

INFORME SECRETARIAL:

Al despacho de la señora juez el presente proceso para resolver el recurso de reposición interpuesto por el doctor JAIME RAFAEL GALVIS VÁSQUEZ contra el auto de fecha 23 de noviembre de 2022.

CLAUDIA CONSUELO SINUCO PIMIENTO

Secretaria



JUZGADO OCTAVO DE FAMILIA DE BUCARAMANGA

Calle 35 No. 11-12 Oficina 220 Palacio de Justicia

j08fabuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bucaramanga, enero veinticuatro (24) de dos mil veintitrés (2023)

Al Despacho se encuentra el proceso de la referencia, para decidir sobre el recurso de **REPOSICIÓN** interpuesto por el doctor **JAIME RAFAEL GALVIS VÁSQUEZ** en su calidad de apoderado de la señora Claudia Yolanda Lagos Luna, **en contra del auto de fecha veintitrés (23) de noviembre de 2022**, que **INSTA** a la señora **LUZ MIREYA AFANADOR AMADO**, en su calidad de **secuestre** del inmueble ubicado en la Calle 38 No. 35-50 Apto 401 Edificio Carmen Cecilia P.H., para que ejerza su función de administración y conservación del inmueble y realice las reparaciones a que haya lugar, **advirtiéndole** que existen en títulos judiciales un saldo de \$58.801.376,00 por lo que deberá solicitar la entrega de los títulos judiciales que requiera para llevar a cabo dichas reparaciones y posteriormente rendir el correspondiente informe con cuentas comprobadas. Lo anterior, conforme lo siguiente:

I. ANTECEDENTES

1.- El 28 de junio de 2022 la señora **LUZ MIREYA AFANADOR AMADO**, en su calidad de **secuestre** del inmueble ubicado en la Calle 38 No. 35-50 Apto 401 Edificio Carmen Cecilia P.H., solicita al juzgado la entrega de \$8.000.000,00 para cancelar el impuesto predial del referido apartamento al mes de junio de 2022.

Posteriormente; el 8 de julio de 2022, la auxiliar de justicia informó que estaba realizando unas cotizaciones para realizar una impermeabilización total al techo, y a su vez, para realizar unos arreglos al referido inmueble, como son:

- * en paredes afectadas por la humedad, en cuanto a frisar, estucar y pintura general.
- *mantenimiento y pintura de techo (machimbre)
- *cambio y arreglo de instalación de tanque de agua (presenta daño en la tubería está rota)
- *mantenimiento en sanitarios y lavamanos (cambio de unidades sanitarias en caso de ser necesario).
- *pintura general.

2.- Con auto del 23 de agosto de 2022 se pone en conocimiento de las partes lo manifestado por la secuestre del inmueble ubicado en la Calle 38 No. 35-50 Apto 401 Edificio Carmen Cecilia P.H., para que manifiesten lo pertinente.

Así mismo; que el inquilino desocupo el apartamento porque se requiere realizar dichos arreglos. Aunado a ello, la capa asfáltica se encuentra deteriorada y presenta humedad en paredes y techos, lo cual está pasando al piso inferior.

3.- Con auto del 12 de septiembre de 2022 se ordenó entregar a la señora **LUZ MIREYA AFANADOR AMADO, en su calidad de secuestre** del inmueble ubicado en la Calle 38 No. 35-50 Apto 401 Edificio Carmen Cecilia P.H., la suma de \$8.000.000,00 para realizar el pago del impuesto predial que se adeuda del referido bien correspondiente al mes de junio de 2022.

De otro lado; la señora **MARTHA BELTRÁN SILVA**, en su calidad de **propietaria del apartamento 301** del Edificio Carmen Cecilia P.H. ubicado en la Calle 38 No. 35-50, solicita al Juzgado se autorice a la señora **LUZ MIREYA AFANADOR AMADO, en su calidad de secuestre** del Apto 401 del Edificio Carmen Cecilia P.H., para que realice los arreglos que requiere dicho inmueble; toda vez, que su apartamento se está viendo afectado por la humedad que se está pasando a su piso; allegando registro fotográfico y solicitud a la secuestre de arreglarse dicho daño; **lo cual se pone de presente a las partes y a la secuestre para que manifiesten lo que consideren pertinente**; sin embargo, se le **ADVIERTE A LA SOLICITANTE** que en el evento de no haber unanimidad de los herederos reconocidos en la presente causa o intervención por parte de la secuestre; deberá iniciar el correspondiente proceso ante la autoridad competente.

4.- La señora **CLAUDIA YOLANDA LAGOS LUNA** en su calidad de heredera, manifiesta que tomó posesión del apartamento 401 del Edificio Carmen Cecilia P.H. ubicado en la Calle 38 No. 35-50 del barrio El Prado de esta ciudad; y que sea apersonado de la realización de las tareas de mantenimiento que el inmueble requiere para posteriormente presentar los respectivos recibos de pagos en que incurra; por lo que esta Judicatura **con auto del 10 de octubre de 2022** le recuerda que el referido bien se encuentra bajo la administración de la señora **LUZ MIREYA AFANADOR AMADO**, en su calidad de secuestre, por lo que deberá coordinar con ella cualquier decisión que tome; así mismo, que en el evento de asumir los costos de las reparaciones deberá por conducto de su apoderado dar aplicación a lo normado en el artículo 502 del C.G.P.

