



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO CINCUENTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTA

**CARRERA 10 N° 14-33 PISO 12 EDIFICIO H.M.M.
TEL: 3418342 CMPL56BT@CENDOJ.RAMAJUDICIAL.GOV.CO**

Bogotá D.C., dieciocho (18) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

CLASE DE PROCESO: EJECUTIVO OB. de HACER
DEMANDANTE: MARIA ELENA REYES MEDINA,
YOLANDA REYES MEDINA y
CLAUDIA LUCERO REYES MEDINA
DEMANDADO: SOCIEDAD GRUPO DE INVERSION C.M.T.
S.A.S. y LEONOR JOSEFINA MARTINEZ
CARRASQUILLA
RADICACIÓN No.: 110014003056-2017-00302-00
PROVIDENCIA: SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

I. ASUNTO

Procede el Despacho a decidir la solicitud de corrección y aclaración de la sentencia proferida dentro del asunto referenciado en procedencia, mediante sentencia complementaria.

II. ANTECEDENTES

El día 10 de diciembre de 2020, se profirió sentencia favorable a las pretensiones de la parte demandante, por lo que se ordenó seguir adelante la ejecución en los términos de los mandamientos ejecutivos de la demanda principal y de la demanda acumulada.

En virtud de lo anterior, la apoderada de la parte ejecutante, presenta solicitud de aclaración y corrección de aquella providencia, bajo los argumentos de existir una falta de pronunciamiento frente a la pretensión quinta de la reforma a la demanda principal y respecto de la pretensión sexta de la reforma a la demanda acumulada, como a la corrección del nombre de una de las demandantes.

En cuanto al fallo en mención, la parte pasiva debidamente representada en el asunto no realizó manifestación alguna e incluso, tampoco se pronunció sobre la condena realizada en su contra al no comparecer a ninguna de las convocatorias que para adelantar la audiencia de que trata el artículo 372 y 373 del CGP, se llevaron a cabo en el asunto.

III. CONSIDERACIONES

Sea lo primero precisar que, nuestro estatuto procesal, mediante los artículos 285, 286 y 287, prevé la posibilidad de aclarar, corregir y adicionar la sentencia, actos que se despliegan según diversas situaciones, luego procederá la aclaración cuando en la providencia se reflejen conceptos dudosos; la corrección, cuando se presenten yerros aritméticos y por omisión, cambio o alteración de palabras; y la adición, cuando se omita resolver sobre algún extremo de la litis o punto objeto de pronunciamiento.

En ese orden de ideas, observa el despacho, sin mayor elucubraciones, que se cometió un yerro respecto a las partes involucradas en el referido asunto, en razón a que se erró en el nombre de la demandante MARIA ELENA REYES MEDINA, pues en la providencia se citó como MARIA ELBA REYES MEDINA, en su encabezamiento, y en la parte resolutive, MARIA ELEBA REYES MEDINA, con lo cual se procederá a corregir el mencionado error, teniendo para todos los efectos como nombre de una de las demandantes **MARIA ELENA REYES MEDINA**, al ser procedente ello, en virtud del artículo 286 del C.G.P.

Ahora bien, respecto a la aclaración presentada, el despacho negará la misma, al no evidenciarse parámetro fáctico que permite la aplicación del fenómeno procesal, ello en razón a que los argumentos de la solicitud no permiten vislumbrar algún concepto que ofrezca dudas para las partes, por el contrario, advierte una omisión de los puntos que debía pronunciarse, esto es, la pretensión quinta de la demanda principal, la pretensión sexta de la demanda acumulada y, a su vez, la suscrita pone de presente, de oficio, que tampoco se hizo pronunciamiento sobre la pretensión cuarta de la demanda acumulada.

Lo anterior, se sustenta en el hecho de que, si bien se reformó tanto la demanda principal como la acumulada, no se libró nuevo mandamiento ejecutivo con los nuevos estamentos presentados, sino, por el contrario, sólo se admitieron aquellas reformas, con lo cual los mandamientos primigenios son la base para seguir adelante la ejecución, empero la sentencia dictada no se pronunció explícitamente sobre los nuevos puntos adicionados por la reforma, debiéndose, entonces, proferir sentencia complementaria en el presente asunto que tenga en cuenta dichos puntos, los cuales puedan dar mayor claridad para el cumplimiento del proceso ejecutivo de obligación de hacer.

