



Sentencia

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO TRANSITORIO DE BOGOTÁ

(Acuerdo PCSJA20-11483)

Bogotá, D.C., treinta (30) de noviembre de dos mil veinte (2020)

PROCESO No. 11001-31-03-004-2011-00501-00

DEMANDANTE: LUISA AMÉRICA REAL DE ENRÍQUEZ

DEMANDADO: ANA RITA ARIZA HERRERO

Corresponde al Juzgado, agotados los ritos que le son propios a la instancia, proferir sentencia en el proceso de la referencia previos los siguientes

ANTECEDENTES

1. La demandante Luisa América Real de Enríquez, por conducto de apoderado judicial, promovió demanda ordinaria de responsabilidad civil extracontractual con el objeto de que se declare al extremo pasivo civilmente responsable de los daños y perjuicios causados con ocasión del remate de las cuotas partes de los bienes que le pertenecían y por el incumplimiento y extralimitación en sus funciones como administradora del Edificio La Mejor Esquina.

Como consecuencia, solicitó que se condene a la demandada al pago de los perjuicios de carácter patrimonial y moral.

De igual manera, solicitó que se declare la nulidad del auto mediante el cual se aprobó el remate dentro del proceso ejecutivo que más adelante se indicará.

2. Como sustento fáctico presentó el que a continuación se compendia:

2.1. El Edificio La Mejor Esquina consta de tres pisos y un altillo. Mediante la Escritura Pública No. 2200 del 29 de octubre de 1987 de la Notaria Doce del Círculo de Bogotá, sus compradores y comuneros lo sometieron al régimen de propiedad Horizontal.

2.2. El 23 de diciembre de 1987, según Escritura Pública 2686 de la Notaria Doce del Círculo de Bogotá, se dio por terminada la comunidad y se abrieron las siguientes matrículas 50C-1119415, 50C-1119416 y 50C-1119417. Por consiguiente, dichos bienes fueron adjudicados entre los copropietarios así:

LUISA AMÉRICA REAL	6%
SEREBRENİK	6%
DROGUERÍA LAS ROSAS	44%
ANA BERENICE MALAGÓN	8%
CARMEN CECILIA BARRERO	8%
PEJSACH JANKIEL WANCJER	8%
MARIA NURTH ARDILA	20%
TOTAL	100%

2.3. La demandada fue designada como administradora del Edificio La Mejor Esquina, según el “acta de socios” que se llevó a cabo el 22 de febrero de 1994.

2.4. En junio de 1997 la demandada, en su condición de administradora de la copropiedad, inició proceso ejecutivo en contra de la señora América Real, con el objetivo de cobrar las cuotas de administración adeudadas. De igual forma, solicitó el embargo de las cuotas partes de los inmuebles distinguidos con las matrículas Nos. 50C-1119416 y 50C-1119417. Dicho proceso le correspondió por reparto al Juzgado Sexto Civil Municipal de esta ciudad, bajo el radicado No. 6831/97.

2.5. El Juzgado Sexto Civil Municipal de esta ciudad, declaró probadas las excepciones de mérito propuestas, dio por terminado el proceso y ordenó la cancelación de las medidas cautelares decretadas. Decisión que fue apelada.

El Juzgado Octavo Civil del Circuito de esta ciudad, mediante proveído del 4 de junio de 2001, revocó parcialmente la sentencia, ordenó seguir adelante la ejecución en contra de la ejecutada, decretó el avalúo y posterior remate de los bienes, ordenó la practicar la liquidación del crédito y condenó en costas a la parte ejecutada.

2.6. El 14 de noviembre de 2003, la Inspección Tercera C de Policía llevó a cabo el secuestro de las cuotas partes de los inmuebles que le pertenecían a la aquí demandante, allí el secuestre designó como depositaria a la demandada, quien nunca presentó informes de su gestión, ni consignó a favor del Juzgado Sexto Civil Municipal los dineros que percibía por su explotación económica. Actuación que, en su sentir fue abiertamente irregular.