5.- El 15 de noviembre de 2022 la señora **LUZ MIREYA AFANADOR AMADO, en su calidad de secuestre** del inmueble ubicado en la Calle 38 No. 35-50 Apto 401 Edificio Carmen Cecilia P.H., presentó una cotización de la empresa IMPERTEL por un valor total de \$11.911,480,00 para el arreglo de la impermeabilización total del techo, manifestando que le hacía falta la suma de \$3.911.480,00 para terminar de cancelar dicho trabajo; toda vez, que empezaban la impermeabilización el 18 de noviembre de 2022.

Aunado a ello; informa que se necesita hacer el cambio del tanque aéreo y arreglo general de paredes (humedades, friso y estuco pintura), enchape en baños, pintura en

general, demás arreglos necesarios para poderlo arrendar por oficina. De los cuales considera necesitaría para poder comprar los materiales y abono al pago de mano de obra la suma de: \$8.000.000; es decir, que **en total requiere \$12.000.000,00**

6.- Mediante proveído de fecha veintitrés (23) de noviembre de 2022, se decidió lo siguiente:

“...En autos anteriores se había exhortado a las partes para que de común acuerdo dieran su visto bueno para realizar dichas reparaciones locativas en el apartamento 401 del Edificio Carmen Cecilia P.H., presentando oposición la heredera Claudia Yolanda Lagos Luna a las mismas; sin embargo; **esta Judicatura revisó nuevamente las facultades legales que tiene el secuestre** y entre ellas tiene la obligación de conservar el bien, de ahí que si bien los herederos reconocidos se oponen a dichas reparaciones, no es menos cierto que las funciones de custodia y tenencia con fines de conservación permanecen en la secuestre hasta el levantamiento de la medida **y ante el evidente deterioro del inmueble y los daños que esta ocasionando a los bienes de terceros, SE INSTA** a la señora **LUZ MIREYA AFANADOR AMADO, en su calidad de secuestre** del inmueble ubicado en la Calle 38 No. 35-50 Apto 401 Edificio Carmen Cecilia P.H., para que ejerza su función de administración y conservación del inmueble y realice las reparaciones a que haya lugar, **advirtiendo** que existen en títulos judiciales un saldo de \$58.801.376,00 por lo que deberá solicitar la entrega de los títulos judiciales que requiera para llevar a cabo dichas reparaciones y posteriormente rendir el correspondiente informe con cuentas comprobadas.”

El auto fue notificado por estado el día veinticuatro (24) de noviembre de 2022, quedando ejecutoriado el 29 de noviembre de 2022.

6.- El 28 de noviembre de 2022 el **Dr. JAIME RAFAEL GALVIS VÁSQUEZ** en su calidad de apoderado de la señora Claudia Yolanda Lagos Luna, interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación en contra del auto de fecha **23 de noviembre de 2022**.

7.- Con proveído del 13 de diciembre de 2022 se ordenó a la secuestre en mención suspender las reparaciones locativas que está realizando al referido inmueble hasta tanto no se resuelva el presente recurso. Aunado a lo anterior, se le ordenó aclarar los señalamientos realizados por los togados Reynaldo López Rodríguez y Jaime Rafael Galvis Vásquez.

Así mismo, informar si el inmueble objeto de administración está al día con el pago de los impuestos prediales y allegar los soportes respectivos. En caso de no estarlo informar por qué no se han pagado los impuestos prediales, desde que asumió la administración del inmueble. También se le requiere para que informe si el inmueble objeto de administración está sujeto a propiedad horizontal, en caso afirmativo informar si la placa que le sirve de cimiento según los estatutos de propiedad horizontal, hace parte de la propiedad horizontal o son de exclusiva propiedad del inmueble.

II. CONSIDERACIONES

El artículo 318 del C.G.P..., que regula la procedencia del recurso de reposición, indica:

“El recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez, contra los del magistrado sustanciador no susceptibles de súplica y contra los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, para que se reformen o revoquen.

El recurso de reposición no procede contra los autos que resuelvan un recurso de apelación, una súplica o una queja.

*El recurso deberá interponerse con expresión de las razones que lo sustenten, en forma verbal inmediatamente se pronuncie el auto. Cuando **el auto se pronuncie fuera de audiencia** el recurso **deberá interponerse por escrito dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación del auto...**” (SUBRAYADO Y RESALTADO FUERA DE LA NORMA)*

Por otra parte, el artículo 326 ibídem establece:

“Cuando se trate de apelación de un auto, del escrito de sustentación se dará traslado a la parte contraria en la forma y por el término previsto en el inciso segundo del artículo 110. Si fueren varios los recursos sustentados, el traslado será conjunto y común. Vencido el traslado se enviará el expediente o sus copias al superior...”

