

**INCIDENTE DE NULIDAD PROCESAL ABSOLUTA EN PROCESO DIVISORIO RADICACION:
76001310301220140059200**

Telmo Augusto Alfonso Mendez <thelmo2013@uniandes.edu.co>

Lun 19/07/2021 12:54 AM

Para: Juzgado 12 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cali <j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

THELMO AUGUSTO ALFONSO MENDEZ

Cel. 321 8001581 thelmo2013@uniandes.edu.co

Santiago de Cali, 15 de Julio de 2021

TRAMITE: INCIDENTE DE NULIDAD PROCESAL ABSOLUTA proceso Declarativo
DIVISORIO que adelanta Juzgado Doce Civil del Circuito de Cali, a partir de la
Admisión de la Demanda.

PROCESO: proceso Declarativo Divisorio de bien inmueble Comunidad de Copropietarios en
Común y Proindiviso MIXTO (Entidades Públicas y Privadas).

DEMANDANTES: PEDRO NEL DUQUE ARISTIZABAL Y JESUS HORACIO DUQUE
ARISTIZABAL

DEMANDADOS: THELMO AUGUSTO ALFONSO MENDEZ, MARISOL AMADDA GOMEZ
MONTENEGRO Y OTROS

RADICACION: 76001310301220140059200

THELMO AUGUSTO ALFONSO MENDEZ identificado con la cédula de ciudadanía No 19.442.703 de Bogotá, domiciliado temporalmente en la ciudad de Cali; obrando en calidad de **ADMINISTRADOR DELEGADO Y COPROPIETARIO DEL SIETE PUNTO SETENTA Y SIETE POR CIENTO (7,77%)** de la Comunidad de Copropietarios en común y proindiviso del bien inmueble bodega ubicado en la **Calle 23 No 36B-49** Barrio Nuevo Colón de Cali, conforme a **MANDATO LEGAL** conferido mediante **“ACTA JUDICIAL DE ENTREGA Y RECIBO DEL BIEN INMUEBLE Y BIENES MUEBLES PERTENECIENTES A PROQUIM INDUSTRIAL S. A. EN LIQUIDACION OBLIGATORIA”** de fecha 10 de Octubre de 2007; suscrita de manera unánime por todos y cada uno de los Copropietarios, entre ellos: **La Alcaldía Distrital de Cali, el ICBF, COLPENSIONES (Anterior ISS), Central de Inversiones S. A. (Entidad adscrita al Ministerio de Hacienda) y la DIAN**; los dos últimos al parecer sustituidos en su participación por los hermanos **PEDRO NEL Y JESUS HORACIO DUQUE ARISTIZABAL**. Que dicha **ACTA JUDICIAL** fue **ORDENADA** por parte de la **SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES** atendiendo lo expresamente ordenado en el **Artículo 68 de la Ley 550 de 1999**; instrumento legal con el cual se aprueba la **ACEPTACION TACITA DE LOS ACREEDORES A RECIBIR LA PARTE CUOTA DE CESION DE DERECHOS Y CUOTAS DE DOMINIO** correspondientes a las resultas del proceso de liquidación obligatoria de la sociedad **PROQUIM INDUSTRIAL S. A.**, en los términos del **AUTO 620-001138 DEL 9 DE JUNIO DE 2006 Y AUTO No 620 – 000903 DEL 4 DE SEPTIEMBRE DE 2007**. Que dicha **“ACTA JUDICIAL DE CESION DE DERECHOS Y CUOTAS DE DOMINIO”** del 10 de octubre de 2007, también constituye Instrumento Legal mediante el cual se formalizó el **MANDATO DE ADMINISTRACION DELEGADA**, habiendo sido posteriormente radicada y protocolizada ante la **SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES** en calidad de Juez natural del proceso concursal; ante la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI** para efectos del **Registro de la CESION DE DERECHOS Y CUOTAS DE DOMINIO** sobre el Bien Inmueble – **Bodega Industrial con matrícula inmobiliaria No 370-326516 y Cedula Catastral No I054800070000 del Departamento Administrativo de Planeación Distrital**; ante la **CAMARA DE COMERCIO DE CALI** para efectos de cancelación del Registro Mercantil; y ante la **DIAN** para efectos de la terminación del Registro e Identificación de obligaciones Fiscales y Tributarias; todo conforme a lo dispuesto en el **Auto No 620-001440 del 14 de Diciembre de 2007 y al Auto 620-000485 del 11 de Abril de 2008**, aclarado con el **Auto No 620 – 000476 de fecha 18 de Febrero de 2014 todos proferidos por la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES en desarrollo de funciones Jurisdiccionales**; los cuales actualmente también se encuentran plenamente ejecutoriados, en firme y han hecho tránsito a Cosa Juzgada.