2.7. Los bienes objeto de cautela, luego de varias licitaciones que se declararon desiertas, fueron finalmente rematados el 20 de junio de 2008, en donde se presentó como única postora la aquí demandada, a quien le fueron adjudicados por auto del 7 de julio de 2008.

Asimismo, manifestó que desde la fecha que le fueron adjudicados bienes, ésta los ha administrado y explotado económicamente sin autorización de la demandante.

2.8. Insistió, en que para cuando se presentó la demanda ejecutiva en su contra, esto es, en 1997, la edificación ya se encontraba en malas condiciones y en proceso de ruina, situación que no cambió durante la gestión de la administradora con el paso de los años.

2.9. Arguyó, también, que la compra efectuada por la demandada contraviene lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 906 del Código de Comercio. De igual forma, refirió que la demandada, en su calidad de persona natural, se extralimitó en sus funciones como administradora y violó la ley de propiedad horizontal y demás reglamentos de la copropiedad. También señaló, que incumplió con sus deberes como administradora de la copropiedad al realizar sin su autorización modificaciones en el edificio.

2.10. Indicó, además, que el actuar de la demandada ha afectado su tranquilidad y le ha generado un desgaste físico y mental injustificado que ha “entorpecido” el desarrollo normal de sus actividades como comerciante e incluso, en sus relaciones personales.

2.11. Los perjuicios patrimoniales, fueron estimados así: \$60.000.000 m/cte. por concepto de lucro cesante consolidado; lo que corresponda por concepto de lucro cesante futuro, en razón a los frutos que se han dejado de percibir respecto de los inmuebles rematados. Respecto de estas sumas se solicitó el pago de intereses e indexación. Solicitó condena por los perjuicios morales en cuantía de 100 salarios mínimos mensuales vigentes.

3. El proceso le correspondió por reparto al Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Bogotá, el cual, por auto de fecha 11 de agosto de 2011, admitió la demanda (fl. 52).

4. ANA RITA ARIZA HERREÑO se notificó de la demanda, quien mediante apoderado judicial y dentro del término legal presentó las siguientes excepciones (fl. 117 al 126):

4.1. “ABSOLUTA CARENCIA DE DERECHO A DEMANDAR POR FALTA DE CAUSA”, fundamentada en que la diligencia de remate se llevó a cabo en debida forma y todas las actuaciones desplegadas por la demandante en el proceso ejecutivo le fueron denegadas.

Insistió, en que la demandante aun es propietaria de una cuota parte del Edificio, la cual se encuentra representada en un local del primer piso, el cual tiene arrendado. También aclaró, que la demandante no es propietaria ni tiene ningún derecho sobre los bienes que ya fueron rematados.

Asimismo, señaló que la demandante no ha cancelado ninguna de las sumas destinadas para la reparación del edificio por cuenta de los bienes que aún le pertenecen. Por tal razón, insistió en que no existe justificación para reclamar por el estado en que se encontraban los bienes sino se ha contribuido con el pago para el mantenimiento de la copropiedad.

4.2. “CUMPLIMIENTO POR LA PARTE DEMANDADA”, basada en que para la época en que se desempeñó como administradora cumplió con sus funciones.

Aclaró, que no es cierto que como administradora tuviera en ruinas la copropiedad e insistió en que solo se pudieron desarrollar algunas obras de mantenimiento con las sumas que proporcionaban los copropietarios.

Reiteró, también, que algunos de los propietarios de los inmuebles, incluida la demandante, no aportaban los dineros que se requerían para realizar las reparaciones de la copropiedad, tal y como se evidencia en las actas de asamblea. Ante esa situación, señaló que era apenas lógico que el deterioro de la copropiedad avanzara.

De igual manera, informó que desde el año 2007 la asamblea no se ha reunido para reelegirla como administradora.

4.3. “TEMERIDAD Y MALA FE”, fundamentada en que la demandante jamás ha pagado las cuotas de sostenimiento de la copropiedad denominada el Edificio La Mejor Esquina, por consiguiente, mal puede solicitar cuentas sobre los aportes que jamás efectuó.