El doctor JAIME RAFAEL GALVIS VÁSQUEZ, arguye:

Que la secuestre solicito la entrega del titulo judicial por valor de \$8.000.000,00 para realizar el pago del impuesto predial que se adeuda del referido bien correspondiente al mes de junio de 2022; sin embargo, el mismo no fue cancelado y por el contrario la auxiliar de la justicia en su oficio del 15 de noviembre de 2022, allega una cotización que asciende a la suma de \$11.911.480,00 para la intervención del techo; y en relación con el arreglo de paredes, enchape de baños, pintura general, cambio de tanque y un ítem que denomina demás arreglos necesarios requiere la suma de \$8.000.000,00; por lo que considera que debía darle prioridad al cumplimiento de las deudas de orden tributario antes que a las reparaciones del inmueble, para evitar que se inicie el correspondiente proceso de jurisdicción coactiva, teniendo en cuenta que van tres vigencias fiscales sin cancelarse.

Así mismo; señala que presentó en dos ocasiones dos cotizaciones diferentes de la misma entidad, las cuales en tres meses se incrementaron; debiendo presentar varias cotizaciones que permitieran comparar precios y calidades.

De otro lado; refiere que los daños de humedad son provenientes del daño en el tanque de almacenamiento del apartamento 201 de propiedad de Liliana María Luna del Risco hija del señor Félix María Luna Flórez, heredero en la presente causa; por lo que considera que es dicho apartamento el que debe realizar el mantenimiento y revisión de su tanque de agua y arreglar los daños ocasionados al apartamento objeto de medida cautelar en el presente sucesorio.

Por lo que solicita se revoque el auto recurrido y en su lugar se reconozca la prioridad del gasto para el pago de las obligaciones tributarias existentes como son el pago del impuesto predial unificado y la provisión para el pago de los impuestos ante la DIAN; más cuando en la parte final del inciso se otorga libertad a la secuestre para que solicite la entrega de títulos judiciales que requiera para llevar a cabo dichas reparaciones y rendir el correspondiente informe con cuentas comprobadas, pues en algunos apartes de los documentos aportados por la secuestre manifiesta —... y las demás que se requieran sin que exista entonces una relación taxativa de arreglos a realizar; pues en nada sirve invertir en una reparación locativa que no fructificará para la sucesión; pues tiene la amenaza de quedar en manos de los entes estatales, siendo responsabilidad

de la secuestre estar al tanto al pago de esos montos adeudados por la sucesión ilíquida y de esta forma si se estaría cumpliendo con la conservación del bien.

Del recurso se corrió traslado, el cual fue descorrido en su oportunidad por el doctor **REYNALDO LÓPEZ RODRÍGUEZ**, en su calidad de mandatario judicial de los señores Félix Lagos Luna y Oscar Francisco Lagos Luna, solicito, atender los argumentos del recurrente y reconsiderar la decisión de autorizar la disposición de los dineros representados en los títulos judiciales a nombre de la sucesión con el fin realizar mejoras al inmueble objeto de medida cautelar.

PARA RESOLVER SE CONSIDERA:

Con respecto a la solicitud de reponer el proveído de fecha **23 de noviembre de 2022**, que **INSTA** a la señora **LUZ MIREYA AFANADOR AMADO**, en su calidad de **secuestre** del inmueble ubicado en la Calle 38 No. 35-50 Apto 401 Edificio Carmen Cecilia P.H., para que ejerza su función de administración y conservación del inmueble y realice las reparaciones a que haya lugar, **advirtiéndole** que existen en títulos judiciales un saldo de \$58.801.376,00 por lo que deberá solicitar la entrega de los títulos judiciales que requiera para llevar a cabo dichas reparaciones y posteriormente rendir el correspondiente informe con cuentas comprobadas, **el Despacho no lo repondrá**; toda vez, que el secuestre actúa como depositario del bien secuestrado, y su función es custodiar y administrar el bien respectivo, gozando de las atribuciones propias del mandato, tal y como se advierte en el artículo 52 del C.G.P., es decir, que cuando un bien es embargado y secuestrado, la administración del mismo pasa a manos del secuestre; quien, en adelante será el administrador y responsable de dicha propiedad.

En el caso de marras tenemos que del Apto 401 del Edificio Carmen Cecilia P.H., ubicado en la Calle 38 No. 35-50 de esta ciudad, ha generado rentas o ingresos por concepto de arrendamiento; de los cuales, la secuestre ha rendido cuentas, conforme lo señala el artículo 51 del C.G.P.; y a su vez, esta Judicatura ha puesto de presente a los herederos reconocidos dichos informes, garantizando así sus derechos; sin embargo, han guardado silencio al respecto, y sólo cuando el despacho autorizó entregar los dineros percibidos de dicha renta para las reparaciones requeridas para mantener el inmueble en optimas condiciones y no causar daños a terceros, es que algunos herederos han manifestado su oposición, en consideración a que se debe cancelar primero el impuesto predial y luego la deuda ante la DIAN.

Cabe resaltar que el dinero entregado a la secuestre (\$8.000.000,00) era para que realizará el pago del impuesto predial que adeuda el Apto 401 del Edificio Carmen Cecilia, conforme lo señalado en el auto del 12 de septiembre de 2022; sin embargo, dicho dinero fue utilizado por la secuestre para dar inicio al arreglo de la impermeabilización total del techo, el cambio de los tanques aéreos y el arreglo general de paredes (humedades, friso, estuco y pintura); para evitar el deterioro o pérdida del bien secuestrado, y para evitar seguir causando perjuicios al apartamento colindante (Apto 301) de lo cual la heredera Claudia Yolanda Lagos Luna, inicialmente dijo que haría los arreglos y ante la advertencia del Despacho que debía coordinar con la secuestre, presentó oposición a los mismos.

