de reparto, para que con base en el Acuerdo No. CSJBTA23-3 del 25 de enero de 2023 proferida por el Consejo Superior de la Judicatura, asigne la presente comisión según corresponda a los Juzgado 87, 88, 89 y 90 Civiles Municipales de esta ciudad.

NOTIFÍQUESE

El juez

MAURICIO DE LOS REYES CABEZA CABEZA

Firmado Por:
Mauricio De Los Reyes Cabeza Cabeza
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 044
Bogotá, D.C. - 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: **3f9d8ec60076a4b536d1a339e4a84263a472028a8a44efe4a0cc5bb270294a45**
Documento generado en 16/11/2023 01:43:34 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Bogotá D. C. dieciséis (16) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)

RADICADO: 11001-31-03-044-2020-00037-00

El Juzgado le imparte aprobación a la liquidación de costas elaborada por la secretaría (artículo 366 del Código de General del Proceso).

NOTIFÍQUESE

El Juez

MAURICIO DE LOS REYES CABEZA CABEZA

Firmado Por:

Mauricio De Los Reyes Cabeza Cabeza

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 044

Bogotá, D.C. - 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: **bd6e966e55e759a2f22e4a849124d491c5ba6432b36c760d80a7b9fb010d6a74**

Documento generado en 16/11/2023 01:43:31 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Bogotá D. C. dieciséis (16) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)

RADICADO: 11001-31-03-044-**2020-00281**-00

1. Para todos los efectos, téngase en cuenta que el acreedor hipotecario fue notificado en debida forma, quien manifestó que está adelantando proceso ejecutivo en contra del aquí demandado, la cual cursa en el Juzgado 1° Civil Municipal de esta ciudad No. 2023-127 (archivo 151).
2. En atención a lo anterior, se requiere a Scotiabank Colpatria S.A. para que en el término de 5 días, señale las resultas del trámite de las medidas cautelares dentro del aludido proceso ejecutivo.
3. También dentro del mismo término, se requiere a la parte actora, para que arrime copia del certificado de tradición y libertad del bien identificado con el FMI 50N-1159119 de reciente expedición.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

El juez

MAURICIO DE LOS REYES CABEZA CABEZA

Firmado Por:
Mauricio De Los Reyes Cabeza Cabeza
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 044
Bogotá, D.C. - 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: **20379de1438ebc75895a7169d8414560055e109b11c76c7529b993cd41c6c6f2**

Documento generado en 16/11/2023 01:43:39 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Bogotá D. C. dieciséis (16) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)

RADICADO: 11001-31-03-044-**2020-00383**-00

En virtud de lo contestado por Vertice Seguros Ltda. (archivo 102), **por secretaría** proceda a oficiarle nuevamente en los términos descritos en la audiencia del 14 de junio del año que avanza (archivo 99).

De conformidad con lo previsto en el art. 125 del CGP, una vez sean elaborados los correspondientes oficios por parte de la secretaría del despacho, se impone a la parte demandante la carga de remitirlos a la referida entidad.

Atendiendo el informe secretarial que antecede, se fija fecha para continuación de que trata el artículo 373 del C.G.P., se fija la hora de 2: 30 p. m. del día 03 de abril de 2024.

Se requiere a la parte demandada Transporte Nacional de Carga Ltda. que haga comparecer a la señora Adelfa Villota para la recepción de su testimonio.

Atendiendo la implementación de canales virtuales para el ejercicio de la administración de justicia, se conmina a los apoderados, para que se comuniquen a través del correo electrónico institucional con la secretaría del despacho, para recibir las instrucciones necesarias para materializar el procedimiento. Por secretaría infórmese a los correos electrónicos de todos los intervinientes, la presente determinación.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

El juez

MAURICIO DE LOS REYES CABEZA CABEZA

Firmado Por:

Mauricio De Los Reyes Cabeza Cabeza

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 044

Bogotá, D.C. - 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: **1fc4ab3be3b3a124af4f10c62a889b69d59d97bd81f0b5c374e57f81c2829c6c**

Documento generado en 16/11/2023 01:43:37 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Bogotá D. C. dieciséis (16) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)

Radicado: 11001-31-03-044-**2020-00446**-00

Agréguese en autos y se deja a disposición de las partes, para todos los fines procesales pertinentes las respuestas emitidas por el Instituto de Gestión de Riesgos y Cambio Climático- IDIGER, Agencia Nacional de Tierras -ANT, Unidad Especial de Catastro, Fondo para la Reparación de las Víctimas, el certificado catastral, como la inscripción de la demanda en el folio de matrícula respectivo [pdf_64 a 77, 82, 83, 86,87].