4.4. “RECONOCIMIENTO DE MEJORAS Y DERECHO DE RETENCIÓN”, basada en que desde agosto de 2008 la demandada ha efectuado mejoras en los inmuebles.

4.5. “PRESCRIPCIÓN”, fundamentada en que la demandante contaba con 3 años para presentar la acción de reparación, los cuales se encontraban más que vencidos para el momento en que presentó la demandada.

4.6. De igual manera, propuso excepciones previas, las cuales se resolvieron de manera desfavorable mediante proveído del 13 de julio de 2012.

5. El 27 de febrero de 2012 se llevó a cabo la audiencia de que trata el artículo 101 del Código de Procedimiento Civil. Por auto del 28 de agosto de 2012 se abrió a pruebas. Mediante proveído del 10 de noviembre de 2015 se declaró precluida la etapa probatoria y se corrió traslado para alegar de conclusión (f. 339).

6. La parte actora en sus alegatos de conclusión insistió en que la demandada en su condición de depositaria no podía adquirir los bienes de la demandante por vía de remate. De igual forma, insistió en que los cambios que se realizaron a la edificación no contaban con su aprobación. Finalmente, insistió en que la demandada explotó las cuotas partes de los inmuebles rematados y nunca puso a disposición del juzgado donde se adelantó el proceso ejecutivo dichos dineros.

Por su parte, el extremo demandado al presentar su alegaciones solicitó que se denegaran las pretensiones ante la ausencia del daño reclamado.

7. Por auto del 9 de septiembre de 2019 este Despacho avocó conocimiento del presente proceso y ordenó fijar enlistar el proceso conforme a lo dispuesto en el artículo 124 del Código de Procedimiento Civil (fl. 351 y 352).

CONSIDERACIONES

1. Cuestión Preliminar

No se advierte en las presentes diligencias causal alguna de nulidad que pueda invalidar la actuación surtida, se reúnen igualmente a plenitud los llamados presupuestos procesales, ya que en atención a la naturaleza del asunto, este Juzgado resulta competente para conocer del litigio, los extremos se encuentran debidamente representados e igualmente el libelo se presentó con el lleno de los requisitos legales.

2. Problema Jurídico

Corresponde al Despacho determinar (i) si se cumplen los presupuestos de la responsabilidad extracontractual solicitada (ii) si es viable jurídicamente acceder a las condenas deprecadas y (iii) en caso de proceder este, correspondería determinar quién debe asumir el pago.

Para lo anterior, se expondrá el fundamento jurídico sobre la responsabilidad civil extracontractual, y enseguida se estudiará el caso en concreto, de cara al nexo de causalidad.

Adicionalmente se analizará el régimen procesal aplicable a este caso, lo mismo que el régimen probatorio y las facultades judiciales en materia de sentencias según la anterior codificación.

3. Fundamentos normativos

3.1. Es importante comenzar por señalar, que este Despacho se aparta de lo dispuesto en la sentencia SC780 de 10 de marzo de 2020 de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia que se inclina por respaldar la llamada tesis dualista de

la responsabilidad civil. Por el contrario, doctrina igualmente importante reconoce que los elementos que estructuran la responsabilidad, son comunes en el ámbito contractual y extracontractual, como lo comentan, entre otros, Marcel Planiol (según cita de Díez-Picazo y Ponce De León *Derecho de Daños*. Madrid: Civitas, 1999) o Llambías, De Cupis y Mosset Iturraspe (en cita de Jorge Bustamante Alsina, *Teoría General de la Responsabilidad Civil*).