Como administradora del bien secuestrado la auxiliar de la justicia, realizó una ponderación de lo que en ese momento consideró que era urgente para evitar seguir deteriorando el bien inmueble y a futuro poderlo arrendar y recuperar el dinero invertido en el mismo; pues dada las goteras que presentaba el techo por filtraciones de agua que provenían de la placa y que llegaban hasta el apartamento 301 consideró pertinente realizar una reunión con los dueños de los otros apartamentos; toda vez, que no hay administrador, para que se cambiaran los tanques aéreos de los cuatro apartamento y así evitar que se dañara el trabajo de impermeabilización que se estaba realizando; pasando la cuenta de cobro a cada uno de los propietarios por la suma de \$552.500,00 por concepto de compra y cambio de las tejas traslucidas y los tanques aéreos, excepto al propietario del primer piso por no poderlo ubicar.

Ahora bien; al revisar la escritura pública No. 4470 del 27 de diciembre de 1983 de la Notaría Segunda del Circulo de Bucaramanga; mediante la cual se protocoliza la propiedad horizontal del edificio Carmen Cecilia; se observa lo siguiente:

ARTICULO CUARTO ----- BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA O PRIVADA. ----- EL EDIFICIO CARMEN CECILIA SE HALLA DIVIDIDO EN CUATRO (4) UNIDADES PRIVADAS, CONSISTENTES EN CUATRO (4) APARTAMENTOS. SON BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA, EL ESPACIO COMPLETAMENTE DELINEADO Y SUCEPTIBLE DE APROVECHAMIENTO INDEPENDIENTE, CON LOS ELEMENTOS ARQUITECTONICOS E INSTALACIONES DE TODA CLASE APARIENTES O NO, QUE ESTAN COMPRENDIDAS DENTRO DE SUS LIMITES Y SIRVEN EXCLUSIVAMENTE A LOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES PRIVADAS. LOS APARTAMENTOS SON BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA Y SE SINGULARIZAN EN CUANTO A LAS AREAS, ALTURA, LOCALIZACION Y LINEA EN LA SIGUIENTE FORMA:-----

...
APARTAMENTO CUATROCIENTOS UNO (4 0 1) ----- SE ENCUENTRA UBICADO EN EL CUARTO PISO DEL EDIFICIO CARMEN CECILIA SE ACCEDI POR FINCA TREINTA Y CINCO CINCUENTA (3 5 - 5 0) DE LA CALLE CINCUENTA Y OCHO (3 8) . TIENE UN AREA APROXIMADA DE CINCO MILES DIEZ Y OCHO METROS CON CUARENTA Y CUATRO CENTIMETROS CUADRADOS (1 8 , 4 4 MTS 2) Y SUS LINDEROS SON: POR EL NORTE

...
(3 0 1) POR EL ZENIT , EN ALTURA PROMEDIO DE DOS METROS CON CUARENTA CENTIMETROS (2 , 4 0 MTS) EN PARTE CON LA CUBIERTA DEL EDIFICIO Y EN PARTE CON EL ESPACIO ABIERTO POR EL LINDERO NADIE . PLACA AL MEDIO CON EL APARTAMENTO TRESCENTOS UNO (3 0 1) . ----- ENTREGA DE LAS UNIDADES PRIVADAS. -----

...
ARTICULO QUINTO ----- REGIMEN DE LOS BIENES COMUNES. ----- COMO SE INDICA EN LOS PLANOS Y SE VECE EN EL PROYECTO DE DIVISION, SON BIENES COMUNES DEL EDIFICIO INALIENABLE E INDIVISIBLE, DE TODOS LOS PROPIETARIOS, LOS NECESARIOS PARA LA EXISTENCIA, SU CONSERVACION, USO Y BUEN ACOGIDO DEL EDIFICIO Y DE LOS APARTAMENTOS EN QUE SE DIVIDE, Y QUE TENIENDO TAL CARACTER DE BIENES COMUNES SE PUEDEN TRANSFERIR EN FORMA NATURAL O POR MANDATO DE LA LEY SIENDO OCHENTA Y DOS (8 2) % DE LAS UNIDADES CUARENTA Y OCHO (4 0) . A LA DETERMINACION DE RELACIONAR EN FORMA AMPLIATIVA Y NO LIMITATIVA DEL TERRENO EN DONDE ESTA CONSTRUIDO EL EDIFICIO, CUYA EXTENSION DE LINDEROS YA FUERON FIJADOS ANTERIORMENTE Y CUYO PLANO DE LOCALIZACION SE PROTOCOLIZA CON ESTE REGLAMENTO CON PARTE DELANTE DE EL. LOS CIMENTOS Y Muros TANTO INTERNO COMO EXTERNO, AUN CUANDO TENGAN EL CARACTER DE MEDIANEROS Y DIVISORIOS DE LOS APARTAMENTOS; LAS CUBIERTAS; TODAS LAS OBRAS EXTERNAS, CONCEPTO A LOS BIENES PRIVADOS, DE CARACTER DECORATIVO Y DE PAVIMENTOS QUE HACEN PARTE DEL EDIFICIO; EN GENERAL TODAS AQUELLAS