La **CESION DE DERECHOS Y CUOTAS DE DOMINIO** sobre el Bien Inmueble – Bodega Industrial, conlleva a estudiar la legislación sobre los diferentes tipos de **TENENCIA** de una **propiedad inmobiliaria** adquirida mediante **Cesión de Derechos**, la cual se adentra en la siguiente clasificación:

1. Tenencia en Común y proindiviso
2. Tenencia Conjunta

3. Tenencia en Comunidad de Bienes
4. Tenencia en Comunidad de Bienes con Derechos de Supervivencia.

Entonces nos ocuparemos de la primera **“En Común y Proindiviso”** que es la que nos interesa:

PARTES INVOLUCRADAS: Cualquier número de personas
DIVISION: Cualquier número de derechos iguales o desiguales
TITULO: Cada propietario tiene un **TITULO O CUOTA DE DOMINIO** por separado de su interés indiviso.
POSESION: Derechos iguales
TRASPASO: El **DERECHO o CUOTA DE DOMINIO** de cada propietario pueden ser traspasados individualmente o en común.
ESTADO DEL COMPRADOR: El **COMPRADOR** se convertirá en un **ARRENDATARIO O CESIONARIO** de manera conjunta con los otros Copropietarios o Cesionarios de la comunidad
DERECHOS DEL ACREEDOR: El **DERECHO O CUOTA DE DOMINIO** del Copropietario puede venderse por venta judicial para pagar al **ACREEDOR**, quien se convierte en el **ARRENDATARIO EN COMUN.**
COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: Es un contrato en que un **COMUNERO**, siendo dueño de un **DERECHO PROINDIVISO DE BIEN COMUN**, del cual puede disponer como tal, pero no lo es de toda la finca común ni de una parte determinada de ella, transfiere a un tercero su **CUOTA PARTE** sobre la cosa, sin consentimiento de los demás condóminos y sin estar habilitado para crear un **CUERPO CIERTO SOBRE ESE DERECHO** mientras no proceda la **PARTICION Y ADJUDICACION DEL BIEN COMUN.**

La **Ley 550 de 1999, Ley 222 de 1995, Ley 1564 de 2012 CGP y el Código Civil** constituyen un conjunto de **normas legales de orden público y de obligatorio cumplimiento en materia de Derecho Privado.** Por lo tanto, se trata de un compendio legal que regula las relaciones civiles entre las personas (tanto físicas como jurídicas). Resultan vinculantes tanto para las autoridades como para sus administrados, incluyendo Altas Cortes y Tribunales de Justicia, **JUECES SUPERIORES Y MUNICIPALES**, el Congreso de la República, los Órganos de Control, el poder Ejecutivo, Cuerpo Diplomático y de manera particular para la **Comunidad de Copropietarios en Común y Proindiviso y Entidades de Derecho Público que la conforman;** y se imponen por razones de moralidad, seguridad y transparencia, imperativas aún en estado de excepción para cualquier estado social de derecho.

Fundamento el presente **INCIDENTE DE NULIDAD PROCESAL ABSOLUTO DEL PROCESO DECLARATIVO DIVISORIO QUE ADELANTA EL JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI A PARTIR DE LA ADMISION DE LA DEMANDA;** para lo cual ya acredité en Contestación a la Demanda mis acreditaciones de **EX – Liquidador** de la Superintendencia de Sociedades y la subsiguiente de **ADMINISTRADOR DELEGADO**, encontrándome dentro de la oportunidad procesal y términos legales que exigen las normas que lo reglamentan. Toda vez que conforme rezan las actuaciones del expediente; el proceso aún no se ha terminado y no se ha proferido **SENTENCIA FINAL NI SE ENCUENTRA EN FIRME LA ORDEN DE VENTA Y/O REMATE DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE DIVISION POR LA CARENCIA DE SU NOTIFICACION.** Razón por la cual justamente el proceso se encuentra en la **Etapa de Control de Legalidad**, en donde es una obligación para el Operador Judicial revisar el trámite procesal para subsanar posibles deficiencias o irregularidades, en los términos del Numeral 8 del Artículo 372 del Código General del Proceso.

Con el presente **INCIDENTE DE NULIDAD PROCESAL** afirmo mi propia legitimación en la causa por activa y pasiva que me otorga el propio ordenamiento jurídico procesal, quien me permite tutelar el interés que quiero hacer valer para el **Reconocimiento de la ADMINISTRACION DELEGADA Y LA REPRESENTACION PROCESAL DE LA COMUNIDAD DE COPROPIETARIOS, solicitada en Contestación a la Demanda, RATIFICADA mediante Acta No 1265 de Conciliación Extrajudicial adelantada ante la Procuraduría General de la Nación de fecha 13 de Abril de 2018** a donde acudieron la mayor parte de Comuneros Copropietarios en Común y Proindiviso de Buena Fe; así como por la **RATIFICACION LEGAL** de tal calidad efectuada mediante **Sentencia Acta No 021 del 10 de Abril de 2019** proferida por el **Concejo Superior de la Judicatura**, no necesitando en tal condición Postulación Legal para intervenir en el proceso Divisorio, pues el Artículo 417 del CGP no señala en forma expresa tal representación para el Administrador Delegado, ni para el Sujeto Procesal legitimado en la causa para la conformación del Litisconsorcio activo y pasivo.