Por manera que este juzgador, en desarrollo de la autonomía judicial consagrada en el artículo 228 de la Constitución Política se aparta de esa sentencia y acoge la teoría monista según la cual, a pesar de los matices de una y otra, la responsabilidad civil, ya sea de carácter contractual o extracontractual, se caracteriza por unos elementos comunes, como lo ha expuesto la misma Sala Civil de la Corte en la sentencia SC665 de 7 de marzo de 2019, M.P. Octavio Augusto Tejeiro Duque cuando dijo:

“Para el éxito de la pretensión indemnizatoria soportada en la citada disposición, es menester que el reclamante acredite la existencia de los elementos estructurales de la responsabilidad endilgada, esto es, el daño, la culpa del obligado a responder y el nexo de causalidad entre ellos”

3.2. Entonces, para que exista responsabilidad civil debe existir primero un hecho dañoso, ilícito civil o hecho imputable dañoso, el cual es todo hecho físico humano, que puede consistir en una actuación positiva o negativa, que produce un daño a otro, y por ello los efectos jurídicos son deferidos por la ley, y no por la voluntad del productor (Cfr. Jorge Cubides, *Obligaciones*. Bogotá: PUJ).

El daño es entendido como el menoscabo que sufre una persona en su esfera patrimonial o personal a causa de un acto u omisión imputable a un tercero.

El daño patrimonial se refiere a las erogaciones efectuadas a consecuencia del hecho dañoso (daño emergente) o lo dejado de percibir (lucro cesante), siempre que éste sea objetivado. Ello es así porque esta clase de daños se caracteriza por su realidad y actualidad o su certeza. El daño extrapatrimonial se conoce como daño moral, aunque de tiempo atrás se ha abierto camino, con independencia, lo que la jurisprudencia denomina daño a la vida de relación que consiste en la afectación ya no interna como en el perjuicio moral, pero sí psicológica que impide a un sujeto relacionarse en su entorno como solía hacerlo antes del hecho dañoso.

Además, sobre el lucro cesante cuando no se demuestran los ingresos de la víctima, la Sala Civil de la Corte Suprema, en sentencia SC4803 de 12 de noviembre de 2019, M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo, señaló lo siguiente:

“En aras de estimar económicamente el aludido menoscabo, el actual entendimiento jurisprudencial del principio de reparación integral en punto a la indemnización por lucro cesante ordena que, una vez demostrada la afectación negativa del ejercicio de una actividad productiva, debe procederse al restablecimiento patrimonial del agraviado, para lo cual basta la prueba de su aptitud laboral y, para fines de cuantificación, la remuneración

percibida, sin perjuicio de que esta sea suplida por el salario mínimo legal mensual vigente.”

En punto de la causalidad, la jurisprudencia y la doctrina han desarrollado una diversidad de teorías que van de las meramente físicas a las metafísicas, hasta arribar al tema de la causalidad jurídica, epígrafe bajo el cual se suele hablar de concausas, causas adicionales, causalidad conjunta, causalidad acumulativa o concurrente, causalidad disyuntiva (Cfr. Sala Civil, Corte Suprema de Justicia, sentencia de 14 de diciembre de 2012, exp. 2002-00188-01).

De la verificación del nexo causal no solo depende la atribución de la responsabilidad de un sujeto, sino el límite de la misma, esto es, hasta donde llegan los efectos del hecho dañoso desde el punto de vista del daño a indemnizar.

El elemento de la culpabilidad no se analizará porque el caso estudiado se rige por el régimen las actividades peligrosas al incluir la colisión de dos vehículos, amén que los aquí demandados no se opusieron a los hechos de la demanda.

3.3. Ahora bien, sobre la indemnización de daños morales, la Sala civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC10297-2014 de 5 de agosto de 2014, exp. 2003-00660-01, M.P. Ariel Salazar Ramírez, señaló lo siguiente:

“Tratándose de un perjuicio extrapatrimonial o inmaterial siempre existirá dificultad en la fijación del quantum que ha de reconocerse a la persona afectada, pero ello no implica la imposibilidad para determinar, en una suma concreta, el monto de la correspondiente condena, teniendo en cuenta, en todo caso, que tal valoración debe estar siempre guiada por los principios de reparación integral y equidad.

Es cierto que estos perjuicios son de difícil medición o cuantificación, lo que significa que la reparación no puede establecerse con base en criterios rigurosos o matemáticos; pero ello no se traduce en una deficiencia de esa clase de indemnización, sino en una diferencia frente a la tasación de los perjuicios económicos cuya valoración depende de parámetros más exactos.