Así las cosas, Al tenor de la facultad consagrada en el artículo 287 del C.G.P., la suscrita Juez, continuando el orden numérico de la sentencia primigenia, procede a dictar:

SENTENCIA COMPLEMENTARIA

2.3. De la demanda principal

Se pretende por el extremo actor que los demandados, como consecuencia de la obligación de suscribir documentos ya mencionada en la sentencia primigenia, paguen

los gastos o emolumentos de orden legal y los desembolsos que les correspondan por cada uno de los apartamentos -APTO 304, GARAJE 34, APTO 505, GARAJE 17, APTO 510 Y GARAJE 18, los cuales se traducen en (i) pago de derechos notariales; (ii) el pago del impuesto predial que se llegará a adeudar; (iii) el pago de la valorización, si se hubiese causado; (iv) pago de cuotas de administración y (v) los que se llegasen a causar.

Ante dicha pretensión, debe advertirse que la vía escogida por las demandantes fue el proceso ejecutivo, el cual, se sustenta bajo los criterios del artículo 422 del C.G.P., esto es, que cualquier obligación que sea expresa, clara y exigible puede ser librada a favor de quien accione, por tanto, solamente el documento presentado como prueba constituye el eje fundamental de las pretensiones y materializa las obligaciones contraídas en el mismo, desprendiéndose de aquellas únicamente las que legalmente dependen del mismo.

Bajo esa idea, obsérvese que en la cláusula decima segunda de la promesa de compraventa, objeto de ejecución, se pactó para los anteriores inmuebles lo siguiente: *“lo gastos notariales que se ocasionen con el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa serán sufragados por partes iguales entre el promitente comprador y el promitente vendedor. Los gastos que demanden las Escrituras públicas ante la Oficina de Instrumentos Públicos serán por cuenta de las promitentes compradoras”*.

Asimismo, dentro del otro sí de fecha 21 de febrero de 2014, que modifica las cláusulas quinta y séptima de aquella promesa, se pactó, en el parágrafo segundo de la cláusula quinta, lo siguiente: *“el promitente vendedor cancelará los impuestos y demás gastos de los vehículos que recibe, así como las promitentes compradoras cancelaran los impuestos de los inmuebles objeto de la presente compraventa (...)”*.

En consecuencia, queda en evidencia que lo pretendido por las partes era el que los gastos notariales se dividirían en partes iguales, cancelando, las demandantes, los impuestos de los inmuebles comprados hasta la fecha en que debía suscribirse la escritura, lo que ante la no suscripción de aquella, conlleva a que se aplique la legalidad para dichos emolumentos, es decir, el que la parte demandada al tener suscrito a su patrimonio dichos bienes, deba cancelar para la transmisión de los mismos, los emolumentos que correspondan a los impuestos causados desde el incumplimiento (fecha en que debió suscribirse la escritura) y hasta que se lleve a cabo la evocada suscripción, toda vez que sin estar al día en materia de impuestos, es imposible realizar la transmisibilidad del bien conforme se había pactado ni mucho menos los gastos que por las escrituras públicas, asumieron en dicha promesa las compradoras hoy demandantes. Lo anterior teniendo en cuenta además que la otra parte del acuerdo, es decir el pago de impuestos de vehículos y demás, si se llevó a cabo por las demandantes, lo que no desvirtuaron los demandados en la discusión probatoria.

Al respecto, la Ley 44 de 1990 prescribió:

ARTÍCULO 13°.- *Contenido de la declaración. Cuando el respectivo municipio adopte la decisión de establecer la declaración del Impuesto Predial Unificado, los propietarios o*

poseedores de predios deberán presentar anualmente dicha declaración en los formularios que prescriba el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, indicando como mínimo los siguientes datos:

- **Apellidos y nombres o razón social y NIT del propietario del predio;**
- Número de identificación y dirección, del predio;
- Número de metros de área y de construcción del predio;
- Autoavalúo del predio;
- Tarifa aplicada;
- Impuesto predial autoliquidado por el contribuyente;
- Impuesto para la corporación regional respectiva, cuando sea del caso.