...
... CODAS Y SERVICIOS SOBRE LOS CUALES NINGUN PROPIETARIO DE APARTAMENTO PUEDE ALEGAR UN DERECHO DE PROPIEDAD EXCLUSIVA, PORQUE SON BIENES COMUNES DEL EDIFICIO Y POR NO HABERLE TRANSFERIDO COMO BIENES DE LA MISMA NATURALEZA Y POR NO HABERLE TRANSFERIDO COMO BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA O ACCESION DE PROPIEDAD INDIVIDUAL. -----
ARTICULO SEXTO ----- LINEA DE DOMINIO SOBRE BIENES COMUNES. ----- LOS BIENES COMUNES NO SON SUCEPTIBLES DE DIVISION. -----
ARTICULO SEPTIMO ----- COEFICIENTES DE PROPIEDAD. -----

PARA CASOS ESPECIALES, EN CONSECUENCIA, EL COEFICIENTE DE PROPIEDAD ES EL SIGUIENTE:

UNIDAD PRIVADA	METROS CUADRADOS	COEFICIENTES
APARTAMENTO No. 301	131,20	27,3
APARTAMENTO No. 201	118,44	24,3
APARTAMENTO No. 301	118,44	24,3
APARTAMENTO No. 401	118,44	24,3

LOS COEFICIENTES ANTERIORMENTE SEÑALADOS Y EXPRESADOS EN CADA UNA DE LAS PARTES SON EL INDICE O MEDIDA DE LOS DERECHOS QUE CADA UNO DE LOS PROPIETARIOS TIENE EN EL EDIFICIO.

DERECHO CIVIL, ARTÍCULO DECIMO SEXTO, DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS. SON DERECHOS DE CADA PROPIETARIO ---1o) POSEER, DISFRUTAR Y DISPONER LIBREMENTE DE SU AREA PRIVADA DE ACUERDO CON LA LEY Y ESTE REGLAMENTO. ---2o) ENAJENAR, GRAVAR, DAR EN ANTICRESIS O ARRENDAMIENTO SU APARTAMENTO CONJUNTAMENTE CON SU DERECHO SOBRE LOS BIENES COMUNES, SIN NECESIDAD DEL CONSENTIMIENTO DE LOS DEMAS PROPIETARIOS. ---3o) SERVIRSE A SU ARBITRIO DE LOS BIENES COMUNES, SIEMPRE QUE LO HAGA SEGUN EL DESTINO ORDINARIO DE ESTOS Y SIN PERJUICIO DEL USO LEGITIMO DE LOS DEMAS PROPIETARIOS. ---4o) INTERVENIR EN LAS DELIBERACIONES DE LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS CON DERECHO A VOZ Y VOTO SIEMPRE QUE ESTE AL DIA EN EL PAGO DE LAS CUOTAS A SU CARGO POR EXPENSAS NECESARIAS DEL EDIFICIO. ---5o) EJECUTAR POR SU CUENTA LAS OBRAS Y OBRAS URGENTES QUE EXIJAN EL MANTENIMIENTO, CONSERVACION Y REPARACION Y CONVENIENTE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO CUANDO NO LO HAGA OPORTUNAMENTE LA ADMINISTRACION, Y PAGAR EL CANTIDAD DE LAS CUOTAS QUE CORRESPONDAN A LOS DEMAS PROPIETARIOS EN LOS GASTOS COMPROBADOS.

PROPIEDAD PRIVADA. Es la que ejerce cada dueño sobre la parte del edificio, comprendida dentro de los linderos definidos en los planos que se acompañan y corresponden a las paredes, al piso y el techo de la respectiva unidad. Todos los elementos comprendidos dentro de estos límites hacen parte de este patrimonio y de la que goza en forma exclusiva el dueño de la respectiva unidad. EL EDIFICIO CARMEN CECILIA SE DIVIDE EN CUATRO (4) UNIDADES ASÍ: APARTAMENTO CIENTO UNO (1 0 1) , DOSCIENTOS (2 0 1) , TRESCIENTOS UNO (3 0 1) Y CUATROCIENTOS UNO (4 0 1) , CON LAS SIGUIENTES AREAS: AREAS DE PROPIEDAD PRIVADA: APARTAMENTO NUMERO 101 131,20 APARTAMENTO NUMERO 201 118,44 APARTAMENTO NUMERO 301 118,44 APARTAMENTO NUMERO 401 118,44 PROPIEDAD COMUN: ESTA PROPIEDAD COMPRENDE: ---1) EL TERRENO SOBRE EL CUAL SE HALLA CONSTRUIDO EL EDIFICIO. ---2) LA CIMENTACION, LA ESTRUCTURA, LOS MUROS DE CARBA, LAS INSTALACIONES SANITARIAS Y LAS DE LOS ALICANTALLADOS COMUNES LA CUBIERTA DEL EDIFICIO. ---3) SON TAMBIEN BIENES DE DOMINIO INALIENABLE E INDIVISIBLE DE TODOS LOS PROPIETARIOS, PERO DE USO EXCLUSIVO DE LOS DUEÑOS DE LOS APARTAMENTOS, LA ZONA DE ANTEJARDIN QUE SE ENCUENTRA AL FRENTE DE SUS LINDEROS. ---4) EN GENERAL SON BIENES DE PROPIEDAD COMUN DEL DOMINIO INALIENABLE E INDIVISIBLE DE TODOS LOS PROPIETARIOS, LOS NECESARIOS PARA LA EXISTENCIA, REPARACION Y CONSERVACION DEL EDIFICIO Y LOS QUE PERMITAN A CADA UNO DE LOS PROPIETARIOS EL USO Y GOCE DE LA UNIDAD, EN LOS TERMINOS DE LA LEY Y DE LA CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