1. LA ADMINISTRACION JUDICIAL DELEGADA:

Se solicita en formas comedida y respetuosa al JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO **decretar la Nulidad Procesal Absoluta de todo el proceso a partir de la Admisión de la Demanda, por cuanto el Despacho no efectuó el reconocimiento de la calidad de ADMINISTRADOR DELEGADO Y REPRESENTANTE PROCESAL de THELMO AUGUSTO ALFONSO MENDEZ C. C. 19.442.703**; reconocimiento que le fue solicitado al Despacho mediante Contestación a la Demanda **radicada el 11 de Diciembre de 2014** luego de surtida la Admisión de la Demanda sucedida el 27 de Noviembre de 2014 mediante Auto No 897. Lo anterior, por cuanto resulta evidente que el **JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO** no integró el litisconsorte necesario por activo y pasivo en la persona de **THELMO AUGUSTO ALFONSO MENDEZ** en su condición reconocida judicialmente de **ADMINISTRADOR DELEGADO Y REPRESENTANTE PROCESAL**, pues sin tener en cuenta las **PRUEBAS APORTADAS** procedió a desestimar la Contestación a la Demanda argumentando la carencia de **Postulación Legal**. Pero una vez subsanada la presunta deficiencia, entonces argumento su **EXTEMPORANEIDAD** **siendo que no confirió un término determinado para la subsanación**. Pero ninguno de los dos argumentos esgrimidos por el Operador Judicial deslegitima su condición de **ADMINISTRADOR DELEGADO – REPRESENTANTE PROCESAL** y su fuerza vinculante en materia de la Comunidad de Copropietarios en Común y Proindiviso de la **CESION DE DERECHOS Y CUOTAS DE DOMINIO** del bien inmueble PROQUIM que se demanda en proceso Divisorio; por lo menos así lo determina el CGP en su Artículo 417.

2. EXISTENCIA DE PLEITO PENDIENTE ENTRE LAS PARTES SOBRE EL MISMO ASUNTO:

Se solicita en formas comedida y respetuosa al JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO **decretar la Nulidad Procesal Absoluta de todo el proceso a partir de la Admisión de la Demanda**, por cuanto desde la misma etapa preliminar, en que las partes postulan su demanda y su contestación, pretensiones y excepciones, así como los hechos y las disposiciones jurídicas en que fundan aquéllas; el **ADMINISTRADOR DELEGADO – REPRESENTANTE PROCESAL reconocido judicialmente**, se **OPUSO A LAS PRETENSIONES DE LOS DEMANDANTES**, por la incontrovertible existencia y consecuente vigencia paralela de procesos de **Restitución de Bien Inmueble Arrendado y Rendición Espontanea de Cuentas** que afectan de manera substancial cualquier posible resultado del proceso **DIVISORIO**; por ser los intereses debatidos en procesos previamente enunciados, inherentes y decisivos para cualquier decisión jurídica que hacia el futuro afecta al **BIEN INMUEBLE – BODEGA INDUSTRIAL**. **Las consecuencias de la falta del reconocimiento de Procesos paralelos que se adelantan en forma simultánea con el Divisorio, generan efectos invalidatorios que conllevan a DECRETAR LA NULIDAD DEL PROCESO A PARTIR DE LA ADMISION DE LA DEMANDA**. Al respecto, cursa actualmente Acción de Tutela ante la Honorable CORTE SUPREMA DE JUSTICIA – SALA CIVIL **en relación al proceso Ejecutivo Simple de Contrato de Arrendamiento y la Entrega material del Bien Inmueble como resultado del proceso de Restitución que ordeno el Juzgado Treinta y Uno Civil Municipal mediante Sentencia No 183 de 2017**.

Ahora, en la etapa probatoria o demostrativa, en que se verifican los hechos controvertidos, el **Administrador Delegado** apporto todas las Pruebas Fáticas Documentales que demuestran la existencia de la **ADMINISTRACION DELEGADA y los procesos en curso** que impedían adelantar el presente Proceso Divisorio; viéndose comprometidos los resultados, por las decisiones que se pudieran obtener en los procesos **Abreviado de Restitución del mismo Bien Inmueble Arrendado PROQUIM** que adelantó el Juzgado Treinta y Uno Civil Municipal, **el proceso Ejecutivo Simple** subsiguiente que adelanta el Juzgado Segundo Civil del Circuito, **el proceso de Rendición Espontánea de Cuentas** que adelanta el Juzgado Noveno Civil del Circuito y **la Acción Constitucional de Tutela contra el Tribunal Superior de Cali que adelanta la Honorable Corte Suprema de Justicia**; procesos cuyos resultados son decisivos en materia de titularidad de derechos, tenencia y reparto de frutos del citado Bien Inmueble sobre el cual se adelanta el proceso Divisorio.