NOTA. Declarado exequible mediante sentencia C-517 de 2007.

ARTÍCULO 14°.- Base mínima para el autoavalúo. El valor del autoavalúo catastral, efectuado por el propietario o poseedor en la declaración anual, no podrá ser inferior al resultado de multiplicar el número de metros cuadrados de área y/o de construcción, según el caso, por el precio del metro cuadrado que por vía general fijen como promedio inferior, las autoridades catastrales, para los respectivos sectores y estratos de cada municipio. En el caso del sector rural, el valor mínimo se calculará con base en el precio mínimo por hectáreas u otras unidades de medida, que señalen las respectivas autoridades catastrales, teniendo en cuenta las adiciones y mejoras, los cultivos y demás elementos que formen (...) Subrayas fuera del texto.

Entonces, al presentarse la ejecutabilidad de la obligación de hacer en cabeza de los demandados, como el *petitum* del extremo actor para finiquitar con el objeto del proceso ejecutivo, se tiene que la parte demandada aún tiene bajo su titularidad los inmuebles prometidos, no reconociéndose por las demandantes posesión respecto de estos, al precisamente reclamarse la transmisión del derecho que aún retiene el extremo pasivo, como tampoco poderse considerar que existe un usufructo por parte de las demandantes, al no haberse registrado aquél, como prevé el artículo 823 del Código Civil en el folio de matrícula inmobiliaria de dichos inmuebles, lo que se extiende inclusive a los prometidos según la acumulación, obligación *sine qua non* para la firma de las escrituras correspondientes, debiendo accederse a la pretensión de impuestos y valorizaciones presentada, continuando la ejecución sobre los impuestos causados desde la fecha en que debió firmarse la escritura y hasta que se firme aquella a favor de las demandantes y contra las demandadas, junto con los rubros que la Ley les comporta a los mismos para la transmisibilidad del derecho mediante la suscripción de la escritura pública a la cual se obligaron en la promesa de compraventa y otro sí allegado, tal como pregonan el artículo 1455 del Código Civil.

No obstante, para determinar lo concerniente al pago de cuotas de administración causadas para el -APTO 304, GARAJE 34, APTO 505, GARAJE 17, APTO 510 Y GARAJE 18, debe memorarse el artículo 29 del CAPITULO VIII de la Ley 675 de 2001, que establece:

ARTÍCULO 29. Participación en las expensas comunes necesarias. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal. Para efecto de las expensas comunes

ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad. En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.

PARÁGRAFO 1° Cuando el dominio de un bien privado pertenezca en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda.

PARÁGRAFO 2°. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

Véase entonces, que para las cuotas ordinarias taxativamente se predica solidaridad sin perjuicio de repetir por lo pagado entre el propietario y el tenedor de este, razón por la que las expensas extraordinarias son de único resorte de quien figura como propietario del bien, debiendo continuar la ejecución por las expensas extraordinarias causadas, en totalidad contra las demandadas desde que se entregaron dichos bienes a las demandantes y hasta que se firme la escritura respectiva, negando el cobro de las cuotas ordinarias ante la solidaridad que tienen los unos frente a los otros, no constar el rubro exacto de aquellas y tener la posibilidad de repetir por las mismas previa acreditación del pago en proceso judicial independiente, lo que se reputa inclusive para los gastos de curaduría, corrección y demás que mencionan las demandantes en su solicitud, ante la falta de pacto en las promesa de compraventa allegada frente a dichos emolumentos.

Finalmente, ante el incumplimiento contractual no supeditado a demoras del Juzgado donde se realizaba la pública subasta de los bienes ya mencionados, se estipuló la cláusula contractual de incumplimiento, que a todas luces se configura, pues al contrario de lo planteado, no habiéndose aceptado el retracto escrito que aludió el extremo pasivo, era dicho extremo quien pudo impulsar el proceso correspondiente, guardando silencio frente a si interpuso alguno desde la negociación misma y hasta la fecha, como no presentándose a la discusión probatoria que diera fuerza a su dicho, acreditándose al contrario y a partir de los documentos allegados como de la declaración de las demandantes, que el extremo pasivo recibió la contraprestación por todos y cada uno de los bienes prometidos, tal como pactaron, de forma oportuna e incluso, declarando a las demandantes a paz y salvo, por lo que su obligación era llevar a cabo lo que aquí se persigue, es decir la firma de las escrituras de venta y la entrega real de los inmuebles que no podían ser entregados al no haberse finalizado con la diligencia de entrega dentro del proceso mediante el que fueron adquiridos vía remate judicial, configurándose por completo la ejecutabilidad de la cláusula penal pactada por \$44.377.800, oo en los términos que fue solicitado y probado en el asunto.