A diferencia de los perjuicios patrimoniales, para cuyo cálculo existen en la mayoría de las ocasiones datos objetivos, el perjuicio extrapatrimonial ha estado y seguirá estando confiado al discreto arbitrio de los funcionarios judiciales, lo que no “equivale a abrirle paso a antojadizas intuiciones pergeñadas a la carrera para sustentar condenas excesivas, sino que a dichos funcionarios les impone el deber de actuar con prudencia, evitando en primer lugar servirse de pautas apriorísticas”.

3.4. Frente al tema de los perjuicios ocasionados con la interposición de medidas cautelares dentro de un proceso, hay que recordar lo que la doctrina ha denominado este evento como un caso de abuso del derecho. En tal sentido, se ha indicado que “hay también abuso del derecho cuando su titular lo ejerce con culpa, esto es, sin aquella diligencia o cuidado con que lo ejercería un hombre prudente

(...) Es el caso de quien entabla un juicio creyendo tener la razón y lo pierde”. (Arturo Alessandri Rodríguez, De la responsabilidad extracontractual en el derecho Chileno civil, Editorial Jurídica de Chile, primera edición, pág. 193 y 194).

Respecto a la prueba de los perjuicios causados con ocasión de las medidas cautelares, la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá, en auto de 2015, proferido dentro del proceso 110013103007199703327 02, M.P. Manuel Alfonso Zamudio Mora, señaló:

“En relación a las medidas cautelares en el proceso ejecutivo, el legislador previó que desde que se instaure la acción podrá el ejecutante pedir el embargo y secuestro de bienes que pertenezcan al demandado, pero en caso que prosperen las excepciones propuestas, será condenado a pagar los perjuicios que aquél haya sufrido de conformidad con el literal b) del artículo 510 del Código de Procedimiento Civil.

“En punto a los perjuicios indemnizables, estos comprenden el daño emergente y lucro cesante, y debe estar debidamente probada su causación y extensión para que sean objeto de reparación.

“Frente al tema de los perjuicios irrogados con la interposición de medidas cautelares dentro de un proceso ejecutivo cuando prosperan las excepciones del ejecutado, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha sostenido que no se presumen, sino que resulta ineludible que se demuestren. Lo anterior se advierte en el aparte jurisprudencial que se transcribe a continuación:

‘... De manera que ésta sigue la regla general predicable en materia de responsabilidad civil extracontractual, esto es, que el perjuicio sólo es indemnizable en la medida de su comprobación.

‘Nada distinto a lo ya expuesto emerge de la condena preceptiva al pago de perjuicios contemplada en el artículo 510 del Código de Procedimiento Civil, pues si bien es verdad que su imposición otorga a la parte favorecida con la misma el privilegio de no tener que acudir a proceso diferente para obtener su indemnización, no por eso debe entenderse ella liberada de demostrar los requisitos comunes a esta especie de responsabilidad, por cuanto no es admisible colegir que con la consagración legal de esa condena el legislador se propuso establecer una presunción del daño.

‘Dicho de modo diverso, el hecho de imponer la ley una condena preceptiva como la consagrada en el artículo 510 del C. de P. C. no implica para el beneficiario de la misma un tratamiento favorable en materia probatoria, que lo libere del deber de acreditar los elementos configurativos de la responsabilidad aquiliana’.¹”

3.5. De otra parte, es importante recordar que el Código General del Proceso, en su artículo 625, establece que para los procesos ordinarios iniciados al amparo de la anterior legislación procesal y respecto de los cuales no se hubiere

¹ Corte Suprema de Justicia, sentencia de 12 de julio de 1993. M.P. Nicolás Bechara Simancas.

proferido auto de pruebas, solo se les aplicará el nuevo estatuto a partir de esta providencia.

Esto quiere decir que las actuaciones anteriores –lo mismo que la valoración de las pruebas aportadas– deben regirse por el Código de Procedimiento Civil. Es por esto que resulta importante destacar que el artículo 95 de tal ordenamiento consagraba que la falta de contestación de la demanda sería apreciada como indicio grave y no como presunción de los hechos de la demanda como establece el actual ordenamiento.