De otra parte, el JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO a lo largo del procedimiento procesal Divisorio, tampoco tuvo en cuenta los actuales tenedores del bien inmueble que fungen como Arrendatarios del **ADMINISTRADOR DELEGADO** por Cesión de Tenencia y Contrato de Arrendamiento sobreviviente entre PEDRO MOLINA (Cesionante) Y PEDRO ELIAS DUQUE (Cesionario); así como tampoco el Subcontrato de Arrendamiento suscrito entre PEDRO MOLINA Y RAMIRO GONZALEZ; hechos que quedaron plenamente demostrados y **PROBADOS** en Diligencia de Restitución de bien inmueble – Bodega Industrial PROQUIM adelantada por el Juzgado Treinta y Uno Civil Municipal, derechos que justamente se debaten Ante la Honorable Corte Suprema de Justicia. Pero independientemente de lo anterior, **habiéndose PROBADO que los citados Comuneros Copropietarios en Común y Proindiviso han usufructuado el inmueble desde el 24 de Junio de 2015 (Hace SEIS (6) AÑOS)**, **tampoco el Operador Judicial liquidó los FRUTOS generados por el inmueble desde dicha fecha**.

3. LICENCIA PREVIA

El Despacho tampoco acato lo dispuesto por el **Artículo 408 del CGP - Licencia previa**, es decir, acompañar la **PRUEBA SUMARIA** de la necesidad o conveniencia de la **VENTA O REMATE DEL INMUEBLE**, siendo que ya fueron **Notificados los Copropietarios Comuneros**, sobre la **Oferta de compra por necesidades del proyecto de interés público del “Tren de Cercanías”** que ya contrato el **Distrito Especial de Santiago de Cali**, y en tal evento la oferta se realiza por el **Valor Comercial del Inmueble; Licencia Previa** que el Despacho debió otorgar, en forma previa a la **Admisión de la Demanda**.

Las anteriores afirmaciones constan en el **Expediente a Folio 448** según Oficio del 16 de Octubre de 2018 dirigido al propio **JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIECUITO DE CALI**, con Radicado No B:IEU-398-2018 suscrito por el Instituto de Estudios Urbanos (IEU) sede Bogotá de la Universidad Nacional de Colombia en que manifiesta la suscripción del **Contrato Interadministrativo No 4132.010.26.1.585 suscrito con el Municipio Distrital de Santiago de Cali – Departamento Administrativo de Planeación Municipal**, área correspondiente a la franja del corredor férreo en el marco del Proyecto Estudio de Estructuración Técnica, Jurídica y Financiera del Tren de Cercanías en los Municipios vecinos de Cali, Jamundí, Yumbo, Palmira, perfeccionado mediante **Acta de Inicio el 3 de Octubre de 2018** y que posteriormente fue **Ratificada por la Actual Administración de la Alcaldía Distrital de Cali**. Proyecto de Transporte que de manera integral fue incorporado como una de las prioridades incorporadas al **Plan de Desarrollo de la ALCALDIA DE CALI D. E. Vigencia 2019 – 2023**, con respaldo financiero en los Recursos Presupuestales **APROBADOS** por el Consejo Municipal de Cali en **Junio 2020**.

4. PACTO DE INDIVISION:

Así mismo, el **ADMINISTRADOR DELEGADO reconocido judicialmente**, al momento de contestar la demanda alegó el **PACTO DE INDIVISION** que **GENERA la CESION DE DERECHOS CREDITICIOS**, para lo cual el Juzgado Doce Civil del Circuito, debió convocar **AUDIENCIA PUBLICA** para decidir sobre el **Pacto de Indivisión de la CESION DE DERECHOS CREDITICIOS** en los términos del Código Civil y su viabilidad de **venta conjunta con las CUOTAS DE DOMINIO** solicitada mediante Demanda Divisoria; teniendo en cuenta la cuestionada legalidad de la actual **TENENCIA DEL BIEN INMUEBLE**.

Al respecto, el Tribunal Superior de Cali, mediante **Sentencia Acta No 124 de fecha 7 de Diciembre de 2021 (PRUEBA 4)**, que para el caso resulta vinculante por ser una instancia superior, concluyo lo siguiente:

“.....obra Acta de entrega de fecha 24 de junio de 2015, en la que se lee: “Que el señor PEDRO ANTONIO MOLINA, manifiesta que ha estado en calidad de tenedor del citado predio, y que por mutuo acuerdo procede a realizar la entrega material del inmueble al propietario mayoritario señor PEDRO NEL DUQUE ARISTIZABAL, de igual forma el señor PEDRO ANTONIO MOLINA, acredita la tenencia bajo la ejecución de un contrato de arrendamiento (LC-3677794), suscrito por la señora Paola González Varona, propietaria Común y proindiviso del 0.00079243%, contrato suscrito desde el 26 de junio de 2008, copia del citado contrato hará parte integral de la presente acta de entrega. Por lo anterior queda establecido que el propietario mayoritario PEDRO NEL DUQUE, TOMA LA POSESION Y ADMINISTRACION DEL INMUEBLE HASTA QUE SE SURTA LOS TRAMITES DEL PROCESO DIVISORIO DE VENTA DEL BIEN COMUN QUE ADELANTA EL JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI BAJO EL RADICADO 2014-592” 7. Síguese de lo anotado, que dentro del plenario quedó demostrado que el señor Pedro Antonio Molina Cuellar mantenía relación contractual de arrendamiento con la señora Paola González, pues, nótese que, pese a que el señor Thelmo Augusto inició proceso de restitución de inmueble en contra de los aquí demandados donde el Juez 31 Civil Municipal de Cali dispuso la terminación de contrato en sentencia de 18 de octubre de 2016, lo cierto es que dicha orden no se pudo materializar, teniendo en cuenta que el 24 de junio de 2015, el señor Pedro Antonio Molina Cuellar había realizado la entrega del inmueble al señor Pedro Nel Duque, tal como se otea del acta del entrega; significándose con ello que, para la data de la sentencia de restitución de inmueble arrendado, los demandados ya habían restituido la tenencia de dicho inmueble””