Se tiene en cuenta las fotografías de la valla instalada en el predio objeto de usucapir, allegadas por la parte actora [pdf_84]. En los términos del inciso 6° del numeral 7° del artículo 375 del Código General del Proceso, por secretaría, se ordena la inclusión del contenido del proceso en el Registro Nacional de Procesos de Pertenencia por el término de un (1) mes y dese cumplimiento a lo ordenado en el auto admisorio de la demanda del 24 de marzo de 2021, emplazando las personas allí ordenadas en los términos del artículo 108 del C.G.P.

Vencido el lapso dispuesto en la citada norma el proceso al despacho para continuar con el trámite correspondiente, esto es, designar curador ad litem de las personas que se dispuso emplazar.

Atendiendo los poderes especiales que preceden [pdf_79 y 80], se tienen como **terceros interesados** en el proceso a **Martha Johana Murcia, Fabio Albeiro Carabuena Cuervo, José Helber Carabuena Cuervo**, y se le reconoce personería a la abogada Luz Elena Jaime Silva, para actuar como su apoderada judicial, en los términos del poder especial conferido.

Como consecuencia de lo anterior, se advierte a los interesados que deberá hacer uso de alguna de las figuras procesales que ofrece el Estatuto Procesal para hacer valer los derechos que considera tiene sobre el bien objeto de usucapión. Secretaría, proceda a remitir el link del expediente al togado, para que si a bien lo consideran se pronuncie sobre la demanda.

Se requiere al extremo actor para que acredite el diligenciamiento de los oficios dirigidos a Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y la Superintendencia de Notariado y Registro. Para el efecto, se le otorga el término de 30 días contados a partir de la notificación de esta providencia por estado, so pena de dar aplicación al desistimiento tácito contemplado en el artículo 317 del C.G.P.

Una vez computados los términos otorgados, ingrese el expediente al despacho para proveer lo pertinente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

El juez,

MAURICIO DE LOS REYES CABEZA CABEZA

Firmado Por:

Mauricio De Los Reyes Cabeza Cabeza

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 044

Bogotá, D.C. - 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: **6bc4929f1ecff987d7daa4174691c2d065ccc01914144ad4fa6135bc791f56ba**

Documento generado en 16/11/2023 01:43:35 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Bogotá D. C. dieciséis (16) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)

Radicado: 11001-40-03-044-2020-0497-00

Atendiendo el memorial que antecede ofíciase a la Superintendencia de Sociedades y Cámara de Comercio para que, dentro del término de 5 días, se sirva indicar el trámite dado al oficio No. 813 y 814 del 9 de octubre de 2023, radicado vía correo electrónica el 12 de octubre hogaño. Adviértaseles de las sanciones pertinentes, por no responder el presente requerimiento. Anéxesele copia de los archivos 67 y 68 de la presente encuadernación. Ofíciase.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

El Juez

MAURICIO DE LOS REYES CABEZA CABEZA

Firmado Por:
Mauricio De Los Reyes Cabeza Cabeza
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 044
Bogotá, D.C. - 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: **cc7c905075e25620fb9964feb3574bd585f060897258e6fdcb6bc6681ffceee**

Documento generado en 16/11/2023 01:43:32 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Bogotá D. C. dieciséis (16) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)

Radicado: 11001-31-03-044-**2021-00252**-00

Para todos los efectos legales, téngase en cuenta lo manifestado por la parte demandante sobre la misiva remitida por la tercera interesada [PDF_113].

Frente a la solicitud de traslado presentada por la parte actora [PDF_112], se recuerda que la providencia del 18 de mayo de 2023 se notificó por estado al día siguiente; por lo tanto, si pretendía recurrir la decisión lo debía hacer por escrito dentro de los tres días siguientes a su notificación conforme lo establece el artículo 318 del C.G.P., término ya precluido.

Para continuar con el trámite del proceso y con apoyo en el artículo 375 del Código General del Proceso, se abre a pruebas el proceso. Para tales fines, téngase como tales las siguientes:

Parte demandante

Documentales: ténganse como tal, todos los documentos relacionados con la demanda y el escrito de subsanación, a los que se les dará el valor que corresponde al momento de dictar la correspondiente sentencia.

Interrogatorio de parte: se decreta el interrogatorio de parte de José Miguel Rodríguez Cuervo.

Declaración de parte: se decreta la declaración de Luz Aurora Rozo Leguizamón.

Testimoniales: se niega el decreto de los testimonios de Elsa González Díaz, Campo Elías Fajardo Pacheco, María Bercelina Beltrán, Samuel Fuentes, Lucindo Pintor Gómez, Luz Miriam Piraquive Borda, Erika Zulimar Ulloa, y Margoth Murillo Godoy, pues no enunció, en concreto, cuáles eran los hechos objeto de la prueba de acuerdo a las exigencias del artículo 212 del C.G.P., sin que sea admisible admitir que los testigos se referirán, *in genere*, a la demanda.