En adición, el artículo 306 del Código de Procedimiento Civil establecía que cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción, deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa. Similar disposición se encuentra consagrada en el artículo 282 del Código General del Proceso.

3.6. Ahora bien, en punto de las nulidades hay que destacar la naturaleza jurídica de los actos procesales la que se diferencia de los actos jurídicos sustanciales o particulares. Esta distinción implica que las causales de nulidad de actos al interior de un proceso judicial deben ser alegadas allí mismo y por las precisas causas que establece el procedimiento adjetivo. Además, ello significa que a un acto procesal no le son aplicables las causales de nulidad previstas en el Código Civil.

3.7. Finalmente, vale recordar que la carga de la prueba de los hechos en que se fundamentan las defensas compete a quien las plantea, de acuerdo con el principio general contenido en el artículo 167 del Código General del Proceso, según el cual, “incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”.

4. Caso en concreto

4.1. En estudio del caso sub lite se ha de mencionar que lo pretendido por el extremo demandante es que se declare lo siguiente: (i) la nulidad del auto mediante el cual se aprobó el remate de las cuotas partes de los bienes que le pertenecían a la señora América Real, (ii) que la demandada, en su calidad de depositaria de los bienes embargados, secuestrados y posteriormente rematados, no rindió cuentas de los dineros que percibió a la demandante ni al juzgado donde se adelantó el proceso ejecutivo y, (iii) el incumplimiento de sus funciones como administradora al permitir cambios y modificaciones sobre la copropiedad sin la autorización de la demandante.

Como consecuencia, de las anteriores declaraciones, pidió que se condene al extremo demandado, a pagar los perjuicios patrimoniales y morales causados con

ocasión del embargo, secuestro y posterior remate de las cuotas de los bienes que le pertenecían.

4.2. De cara al caso sub examine, advierte el Despacho el decaimiento de las pretensiones del libelo genitor, por lo siguiente:

Debe comenzar el Despacho por señalar que a pesar de que conforme a las pruebas adosadas se encuentra acreditado que por cuenta de las medidas cautelares decretadas en el proceso ejecutivo que se adelantó en contra de Luisa América Real, se embargaron, secuestraron y remataron las cuotas partes de los inmuebles identificados 50C-1119416 y 50C-1119417. También lo es, que mediante el fallo de segunda instancia que profirió el Juzgado Octavo Civil del Circuito de esta ciudad el 4 de junio de 2001, se ordenó seguir adelante la ejecución en contra de la aquí demandante y se decretó el avalúo y posterior remate de sus bienes.

Por manera que, ante la improsperidad de las excepciones propuestas en el proceso ejecutivo, debía continuarse con la ejecución y el posterior remate de los bienes, como en efecto ocurrió. Lo anterior significa que, las medidas cautelares respecto de las cuales se reclama la existencia de un daño se efectuaron por disposición de la ley que admite tales actos procesales en los procesos ejecutivos. Por tal razón, tampoco podría hablarse de un abuso del derecho con ocasión de éstas, ya que como se ha sentado en la Jurisprudencia citada en líneas precedentes, era necesario que hubieran prosperado las defensas propuestas, para que se abriera paso a reclamar los perjuicios que aquí se solicitan, previa su comprobación. No obstante, ello no fue así.

Pero, además, en este caso, existe una falta de legitimación por pasiva, en la medida que quien inició el proceso ejecutivo fue el Edificio La Mejor Esquina y no la aquí demandada, ya que su labor, la ejerció como administradora de dicha copropiedad y no a título personal.

En adición de lo expuesto, es del caso señalar que en lo que se refiere a los dineros que pudieron generar los bienes durante el tiempo que estuvieron embargados y secuestrados, tal situación debió ventilarse y ponerse en conocimiento del juez que adelantó el proceso ejecutivo. Ello, con el fin de que se requiriera al secuestre para que rindiera las cuentas respectivas de su administración y no, de la aquí demandada a quien le fueron entregados en depósito gratuito y provisional, según se desprende del acta de secuestro. Con todo, si no acudió a esa vía intraprocesal debió acudir al proceso de rendición provocada de cuentas y no al ordinario de responsabilidad civil extracontractual.