De la anterior afirmación se concluye que el **Tribunal Superior de Cali** no conoce el precedente Constitucional contenido en **Sentencia C-670/04 de la Corte Constitucional**, la cual integra el Bloque Constitucional, en torno a la línea jurisprudencial de procesos de Restitución de Bien Inmueble Arrendado; cuando señala:

“Los procesos de restitución de tenencia del inmueble arrendado constituyen el ejercicio de una acción personal y no real....Es decir, la Acción Personal, hace valer el derecho de RESTITUCION QUE CONFIERE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO UNICAMENTE AL ARRENDADOR; INDEPENDIENTEMENTE DE QUIENES EJERZAN EL JUSTO TITULO DE PROPIEDAD DEL BIEN INMUEBLE.”

Así como tampoco parece conocer la siguiente definición de Mandato de **Administración Delegada** contenido en el **Artículo 2142 del Código Civil Colombiano**:

«El mandato es un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera. La persona que concede el encargo se llama comitente o mandante, y la que lo acepta apoderado, procurador, y en general mandatario».

Así como tampoco, la interpretación que le da la **Superintendencia de Sociedades** a la luz de la **Ley 550/15** cuando señala:

*“Se entiende por **MANDATARIO JUDICIAL** la persona que comparece en la escritura pública o Acto Jurisdiccional de Adjudicación, para aceptar del(os) mandante(s) su representación en el desempeño de recibo de bienes adjudicados y su administración, representando la Comunidad de Copropietarios en Común y Proindiviso; en tal caso, el Mandatario es un Representante Legal del o los Mandatarios.»*

Finalmente, dicha afirmación desconoce la **Sentencia 2013 – 00126** de fecha **19 de Mayo de 2015** como conclusión del **proceso de Responsabilidad Civil Contractual** proferida por el **Juzgado 12 Civil Municipal de Escrituralidad de Cali (PRUEBA 5)**; y posteriormente ratificado su reconocimiento judicial mediante **Sentencia 183 del 18 de Octubre de 2016 (PRUEBA 6)**, como corolario del proceso Abreviado de Restitución de Bien Inmueble en Arrendamiento Comercial, proferida por el **Juzgado 31 Civil Municipal de Cali**; encontrándose las dos sentencias debidamente ejecutoriadas, en firme; y posteriormente hicieron **Tránsito a Cosa Juzgada Constitucional (PRUEBA 7)**, como quiera que también se debatieron en **Tutela ante la Honorable Corte Suprema de Justicia**, quedando en firme en Sede Constitucional en la instancia de Revisión. El corolario de las citadas Sentencias Judiciales es el siguiente:

“Para hablar de Responsabilidad Contractual se necesita la existencia de un Acreedor y de un Deudor de una obligación contractual y el incumplimiento de parte del deudor de dicha obligación. No queda duda acerca del vínculo contractual que ata a los firmantes en la forma y términos allí suscrita, pues el documento no fue tachado ni redargüido de falso por los demandados (THELMO AUGUSTO ALFONSO MENDEZ), quienes al contrario al momento de presentar sus excepciones aceptan que se encuentran ante un negocio jurídico de carácter comercial (Folio 205), ocurriendo lo mismo con la parte demandante (PEDRO ANTONIO MOLINA CUELLAR) quien a través de su Representante Legal, en interrogatorio de parte adelantado el 9 de Marzo de 2015 acepta tal hecho; el punto entonces gira en torno a verificar las cláusulas que componen el referido contrato y el cumplimiento de las mismas.”

Pero no siendo este el escenario para discutir las erradas interpretaciones del Tribunal Superior de Cali, entonces nos limitaremos a que se encuentra comprobado según lo otea el mismo Tribunal, que: **“Los Comuneros Copropietarios en Común y Proindiviso PREDRO NEL DUQUE ARISTIZABAL Y RAMIRO GONZALEZ BETANCOUR han usufructuado el inmueble desde el 27 de Junio de 2015 (Durante los últimos SEIS (6) AÑOS); momento en el cual tomaron la posesión y administración del inmueble hasta que se surta todos los trámites del proceso divisorio de venta de bien común que se adelanta en el Juzgado Doce Civil del Circuito de Cali, bajo el radico 2014-592, demanda que fue admitida el 27 de Noviembre de 2014 mediante Auto No 897”**. Así las cosas, resultaba necesario e imprescindible proceder con la **LIQUIDACION DE LOS FRUTOS GENERADOS POR EL BIEN INMUEBLE DURANTE LOS ULTIMOS SEIS (6) AÑOS**, ya que es de propiedad de toda la Comunidad de Copropietarios en Común y Proindiviso. Lo anterior se realiza mediante un proceso de **Rendición Forzada de Cuentas de parte de los Hermanos Duque Aristizabal**, ya que tampoco han efectuado Rendiciones Anual de Cuentas sobre su gestión, en la forma que determinan los postulados legales que rigen las **Copropiedades Comuneras en Común y Proindiviso con la participación de Entidades de Derecho Público**.