La ley 675 de 2001 señala que el reglamento de propiedad horizontal es el estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

Así mismo, indica que **los bienes comunes** son partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular; señalando que **se reputan bienes comunes esenciales**, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

El techo del apartamento 401 corresponde a la misma cubierta del Edificio Carmen Cecilia; por consiguiente, éste se reputa como un bien común esencial, cuya reparación corresponde a los copropietarios del edificio a prorrata de sus coeficientes; sin embargo,

el reglamento de propiedad horizontal establece como derecho de los propietarios **el ejecutar por su cuenta los actos u obras urgentes** que exijan el mantenimiento, conservación y reparación y conveniente administración del edificio cuando no lo haga oportunamente la administración, **y exigir el reintegro de las cuotas que correspondan a los demás propietarios en los gastos comprobados** (subrayado fuera del texto original); pues bien, **la impermeabilización del techo era una obra urgente** que se requería para evitar que se continuara filtrando el agua al inmueble secuestrado y a los demás apartamentos, como estaba ocurriendo con el apartamento 301; por lo que el actuar de la secuestre fue en pro de evitar el deterioro del inmueble; pero ello no resta que **dicho pago debe ser asumido por todos los copropietarios del edificio** al no existir un administrador según lo informado por la auxiliar de la justicia; por lo que en aras de dar por terminado el trabajo comenzado y de evitar un perjuicio mayor al apartamento 401 (bien secuestrado) **se ordenará la entrega del saldo pendiente por pagar a la empresa IMPERTEL** para que termine el arreglo de la impermeabilización total del techo del Edificio Carmen Cecilia P.H. ubicado en la Calle 38 No. 35-50; esto es **la suma de \$3.911.480,00** en razón a que el valor total de la cotización presentada es de \$11.911,480,00, y **ya se le había entregado la suma de \$8.000.000,00** para el pago del impuesto predial y no como refirió en uno de sus escritos que sólo se le había entregado \$7.623.200,00, pues en dicha relación de títulos que allegó no se encuentra el título judicial No. 460010001732849 por valor de \$376.800,00 que se entregó dentro del saldo de los \$8.000.000,00 y que fue cobrado por ella el 12 de diciembre de 2022.

Por lo anterior; **se exhortará** a la señora **LUZ MIREYA AFANADOR AMADO**, en su **calidad de secuestre** del Apto 401 ubicado en la Calle 38 No. 35-50 del Edificio Carmen Cecilia P.H., para que convoque a los copropietarios a reunión extraordinaria para que en el término de 10 días hábiles le devuelvan la inversión realizada en las zonas comunes del edificio; toda vez, que fue en beneficio común de todos los copropietarios del edificio. **Advirtiéndole** que en el evento que dichos copropietarios no devuelvan el dinero invertido en **la impermeabilización del techo** deberá iniciar los tramites legales a que haya lugar a su costa.

En lo atinente a la cuenta de cobro que pasó a cada uno de los propietarios de los apartamentos del edificio Carmen Cecilia P.H., por concepto de compra y cambio de las tejas traslucidas y los tanques aéreos, **no se hará pronunciamiento alguno**; toda vez, que la secuestre debe responder por el dinero entregado por este juzgado; esto es, los \$8.000.000,00 (para el pago del impuesto predial, y que finalmente destino para abonar a la empresa IMPERTEL) y los \$3.911.480,00 que se ordena entregar con este auto para terminar de pagar la impermeabilización del techo.

En cuanto a los arreglos pendientes por realizar al apartamento para poderlo arrendar; tales como:

TRABAJOS PENDIENTES POR REALIZAR

1. **TERMINAR** ARREGLO DE HUMEDADES EN LAS PAREDES TOTALES DEL APTO. (ESTUDIO, FRISO), PINTURA GENERAL.
2. CAMBIO DE (2) SANITARIOS Y LAVAMANOS (ESTAN PARA CAMBIO SON DE LOS ANTIGUOS Y CONSUMEN MUCHA AGUA), CAMBIO ENCHAPE DE BAÑOS.
3. ARREGLO EN EL PATIO Y ENCHAPE EN LA ZONA DE LAVADERO.
4. ARREGLO COCINA (ENCHAPE MESON Y CAMBIO ARREGLO DE EXTRACTOR Y MUEBLE DE COCINA)
5. PINTURA GENERAL DE 7 PUERTAS Y TRES CLOSET.
6. COMPRA DE UNA PUERTA PARA EL CUARTO DEL SERVIDO.
7. **FUNIGAR LAS MADERAS Y EL MACHIMBRE DEL TECHO DEL APARTAMENTO**

Estos deberá realizarlos con el dinero que recupere de la impermeabilización del techo; es decir, una vez, los copropietarios le devuelvan el dinero que les correspondía asumir por ser zona común; previo informe al juzgado del dinero recaudado y de las correspondientes cotizaciones para poder arrendar el apartamento y recuperar el dinero invertido en él.