1. De la demanda Acumulada

Ahora bien, respecto de la demanda acumulada, Se pretende que los demandados, como consecuencia de la obligación de suscribir documentos, paguen los gastos o emolumentos de orden legal y los desembolsos que les corresponden cancelar por cada uno de los apartamentos -Disponible 1 y Disponible 2-, los cuales se traducen en (i) pago de derechos notariales; (ii) el pago del impuesto predial que se llegará a adeudar; (iii) el pago de la valorización, si se hubiese causado; (iv) pago de cuotas de administración; (v) los gastos que genere el trámite para la aclaración del disponible 1 ante la curaduría urbana 2 y de la corrección de la licencia de construcción y (v) los que se llegasen a causar.

Pues bien, dentro del clausulado de la promesa objeto de ejecución acumulada, se evidencian, respecto a lo pretendido, los siguientes acuerdos:

En el parágrafo séptimo, de la Clausula quinta, se dispuso: “*los promitentes vendedores cancelarán los impuestos de los inmuebles objeto de la presente promesa de compraventa y los entregarán a las promitentes vendedoras a la firma de la promesa de venta. En consecuencia, **LAS PROMITENTES COMPRADORAS** quedan a **PAZ Y SALVO** por todo concepto para con **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, del precio acordado en la cláusula quinta del presente contrato de Promesa de Compraventa*”.

En la cláusula DECIMA TERCERA, se dispuso: “*los gastos notariales que se ocasionen con el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa serán sufragados por partes iguales entre el promitente comprador y el promitente vendedor. Los gastos que demanden las Escrituras públicas ante la Oficina de Instrumentos Públicos serán por cuenta de las promitentes compradoras*”.

Nótese que, fehacientemente, se plasmó una obligación a cargo de los deudores respecto al pago de los impuestos, al punto que de lo señalado en la contestación de la demanda no se puede extraer lo contrario, pues además de no presentarse el extremo pasivo a desvirtuar en audiencia lo señalado por las demandantes, lo que puede considerarse como indicio en su contra, tampoco puede valerse la defensa en su propio dicho, confirmándose cada una de las obligaciones como entre otros, el traspaso del vehículo generado para el año 2014 y no 2018, como señaló la pasiva a folio 311 de la demanda acumulada, cumpliendo esta obligación las condiciones de claridad y expresividad que debe detentar una obligación ejecutiva, debiéndose cancelar los impuestos necesarios para el traspaso de los bienes señalados en la promesa de venta como los gastos necesarios para dichas escrituras, en los términos de la promesa del **19 de mayo de 2014 con otro sí del del 12 de septiembre de 2014 para los Disponibles 1 y 2** a favor de las demandantes.

Es decir, que para estos Disponibles, existen obligaciones pactadas que hacen expresos los deberes correspondientes al pago de los rubros notariales y de registro, de los cuales se hacen necesarios para el saneamiento, únicamente los que comportan las cuotas ordinarias, extraordinarias, impuestos y valorizaciones de los bienes para el saneamiento y la suscripción de las escrituras pertinentes, pues memórese que en dicho acápite, se dispuso : “Clausula Decima Segunda: **EL PROMITENTE VENDEDOR conforme**