Parte demandada

No peticionaron medios de prueba.

Tercera interesada

Documentales: ténganse como tal, todos los documentos relacionados en el archivo digital 106, a los que se les dará el valor que corresponde al momento de dictar la correspondiente sentencia.

De oficio

Inspección judicial: se fija fecha el día 19 de marzo de 2024 a las 10 30 a. m., con el fin de llevar a cabo diligencia de inspección judicial con intervención de perito avaluador, quien deberá emitir dictamen pericial con el lleno de los requisitos previstos en el art. 226 del CGP y la Ley 1673 de 2013, sobre los siguientes puntos:

- (i) identificar el bien inmueble objeto de pertenencia por su ubicación, área, medidas y linderos, precisando si aquel bien pertenece a un predio de mayor extensión, caso en el cual deberá identificar las medidas y linderos generales del predio en mayor extensión y las específicas de cada inmueble;
- (ii) determinar la correspondencia entre la información catastral y registral de del predio vs. la información física; y (iii) los avalúos, mejoras realizadas sobre el bien y vetustez del predio.

Designese como perito al auxiliar de la justicia ALBERTH YOANNY LOPEZ GRUESO, quien podrá ser notificado a través del correo yoaloing@yahoo.com. El auxiliar deberá emitir su dictamen, en el término de 20 días siguientes a su posesión, y concurrir de forma presencial a la inspección judicial que aquí se fija para efectos de sustentar su experticia (cfr. art. 231 CGP). Comuníquesele su designación y fíjese como honorarios provisionales la suma de \$750.000 pesos moneda legal colombiana, rubro que será cancelado por las partes en proporción igualitaria. Lo anterior, sin perjuicio de lo que se resuelva sobre las costas procesales (cfr. art. 169 CGP).

Por secretaría, comuníquesele su designación.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 233 del Código General del Proceso, se previene a las partes y apoderados, para que le brinden la colaboración necesaria al perito que va a rendir la experticia decretada, allegando los documentos que éste requiera, en caso de que los solicite y permitiendo el ingreso al inmueble, so pena de hacerse acreedores a las sanciones legales pertinentes.

Prevéngase a las partes y apoderados que, de considerarlo pertinente, se adelantará en la misma audiencia, además de la inspección judicial, las etapas previas en los artículos 372 y 373 del CGP. La inasistencia injustificada a esta audiencia acarreará las sanciones procesales y pecuniarias previstas en el numeral 4º del artículo 372 ibídem.

Para el desarrollo de la audiencia, se hará uso de los medios electrónicos, especialmente la aplicación de Microsoftteams. Para el efecto, se requiere a las partes y a sus abogados para que informen inmediatamente y en todo caso, antes de la fecha asignada y al correo oficial del despacho, los datos de notificación actualizados de las partes, testigos y demás sujetos procesales.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

El juez

MAURICIO DE LOS REYES CABEZA CABEZA

Firmado Por:

Mauricio De Los Reyes Cabeza Cabeza

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 044

Bogotá, D.C. - 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: **7a87440727a0d5042aad19b6616e556db8a0f7ecc2a0de4e971bb83f78202031**

Documento generado en 16/11/2023 01:43:37 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Bogotá D. C. dieciséis (16) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)

Radicado: 11001-31-03-044-**2021-00514**-00

Para todos los efectos legales, téngase en cuenta que la parte demandante recorrió el traslado de la contestación de la demanda en tiempo [pdf_85].

Se reconoce personería para actuar en nombre de la demandante al profesional Anderson Camacho Solano, en los términos del poder conferido [PDF_085].

Para continuar con el trámite del proceso y con apoyo en el artículo 375 del Código General del Proceso, se abre a pruebas el proceso. Para tales fines, téngase las siguientes:

Parte Demandante¹

Documentales: ténganse como tales todos los documentos relacionados con la demanda, el escrito subsanatorio y al recorrer traslado de las excepciones de mérito de la parte demandada, a los que se les dará el valor que corresponde al momento de dictar la correspondiente sentencia.

Testimonial: para que tenga lugar la recepción del testimonio de Rafael Andrés Guerrero Mosquera, María Teresa Martínez y Claudia Inés Carrillo Páez, Cristina Andrea Guerrero Mosquera, y Claudia Teresa Tovar Mancilla, quienes depondrán únicamente sobre los hechos objeto de prueba determinados.

Interrogatorio de parte: se decreta el interrogatorio de los demandados Yenni Osiris Baquero Mendieta y Jaime Alberto Puerto Castro.