Por manera que, no se acreditó la existencia del hecho dañoso, por lo que estima el Despacho innecesario pronunciarse sobre los demás presupuestos de la responsabilidad civil deprecada.

4.3. En cuanto al incumplimiento de las funciones de la aquí demandante como administradora, en razón a las modificaciones que se llevaron a cabo en la copropiedad sin su consentimiento y el deterioro de la edificación durante su gestión, es del caso señalar lo siguiente:

En primer lugar, dicha situación debió ventilarse mediante un proceso de responsabilidad civil contractual y no extracontractual.

En segundo lugar, si se obviara tal yerro, es del caso señalar que de la prueba documental y testimonial, se desprende que la copropiedad tenía serios daños que afectaban su estructura y buen funcionamiento y, por tal razón, es que que mediante las asambleas de copropietarios que se llevaron a cabo el 28 de marzo de 2006 y 23 de marzo de 2007 se autorizó a la administradora para que realizara las obras que estimara necesarias para su uso mínimo.

Lo anterior, no fue desconocido por la parte actora, quien en el escrito de demanda indicó que para 1997, es decir, dos años después del nombramiento de la demandada como administradora, la edificación ya se encontraba en ruinas y completo abandono, por manera que, no existe ningún fundamento ni prueba que permita atribuir que el estado del inmueble se hubiera ocasionado en razón a su gestión o por lo menos eso no se demostró en este asunto.

En tercer lugar, no se concretaron de manera clara y precisa, en qué consistió el incumplimiento de las funciones de la aquí demandada como administradora de la copropiedad y cuáles fueron las consecuencias de ello.

Por lo expuesto, frente a este aspecto, tampoco se acreditó la existencia del hecho dañoso, el cual consistiría en el incumplimiento del contrato, por lo que estima el Despacho innecesario pronunciarse sobre los demás presupuestos de la responsabilidad civil deprecada.

4.4. Ahora bien, en lo que respecta a la pretensión tendiente a que se declare la nulidad del auto mediante el cual se aprobó la diligencia de remate de los bienes de la aquí demandante, hay que señalar que la misma es improcedente. Lo anterior se debe a que, este proceso no corresponde a una instancia adicional que dé lugar a controvertir las decisiones que se tomaron al interior del proceso ejecutivo, las cuales se encuentran debidamente ejecutoriadas, amén que, como se dijo, las causales de nulidad sustancial no le son aplicables a los actos procesales, escenario donde se deben plantear las nulidades procesales a que haya lugar.

4.5. Por lo expuesto, se declarará probada la excepción de falta de causa para demandar y, en consecuencia, se denegarán las pretensiones de la demanda y se condenará en costas a la parte actora. Como agencias en derecho se señala la suma de \$10'000.000 m/cte.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO TRANSITORIO DE BOGOTÁ, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, RESUELVE:

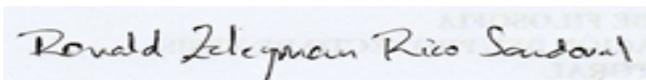
PRIMERO: DECLARAR probada la excepción de falta de causa para demandar propuesta por el extremo demandado. En consecuencia, NEGAR las pretensiones de LUISA AMÉRICA REAL DE ENRÍQUEZ y DECLARAR terminado el presente proceso.

SEGUNDO: ORDENAR el archivo de las presentes diligencias, previas las ritualidades de secretaría.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte actora. Tásense e inclúyanse como agencias en derecho la suma de \$10'000.000 m/cte.

CUARTO: NOTIFICAR el contenido de esta decisión de manera virtual en el sitio web de la página de la Rama Judicial. Se advierte a las partes que para efectos de impugnar o solicitar aclaración, corrección o adición, deberán tener en cuenta lo dispuesto en los diferentes Acuerdos citados del Consejo Superior de la Judicatura, los cuales se tramitarán a través del correo institucional j405cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co.

Notifíquese,



RONALD ZULEYMAN RICO SANDOVAL

Juez