Que, la **auto designación de ADMINISTRADOR DE FACTO** como la realizada por **PEDRO NEL DUQUE** el **27 de Noviembre de 2014**, la cual nunca **NOTIFICO** ante los demás Copropietarios Comuneros en Común y Proindiviso; **NO puede deslegitimar el “ACTA JUDICIAL DE CESION DE DERECHOS Y CUOTAS DE DOMINIO”** del 10 de octubre de 2007, Instrumento Legal mediante el cual se formalizó el **MANDATO DE ADMINISTRACION DELEGADA**, habiendo sido posteriormente radicada y protocolizada ante la **SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES** en calidad de Juez natural del proceso concursal; ante la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI** para efectos del **Registro de la CESION DE DERECHOS Y CUOTAS DE DOMINIO** bajo el Folio de Matrícula Inmobiliaria No 370-326516; ante la **CAMARA DE COMERCIO DE CALI – Registro Mercantil** para efectos de oposición ante terceros; y ante la **DIAN** para efectos de Notificación de obligaciones Fiscales y Tributarias. Mucho menos puede deslegitimar, la **RATIFICACION** de la **Administración Delegada** efectuada ante la **Procuraduría General de la Nación** que

realizo la Comunidad de Copropietarios mediante **Acta No 1265 del 13 de Abril de 2018 (PRUEBA 8) (CUATRO (4) AÑOS DESPUES)** y por su **RECONOCIMIENTO** mediante Sentencia Judicial de la Sala Plena del Honorable **Consejo Superior de la Judicatura**, según **Acta No 021 del 13 de Abril de 2018 (PRUEBA 9) (CINCO (5) AÑOS DESPUES)**; con todo lo cual tengo plenas acreditaciones legales para ostentar la Representación Legal como **ADMINISTRADOR DELEGADO – REPRESENTANTE PROCESAL** y haber sido reconocida dicha condición legal al interior del Proceso Divisorio.

Como consecuencia de lo anterior, interpongo el presente memorial de **INCIDENTE DENULIDAD PROCESAL DE TODO LO ACTUADO** desde la misma Admisión de la Demanda, por el **PACTO DE INDIVISION** que de manera expresa ratifico el Tribunal Superior de Cali mediante **Sentencia Acta No 124 de fecha 7 de Diciembre de 2021 (PRUEBA 4)**. Es decir que la propiedad está en manos del Autodesignado Administrador y **Copropietario Comunero PEDRO NEL DUQUE ARISTIZABAL**, quien recibió la Tenencia del Inmueble por mutuo acuerdo con **PEDRO ANTONIO MOLINA**; quien a su vez mantenía la Tenencia del inmueble por Contrato de Arrendamiento, suscrito con la **Copropietaria Comunera PAOLA GONZALEZ VARONA** desde el 26 de Junio de 2008. Pero que el **Copropietario Comunero THELMO AUGUSTO ALFONSO**, inicio proceso de Restitución del mismo Bien Inmueble contra **REALCO LTDA - PEDRO MOLINA – ADIELA MEJIA**, donde el Juez Treinta y Uno Civil Municipal dispuso la terminación del Contrato de la **Copropietaria Comunera PAOLA GONZALEZ VARONA**; siendo que **REALCO LTDA. – PEDRO MOLINA – ADIELA MEJIA** ya habían entregado el inmueble al **Copropietario Comunero PEDRO NEL DUQUE ARISTIZABAL**. Con todo lo cual, se ha configurado el **PACTO DE INDIVISION** por cuanto la propiedad Bien Inmueble – Bodega Industrial se encuentra en manos de varios **Copropietarios Comuneros en Común y Proindiviso**; entre ellos **PEDRO NEL DUQUE ARISTIZABAL, PAOLA GONZALEZ VARONA Y THELMO AUGUSTO ALFONSO**, quienes ejercen simultáneamente su Tenencia y propiedad, de manera conjunta con otro **Copropietario Comunero RAMIRO GONZALEZ BETANCOUR**, quien también ejerce Tenencia. Dicha **INDIVISION** supera los **CINCO (5) AÑOS**, ya que se origino el 28 de Enero de 2008 (C.C, art. 1374).

5. CAUSALES DE NULIDAD PREVISTAS POR EL ARTICULO 133 DEL CGP

El **ADMINISTRADOR DELEGADO** mantiene una relación continua y reiterada con la Comunidad de Copropietarios en Común y Proindiviso, la cual se ha materializado con la administración del inmueble y el impulso de más de **QUINCE (15) PROCESOS JUDICIALES ADELANTADOS TODOS SOBRE EL MISMO BIEN INMUEBLE**. Habiendo efectuado Rendición de Cuentas continuas desde el año 2008 hasta el presente año 2021 (**TRECE AÑOS**). En virtud de dicha relación se generó Contrato de Arrendamiento con Opción de Compra suscrito el 28 de Enero de 2008 con los Arrendatarios **REALCO LTDA., PEDRO MOLINA – ADIELA MEJIA**, que aún se debate en instancia de Ejecutivo Simple ante el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cali y en Acción de Tutela contra el Tribunal Superior de Cali que se debate actualmente ante la Honorable Corte Suprema de Justicia. Tal condición le ha merecido mantener una unidad inescindible en relación a los derechos sustanciales que aquí el Despacho debate en el presente proceso Divisorio.