a lo establecido en la **cláusula tercera de la Promesa de Venta**, se obliga al saneamiento de los inmuebles objeto de la presente promesa de venta, es decir, ***libre de hipotecas, embargos, pleitos pendientes, y cualquier otro gravamen que pese sobre los inmuebles, y demás previstos en la Ley***”, no encontrándose soporte legal alguno que extienda dentro de este proceso ejecutivo de obligación de hacer para los gastos pactados, los emolumentos que se llegaren a generar por la aclaración del Disponible 1 ante la Curaduría 2 y la corrección de la licencia de construcción, debiendo eso sí conforme la normativa señalada dentro del acápite de la demanda principal, responder en totalidad a las demandantes por las cuotas de administración causadas para dichos Disponibles desde la suscripción de la promesa de compraventa y hasta que se logre realizar la suscripción de la escritura respectiva, pues al no haber entregado los referidos bienes cuando se debía, la responsabilidad de los evocados emolumentos no puede imputarse de forma solidaria a las demandantes, pues las mismas no tienen si quiera la tenencia de los bienes, debiendo entonces accederse a la pretensión de impuestos y cuotas de administración causadas respecto de los Disponibles 1 y 2, como a los impuestos que legalmente imputa la Ley para la suscripción de la escritura pública a cargo del vendedor, exceptuando el valor de la aclaración de la escritura y el cargo a curaduría no pactado en el asunto.

Ahora bien, en cuanto a la pretensión cuarta, referida a la entrega de los inmuebles Disponible 1 y Disponible 2, se encuentra aquella obligación pactada en la cláusula decima primera, que precisó “*por no tener los promitentes compradores la tenencia física de los inmuebles objeto de la promesa de compraventa, los promitentes vendedores se obligan para con las promitentes compradoras a hacerles la entrega real y material de los inmuebles prometidos en venta, cuando se ordene mediante el respectivo Despacho comisorio la entrega de los bienes dados en venta por parte del Juzgado 1 Civil del Circuito de Bogotá (...).*”.

Por su parte, obra en el expediente, folio 139, despacho comisorio proferido por el Juzgado 50 Civil del Circuito de Bogotá, donde se ordena la entrega de los inmuebles Disponible 1 y Disponible 2, lo que prueba la existencia del acaecimiento de la condición pactada por las parte en la cláusula anteriormente citada, permitiéndose colegir que la exigibilidad de la misma, máxime cuando de la documental presentada, al contrario de lo expuesto por el extremo pasivo, se soporta aún más que en vez de cumplir su obligación, procedieron a extender la permanencia de quienes allí se encontraban, incumpliendo su deber a sabiendas del compromiso primigenio, razón más que suficiente para declarar como prospera aquella pretensión, al advertir una obligación clara, expresa y actualmente exigible sobre los deudores respecto a la entrega de los bienes dados en venta, haciéndose necesaria la declaración de prosperidad de la pretensión.

Finalmente, como para el asunto las excepciones resultaron desvirtuadas y es claro para el Juzgado que a partir de las cláusulas anteriormente referidas, fue el extremo demandado quien no procedió a la entrega de los Disponibles al cumplimiento de la condición acaecida ni llevo a cabo la suscripción de la escritura de venta que le correspondía para estos, se modificará para mayor claridad la orden de pago del proceso ejecutivo de hacer

acumulado luego de su reforma, continuando con la ejecución de la cláusula penal por VEINTICUATRO MILLONES DE PESOS (\$24.000.000,00) pactada para dichos disponibles, de manera independiente a la cláusula penal de CUARENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS PESOS (\$44.377.800,00) peticionados en la demanda principal reformada.

2. DECISIÓN

Conforme la parte motiva de esta providencia, se procederá a corregir y adicionar la sentencia de fecha 10 de diciembre de 2020, en el sentido de indicar que una de las aquí demandantes se denomina MARIA ELENA REYES MEDINA y no como erróneamente se indicó en el encabezado y en el resuelve de la evocada decisión.