Oficios: se niega oficiar a la Fiscalía 324 Seccional de la Unidad de Delitos contra la Fe Pública de la ciudad de Bogotá D.C., Fiscalía 15 Local Unidad de Delitos contra Violencia Intrafamiliar de la ciudad de Bogotá D.C y demás entes jurisdiccionales solicitados, toda vez que la parte debió haber adquirido directamente o por la vía del derecho de petición los documentos pretendidos; o haber acreditado sumariamente que petición no fue atendida conforme lo previsto en el artículo 173 del C.G. del P.

¹ Medios de pruebas peticionados en los archivos digitales 1,14, 52 a 55 y 85 del expediente.

Parte Demandada de forma conjunta²

Documentales: ténganse como tal, todos los documentos relacionados en las contestaciones de la demanda a los que se les dará el valor que corresponde al momento de dictar la correspondiente sentencia.

Interrogatorio de parte: se decreta el interrogatorio de la demandante Leonor Graciela Mosquera Crespo.

Testimonial: para que tenga lugar la recepción del testimonio de Oscar Alberto Puerto Pinzón y Jaime Alberto Puerto Castro, quienes depondrán únicamente sobre los hechos objeto de prueba determinados.

Inspección judicial: se niega su decreto por improcedente, pues se precisa que únicamente se ordena la inspección cuando no se pueda verificar los hechos materia del proceso por videograbación, fotografías u otros documentos. En ese sentido, la actual «ejecución del contrato de arrendamiento celebrado por la señora Yenni Osiris Baquero», puede ser verificado con otros medios de prueba como el respectivo contrato o comprobantes de pago del canon de arrendamiento fijado. Además, no se precisó con claridad y precisión que más hechos pretendía probar con la solicitud.

Prueba trasladada: por secretaría oficiése a la Comisaría Primera de Familia de Usaquéen I, para que, a costa de la parte interesada, allegue copia integral, por medio digital, del expediente nro. 238-21 RUG 1224/21. Comuníquese directamente por secretaría, en atención a lo previsto en el artículo 111 del C.G. del P. en armonía con el artículo 11 de la Ley 2213 de 2022.

Frente a las demás se niega su práctica por innecesaria, como quiera que ya obran en el expediente los documentos que se pretenden obtener con dicho medio de prueba relacionados del número 1 al 4 de ambas contestaciones de la demanda.

Por otro lado, se señala la hora de las **2: 30 pm del día 21 del mes de marzo del año 2024** a efectos de que tenga lugar la audiencia prevista en los artículos 372 y 373 del C. G. del P., para llevar a cabo la conciliación, se recepcionaran los interrogatorios a las partes, se realizará el control de legalidad, la fijación del objeto de litigio y, el decreto y práctica de pruebas. Prevéngase a los apoderados y testigos que su incomparecencia injustificada a la diligencia les acarrearán las sanciones contempladas en la ley.

La diligencia se llevará a cabo por medio de la plataforma Microsoft Teams, según el protocolo de audiencias dispuesto por el despacho, que podrá ser consultado en el siguiente link: protocolo de audiencias. Lo anterior, en virtud de lo dispuesto

² Medios de pruebas peticionados en los archivos digitales 50 – contestación de Yenni Baquero - y 79 - contestación de Jaime Alberto Castro-.

en el artículo 3º del Acuerdo PCSJA22-11972 de 30 de junio de 2022 expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

Se requiere a las partes y a sus abogados esto es, para que informen inmediatamente y en todo caso, antes de la fecha asignada y al correo institucional, el correo electrónico con el cual, van a ser partícipes en la audiencia, posteriormente, deberán confirmar su asistencia el día anterior.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

El juez

MAURICIO DE LOS REYES CABEZA CABEZA

Firmado Por:

Mauricio De Los Reyes Cabeza Cabeza

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 044

Bogotá, D.C. - 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: **5b582af47f8291de6194f017dc09c55047cb97d436cb0f3172699f072855dbc7**

Documento generado en 16/11/2023 01:43:35 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



JUZGADO 44 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Bogotá D. C. dieciséis (16) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)

Radicado: 11001-40-03-044-2023-0473-00

Como quiera que la parte demandante no dio cumplimiento a lo dispuesto mediante el proveído anterior, se tiene por no subsanada la demanda, motivo por el cual al tenor del art. 90 del C. G del P. se impone su RECHAZO.

Déjense las constancias del caso, teniendo en cuenta que el archivo se remitió de manera digital.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

El juez

MAURICIO DE LOS REYES CABEZA CABEZA

Firmado Por:

Mauricio De Los Reyes Cabeza Cabeza

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 044

Bogotá, D.C. - 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: **e3700c7e4642d4454d69634ca00fe1d519c57798b1a3a17bd6187c758a9371a5**

Documento generado en 16/11/2023 01:43:28 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>