Las funciones del **Administrador delegado** no solo se circunscriben a la natural que surgen de la relación Comunitaria de Copropietarios en Común y Proindiviso; sino que adicionalmente su obligación en asistir a la Rama Judicial surtiendo toda la información que requiera el Despacho en relación a los antecedentes del proceso que se debate, así como apoyar las gestiones procesales de promoción del inmueble incluido su Remate en Subasta Pública de ser necesario. Así las cosas, el **ADMINISTRADOR DELEGADO** no solo es un Sujeto Procesal sino también un **AUXILIAR DE LA JUSTICIA** en su condición de **REPRESENTANTE PROCESAL** de la de Comunidad de Copropietarios PROQUIM. Esto en mérito del principio de Economía Procesal, habría evitado incurrir en las **Nulidades Procesales Absolutas de Omisión** en el **reconocimiento del Administrador delegado – Representante Procesal**; de la Existencia de **Pleito Pendiente entre las mismas Partes y sobre el mismo Asunto**; y **PACTO DE INDIVISION**. Al Despacho haber proferido **Auto ORDENANDO LA VENTA DEL INMUEBLE**, sin previamente haber ejercido el Control de Legalidad previsto en el **Art. 42 numeral 5 del CGP** que impone como deber del juez **“Adoptar las medidas autorizadas en este Código para sanear los vicios de procedimiento o precaverlos”**; conlleva inexorablemente a que el **JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO** incurriera adicionalmente en las siguientes **NULIDADES PROCESALES INSUBSANABLES**, que predica el Artículo 133 del CGP cuando dispone:

Artículo 133. Causales de nulidad. El proceso es nulo, en todo o en parte, solamente en los siguientes casos:

2. Cuando el juez procede contra providencia ejecutoriada del superior, revive un proceso legalmente concluido o pretermite íntegramente la respectiva instancia.

En este caso, contra providencia ejecutoriada del superior, Sentencia Judicial del Honorable Consejo Superior de la Judicatura – Sala Plena, según **Acta No 021 del 13 de Abril de 2018**; y contra providencia ejecutoriada del superior Tribunal Superior de Cali **Sentencia Acta No 124 de fecha 7 de Diciembre de 2021**. Revive procesos legalmente concluidos de **Restitución de Bien Inmueble** adelantado por el Juzgado Treinta y Uno Civil Municipal mediante Sentencia Judicial No 0183 de fecha 18 de Octubre de 2016 y proceso Demostrativo de **Responsabilidad Civil Contractual de mejoras en Contrato de Arrendamiento** fallado mediante Sentencia Judicial No 2013 – 00126 de fecha 19 de Mayo de 2015 proferida por el Juzgado Doce Civil Municipal de Escrituralidad de Cali.

3. *Cuando se adelanta después de ocurrida cualquiera de las **causales legales de interrupción o de suspensión**, o si, en estos casos, se reanuda antes de la oportunidad debida.*

En este caso los proceso en curso **Ejecutivo Simple ante el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cali** y la **Acción de Tutela interpuesta contra la Sentencia Acta No 124** de fecha 06 de diciembre de dos mil veinte (2020) proferida por el Tribunal Superior de Cali – Sala Civil y Auto que da salida al proceso en el efecto Devolutivo de fecha 9 de Abril de 2021 – Juzgado Segundo Civil del Circuito que se ventilan **ante la Honorable Corte Suprema de Justicia**

4. *Cuando es indebida la representación de alguna de las partes, o cuando quien actúa como su apoderado judicial carece íntegramente de poder.*

En este caso, la Representación ilegítima por vías de hecho que conforme a la Demanda y lo admitido irregularmente en el proceso, ejercen **PEDRO NEL DUQUE ARISTIZABAL Y JESUS HORACIO DUQUE ARISTIZABAL en calidad de Administradores** del inmueble objeto de proceso Divisorio, que es de propiedad de la Comunidad de Copropietarios en Común y Proindiviso **PROQUIM**. Lo cual denota a su vez una evidente incompatibilidad por conflicto de intereses.