De otro lado; se le requiere a la secuestre para que **informe al juzgado a cuánto asciende el valor actual del impuesto predial del referido bien**; para ordenar la entrega del mismo y así ponerlo al día por dicho concepto.

Se les aclara a los herederos reconocidos que el dinero existente a favor de la sucesión es proveniente de los cánones de arrendamiento del apartamento 401 ubicado en la Calle 38 No. 35-50 del Edificio Carmen Cecilia P.H., razón por la cual esta Judicatura accedió a que se realizaran las reparaciones que se requieren para poderlo arrendar nuevamente en buenas condiciones.

En cuanto a la deuda que existe ante la DIAN, se cancele con los frutos que produce el inmueble; al respecto cabe recordarle a los togados que el artículo 1395 del C.C. establece: *“Los frutos percibidos después de la muerte del testador, y durante la indivisión, se dividirán del modo siguiente: ... 3o.) Los herederos tendrán derecho a todos los frutos y acciones de la masa hereditaria indivisa, a prorrata de sus cuotas; deducidos, empero, los frutos y acciones pertenecientes a los asignatarios de especies. 4o.) Re caerá sobre los frutos y acciones de toda la masa la deducción de que habla el inciso anterior, siempre que no haya una persona directamente gravada para la prestación del legado; habiéndose impuesto por el testador este gravamen a alguno de sus asignatarios, éste sólo sufrirá la deducción.”*

Y el **Dr. Avelino Calderón Rangel, en su obra “Lecciones de Derecho Hereditario – Sucesión Ab intestato”** señala que: *“Los frutos jamás hacen parte de una diligencia de inventarios y avalúos, a menos que existan en el día y la hora de la muerte del de-cuius como “muebles” independientes del bien de que hayan provenido. Así las cosas, los que se produzcan “durante” la comunidad herencial no pueden inventariarse, ni son objeto de partición... En todo caso tienen su propia forma de asignarse, ajena a la sucesión, cuanto de ser “repartidos” se trata.”*

Por lo tanto; hasta tanto no se aprueba la partición no se entrará a resolver sobre la repartición de los frutos a los herederos reconocidos a prorrata de sus cuotas; salvo que todos los herederos de común acuerdo accedan a que, con dichos frutos, se cancele el valor que se adeuda ante la DIAN; otra cosa diferente es que los frutos se inviertan en el mismo inmueble que lo produce para su conservación, lo cual está permitido.

Por lo anterior, no se repondrá la decisión adoptada por este Juzgado; y en consecuencia, se concederá el recurso de apelación interpuesto de manera subsidiaria.

De otro lado; el doctor **JAIME RAFAEL GALVIS VÁSQUEZ** en su calidad de apoderado de la señora Claudia Yolanda Lagos Luna, **solicita al Despacho la remoción** de la señora **LUZ MIREYA AFANADOR AMADO, como secuestre** del Apto 401 del Edificio Carmen Cecilia P.H. ubicado en la Calle 38 No. 35-50, **por lo que se abrirá cuaderno aparte para resolver el incidente de remoción de secuestre**, remitiendo copia de su solicitud.

Sin más consideraciones, el Juzgado Octavo de Familia de Bucaramanga,

RESUELVE

PRIMERO: NO REPONER el auto de fecha **23 de noviembre de 2022**, que **INSTA** a la señora **LUZ MIREYA AFANADOR AMADO**, en su calidad de **secuestre** del inmueble ubicado en la Calle 38 No. 35-50 Apto 401 Edificio Carmen Cecilia P.H., para que ejerza su función de administración y conservación del inmueble y realice las reparaciones a que haya lugar, **advirtiéndole** que existen en títulos judiciales un saldo de \$58.801.376,00 por lo que deberá solicitar la entrega de los títulos judiciales que requiera para llevar a cabo dichas reparaciones y posteriormente rendir el correspondiente informe con cuentas comprobadas; por las razones expuestas en la parte motiva.

SEGUNDO: CONCEDER el recurso de apelación interpuesto por el doctor **JAIME RAFAEL GALVIS VÁSQUEZ** en su calidad de apoderado de la señora Claudia Yolanda Lagos Luna; respecto **del auto de fecha veintitrés (23) de noviembre de 2022** que **INSTA** a la señora **LUZ MIREYA AFANADOR AMADO**, en su calidad de **secuestre** del inmueble ubicado en la Calle 38 No. 35-50 Apto 401 Edificio Carmen Cecilia P.H., para que ejerza su función de administración y conservación del inmueble y realice las reparaciones a que haya lugar; **EN EL EFECTO DEVOLUTIVO**, para ante la Sala Civil – Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bucaramanga. **Désele cumplimiento a lo regulado en el artículo 326 del C.G.P.** Cumplido lo anterior **REMÍTASE** a la citada Corporación el link del cuaderno de medidas cautelares, previas las anotaciones secretariales de rigor.