Además, se modificará el mandamiento de obligación de hacer tanto de la demanda principal reformada como de la demanda acumulada a efectos de (1) *ORDENAR el pago de las cuotas extraordinarias de administración, impuestos, valorización y gastos legales causados desde la suscripción de la promesa de compraventa y hasta que se lleve a cabo la firma de la escritura pública, a cargo del vendedor y a favor de las demandantes para la suscripción de las escrituras públicas de los APTO 304, GARAJE 34, APTO 505, GARAJE 17, APTO 510 Y GARAJE 18* (2) *Negar la orden de pago de las cuotas ordinarias generadas respecto del APTO 304, GARAJE 34, APTO 505, GARAJE 17, APTO 510 Y GARAJE 18, desde la fecha en que se inició la tenencia de dichos bienes y hasta que se lleve a cabo la firma de las escrituras públicas respectivas, al predicarse respecto de demandante y demandadas solidaridad, pudiendo repetir contra aquellos conforme se señaló en esta providencia.* 3) *NEGAR la orden de pago respecto de los gastos que genere el trámite de aclaración de la escritura del Disponible 1 ante la Curaduría Urbana 2 y de la corrección de la licencia de construcción, al no estar pactados en los títulos base de la ejecución.*(4) *ORDENAR el pago de la cláusula penal pactada ante el incumplimiento referente a los inmuebles APTO 304, GARAJE 34, APTO 505, GARAJE 17, APTO 510 Y GARAJE 18 por CUARENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS PESOS (\$44.377.800,00) contra las demandadas y a favor del extremo actor.* (5) *ORDENAR el pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, impuestos y valorización causados desde la suscripción de la promesa de compraventa y hasta que se lleve a cabo la firma de la escritura pública, a cargo del extremo pasivo y a favor de las demandantes, como los demás gastos legales que deba asumir por Ley el vendedor, para la suscripción de las escrituras públicas de los Disponible 1 y 2 y* (6) *ORDENAR la entrega de los inmuebles prometidos en venta identificados con folios de matrícula Nos. 50C-1504747 y 50C-1504748 – Disponible 1 y Disponible 2- por ser una obligación clara, expresa y actualmente exigible a favor de las demandantes y* (7) *ORDENAR el pago de la cláusula penal pactada ante el incumplimiento de la promesa de venta respecto de los inmuebles Nos. 50C-1504747 y 50C-1504748 – Disponible 1 y Disponible 2- por VEINTICUATRO MILLONES DE PESOS (\$24.000.000,00) contra las demandadas y a favor del extremo actor, lo cual no muta las decisiones principales y complementarias adoptadas en el transcurso del proceso, al haberse manifestado el extremo pasivo en su momento frente a cada una de las pretensiones*

invocadas, para así continuar la ejecución en los términos ya mencionados; se condenará en costas de instancia al extremo pasivo y se ordenará el remate de los bienes que se hubieren cautelado en el asunto.

De conformidad con lo anterior, el Juzgado Cincuenta y Seis Civil Municipal de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

VI. RESUELVE:

PRIMERO: CORREGIR Y ADICIONAR la sentencia de fecha 10 de diciembre de 2020 proferida dentro del presente asunto, en los términos expuestos en la parte resolutive, inclusive desde el **numeral segundo** de su parte resolutive.

SEGUNDO: ACLARAR los mandamientos ejecutivos de la demanda principal y acumulada objeto de reforma y acumulación, para además de la suscripción de las escrituras referidas en cada uno de ellos ordenada, disponer las siguientes órdenes, con el fin de que se configure la suscripción referida:

(1) ORDENAR el pago de las cuotas extraordinarias de administración, impuestos, valorización y gastos legales causados desde la suscripción de la promesa de compraventa y hasta que se lleve a cabo la firma de la escritura pública, respecto de los APTO 304, GARAJE 34, APTO 505, GARAJE 17, APTO 510 Y GARAJE 18 a cargo del vendedor y a favor de las demandantes.

(2) NEGAR la orden de pago de las cuotas ordinarias generadas respecto del APTO 304, GARAJE 34, APTO 505, GARAJE 17, APTO 510 Y GARAJE 18, desde la fecha en que se inició la tenencia de dichos bienes y hasta que se lleve a cabo la firma de las escrituras públicas respectivas, al predicarse respecto de demandante y demandadas solidaridad, pudiendo repetir contra aquellos conforme se señaló en esta providencia.

(3) NEGAR la orden de pago respecto de los gastos que genere el trámite de aclaración de la escritura del Disponible 1 ante la Curaduría Urbana 2 y de la corrección de la licencia de construcción, al no estar pactados en los títulos base de la ejecución.

(4) ORDENAR el pago de la cláusula penal pactada ante el incumplimiento referente a la promesa de compraventa de los inmuebles APTO 304, GARAJE 34, APTO 505, GARAJE 17, APTO 510 Y GARAJE 18 por la suma de CUARENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS PESOS (\$44.377.800,00) contra las demandadas y a favor del extremo actor.