TERCERO: ENTREGAR a la señora **LUZ MIREYA AFANADOR AMADO**, en su **calidad de secuestre** del inmueble ubicado en la Calle 38 No. 35-50 Apto 401 Edificio Carmen Cecilia P.H., **la suma de \$3.911.480,00** para que termine de pagar el arreglo de la impermeabilización total del techo del Edificio Carmen Cecilia P.H. ubicado en la Calle 38 No. 35-50; por las razones expuestas en la parte motiva.

Para tal efecto se ordena la entrega de los siguientes títulos judiciales

No. del título judicial	Valor
460010001300006	\$750.000,00
460010001307460	\$750.000,00
460010001315836	\$850.000,00
460010001322558	\$750.000,00
460010001329650	\$750.000,00
TOTAL	\$3.850.000,00

CUARTO: ORDENAR el fraccionamiento del título judicial No. 460010001337328 por valor de \$750.000,00 para completar los \$3.911.480,00 que se ordenó en el numeral anterior entregar a la secuestre; así: **\$61.480,00 para entregar a la señora secuestre** y \$688.520,00 a órdenes del juzgado.

QUINTO: EXHORTAR a la señora **LUZ MIREYA AFANADOR AMADO, en su calidad de secuestre** del Apto 401 ubicado en la Calle 38 No. 35-50 del Edificio Carmen Cecilia P.H., para que convoque a los copropietarios a reunión extraordinaria para que en el término de 10 días hábiles le devuelvan la inversión realizada en las zonas comunes del edificio; toda vez, que fue en beneficio común de todos los copropietarios del edificio. **Advirtiéndole** que en el evento que dichos copropietarios no devuelvan el dinero invertido en **la impermeabilización del techo** deberá iniciar los trámites legales a que haya lugar a su costa.

SEXTO: EN cuanto a los arreglos pendientes por realizar al Apto 401 ubicado en la Calle 38 No. 35-50 del Edificio Carmen Cecilia P.H., tales como:

TRABAJOS PENDIENTES POR REALIZAR

1. **TERMINAR** ARREGLO DE HUMEDADES EN LAS PAREDES TOTALES DEL APTO. (ESTUJO, FRISO), PINTURA GENERAL.
2. CAMBIO DE (2) SANITARIOS Y LAVAMANOS (ESTAN PARA CAMBIO SON DE LOS ANTIGUOS Y CONSUMEN MUCHA AGUA), CAMBIO ENCHAFE DE BAÑOS.
3. ARREGLO EN EL PATIO Y ENCHAFE EN LA ZONA DE LAVADERO.
4. ARREGLO COCINA (ENCHAFE MESON Y CAMBIO ARREGLO DE EXTRACTOR Y MUEBLE DE COCINA)
5. PINTURA GENERAL DE 7 PUERTAS Y TRES CLOSET.
6. COMPRA DE UNA PUERTA PARA EL CUARTO DEL SERVIDO.
7. **FLUNGAR** LAS MADERAS Y EL MACHIMBRE DEL TECHO DEL APARTAMENTO

Los mismos; deberá realizarlos la señora **LUZ MIREYA AFANADOR AMADO, en su calidad de secuestre** con los dineros que recupere de la impermeabilización del techo; es decir, una vez, los copropietarios le devuelvan el dinero que les correspondía asumir por ser zona común; previo informe al juzgado del dinero recaudado y de las correspondientes cotizaciones.

SÉPTIMO: EXHORTAR a la señora **LUZ MIREYA AFANADOR AMADO, en su calidad de secuestre** del Apto 401 ubicado en la Calle 38 No. 35-50 del Edificio Carmen Cecilia P.H., para que **informe al juzgado a cuánto asciende el valor actual del impuesto predial del referido bien**; para ordenar la entrega de los dineros respectivos para el pago del mismo y así ponerlo al día por dicho concepto.

OCTAVO: ACLARAR a los herederos reconocidos que el dinero existente a favor de la sucesión es proveniente de los cánones de arrendamiento del apartamento 401 ubicado en la Calle 38 No. 35-50 del Edificio Carmen Cecilia P.H., razón por la cual esta Judicatura accedió a que se realizaran las reparaciones que se requieren para poderlo arrendar nuevamente en buenas condiciones.

En cuanto a que la deuda que existe ante la DIAN, sea pagada con los frutos que produce el inmueble debidamente secuestrado; deberán estar de acuerdo todos los herederos reconocidos en la presente causa; conforme las razones expuestas en la parte motiva.

NOVENO: ABRIR cuaderno aparte para darle tramite al incidente de remoción de secuestre, presentado por el doctor **JAIME RAFAEL GALVIS VÁSQUEZ** en su calidad de apoderado de la señora Claudia Yolanda Lagos Luna.

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:
Martha Rosalba Vivas Gonzalez
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Familia 008 Oral
Bucaramanga - Santander

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: **0a58d9c26c7c3e877b8fde7ced63b0f127664bccb0e026d42e88ff5f49c9148c**

Documento generado en 24/01/2023 03:27:23 PM

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