(5) ORDENAR el pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, impuestos y valorización causados desde la suscripción de la promesa de compraventa y hasta que se lleve a cabo la firma de la escritura pública, a cargo del extremo pasivo y a favor de las demandantes, como los demás gastos legales que deba asumir por Ley el vendedor, para la suscripción de las escrituras públicas de los Disponible 1 y 2.

(6) ORDENAR la entrega de los inmuebles prometidos en venta identificados con folios de matrícula Nos. 50C-1504747 y 50C-1504748 – Disponible 1 y Disponible 2- por ser una obligación clara, expresa y actualmente exigible a favor de las demandantes.

(7) ORDENAR el pago de la cláusula penal pactada ante el incumplimiento de la promesa de venta respecto de los inmuebles Nos. 50C-1504747 y 50C-1504748 – Disponible 1 y Disponible 2- por la suma de VEINTICUATRO MILLONES DE PESOS (\$24.000.000,00) contra las demandadas y a favor del extremo actor.

SEGUNDO: SEGUIR adelante la ejecución en los términos del mandamiento de pago tanto de la demanda principal como de la demanda acumulada, teniendo en cuenta inclusive la aclaración realizada en el numeral anterior, al ser necesarias para la suscripción de las escrituras públicas y entrega de los bienes pactados, en contra de **SOCIEDAD GRUPO DE INVERSION C.M.T. S.A.S. y LEONOR JOSEFINA MARTINEZ CARRASQUILLA**, y a favor de **MARIA ELEBA REYES MEDINA, YOLANDA REYES MEDINA y CLAUDIA LUCERO REYES MEDINA**, previniendo a los demandados que si en los tres (3) días siguientes a la notificación de este fallo no proceden a suscribir las respectivas escrituras de compraventa sobre los inmuebles relacionados en las demandas principal y acumulada, la suscrita lo hará en su nombre, tal como lo dispone el art. 436 del C.G.P.

TERCERO: SEÑALAR la hora de las 9:00 a.m. del viernes 9 de abril de 2021 con el fin de llevar a cabo la suscripción de las escrituras mencionadas en el numeral anterior, por parte de esta Juzgadora. La parte actora informe al Despacho si es necesario o no realizar la misma, conforme al cumplimiento o incumplimiento del extremo pasivo en la decisión respectiva.

QUINTO: ORDENAR la entrega de los inmuebles prometidos en venta identificados con folios de matrícula Nos. 50C-1504747 y 50C-1504748 – Disponible 1 y Disponible 2, a las demandantes **MARIA ELENA REYES MEDINA, CLAUDIA LUCEERO REYES MEDINA y YOLANDA REYES MEDINA**, dentro de los 5 días siguientes a la fecha en que se acredite el registro de las Escrituras Públicas de venta a favor de las mismas.

SEXTO: DECRETAR el remate, previo avalúo de los bienes que se hubieran embargado y secuestrado de propiedad de los demandados, así como de los que posteriormente se llegaren a embargar.

SEPTIMO: PRACTICAR la liquidación de crédito conforme a lo establecido en los mandamientos de pago necesarios para ejecutar la obligación de hacer, conforme a lo previsto en el artículo 446 del C.G.P

OCTAVO: CONDENAR en costas del proceso a la parte demandada dentro del proceso acumulado. Por secretaria practíquese su liquidación e inclúyase la suma de **4 salarios mínimos legales mensuales vigentes (3.511.200,00)**, por concepto de agencias en derecho.

NOVENO: MANTENER incólume los demás apartes de la sentencia aquí corregida y complementada.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


LUISA FERNANDA HERRERA CAYCEDO
Juez

JUZGADO CINCUENTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL
DE ORALIDAD DE BOGOTÁ

La presente providencia fue notificada por anotación
en ESTADO No 13 del 19 de marzo de 2021.

MIGUEL ANTONIO GRIJALBA GAITAN
Secretario

lh/Cmt

Firmado Por:

LUISA FERNANDA HERRERA CAYCEDO
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 056 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

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

Código de verificación: **7a379497d5505744d0b5cad5562e6d722ff172342b1445d5d1b4e8f28a5aa1b4**
Documento generado en 18/03/2021 03:45:50 PM