5. *Cuando se omiten las oportunidades para solicitar, decretar o practicar pruebas, o cuando se omite la práctica de una prueba que de acuerdo con la ley sea obligatoria.*

En este caso las **PRUEBAS** de la **Representación Legal** que ejerce el **ADMINISTRADOR DELEGADO** y las **PRUEBAS** que conforme al Código Civil prevalecen por cuanto se originaron de la **Cesión de Derechos**, entre ellas, las consignadas en el Artículo 2326 - **Deudas de algunos comuneros con la comunidad**, incluyendo intereses corrientes de los dineros comunes que haya empleado para sus negocios particulares **PAOLA GONZALEZ VARONA, RAMIRO GONZALEZ BETANCOUR Y PEDRO NEL DUQUE ARISTIZABAL**. Así como por **Responsabilidad hasta de culpa leve por los daños que hayan causado en las cosas y negocios comunes**. Así como las contempladas en el Artículo 2328 - **División de los frutos de la cosa común a prorrata de sus cuotas, provenientes de Contratos de Arrendamiento. También la consignada en el Artículo 2341. Responsabilidad extracontractual**. El Comunero que ha cometido un delito, infiriendo daño a la Comunidad de Copropietarios, está obligado a la indemnización, sin perjuicio de la pena principal que la ley imponga por **ABUSO DE CONFIANZA Y ESTAFA AGRAVADA**.

6. *Cuando se omita la oportunidad para alegar de conclusión o para sustentar un recurso o recorrer su traslado.*

En este caso, las PRUEBAS de la Indebida Notificación a TODOS Y TODAS los(as) Demandados de todos los Actos Procesales que el Despacho ha proferido con efectos directos para la Comunidad de Copropietarios en Común y Proindiviso del Bien Inmueble – Bodega Industrial que es materia de División.

8. *Cuando no se practica en legal forma la notificación del auto admisorio de la demanda a personas determinadas, o el emplazamiento de las demás personas aunque sean indeterminadas, que deban ser citadas como partes, o de aquellas que deban suceder en el proceso a cualquiera de las partes, cuando la ley así lo ordena, o no se cita en debida forma al Ministerio Público o a cualquier otra persona o entidad que de acuerdo con la ley debió ser citado.*

En este caso, la **Omisión de Notificación** por cualquier medio legal del Auto Admisorio de la Demanda en la persona determinada **MARISOL AMADDA GOMEZ MONTENEGRO** quien debió ser citada como parte pasiva del proceso y a quien de lo contrario de le debió designar un Curador Ad – Litem o un Abogado de Oficio, para que ejerciera su legítima defensa y contradicción. Así como la **OMISION** de no haberse citado al **Ministerio Público** para ejercer el Control ordenado por el **Artículo 277, Numeral 7 de la Constitución Nacional**, dentro del proceso Divisorio (**Intervenir en los procesos y ante las autoridades judiciales o administrativas, cuando sea necesario en defensa del orden jurídico, del patrimonio público, o de los derechos y garantías fundamentales**). Siendo que en la

parte del Litisconsorcio necesario por Pasivo participan varias entidades de Derecho Público, entre ellas **la DIAN, EL ISS, EL ICBF, LA ALCALDIA DE CALI D. E. y los patrimonios autónomos que administran los Fondos de Pensiones y Cesantías.**

6. CARENCIA DE NOTIFICACION DE LA DEMANDA A MARISOL AMADDA GOMEZ MONTENEGRO.

La única fuente del litisconsorcio necesario por pasivo es la naturaleza de las relaciones jurídicas objeto del litigio, de ahí que son las normas de derecho sustancial las que determinan cuando se presenta; la misma norma, se refiere al caso en que dentro del proceso surja la prueba del litisconsorcio necesario, **cuando menciona a “los litisconsortes necesarios del demandante” y señala que si se acompaña prueba del mismo se tendrá que pedir su vinculación.** El litisconsorcio necesario es una forma de citación forzosa encaminada exclusivamente a la integración de la parte que resultará afectada con la decisión que tome el Juzgado de Conocimiento. En este caso, la **Sra. MARISOL AMADDA GOMEZ MONTENEGRO identificada con c. c. No 66.818.058 de Cali,** no se le notificó de la Demanda, pues la Demanda se notifica de manera Personal, a través de Apoderado debidamente reconocido o, a través de Edictos publicados en medios de comunicación de amplia circulación Nacional. Pero en el presente caso se realizó una **Indebida Notificación ya que la persona Notificada no acredita Postulación Legal.** Ahora adelantándose a lo que está pensando el Despacho, si en efecto nos estamos notificado en el presente Memorial por **Conducta Concluyente, es decir, a partir del día de hoy en que radicamos el presente Memorial de Nulidad; pues tan pronto evidenciamos todas estas irregularidades hemos procedido a denunciarlas ante el mismo Despacho, en la forma prevista por el CGP.**

Así mismo, conforme rezan las actuaciones contenidas en el Expediente, los restantes Demandados se notificaron de manera personal o a través de Apoderado, y los que no lo hicieron el Juzgado les designó un Curador Ad Litem o Defensor de Oficio. Pero en el caso de la **Sra. MARISOL AMADDA GOMEZ MONTENEGRO** además de no habersele notificado la Demanda tampoco se le designó un Defensor de Oficio, razón por la cual el Despacho la ha mantenido al margen del proceso y en ningún momento ha tenido la posibilidad de ejercer su legítima defensa. Ahora, obra en el expediente del proceso que mediante Auto del 29 de Septiembre de 2017, el Juzgado Doce Civil del Circuito **ORDENO a los Demandantes** entregar una relación de los Documentos de Identificación para efectos de inscribir a los Demandados en el **Registro de Inclusión Nacional de personas Emplazadas;** con el propósito de acreditar la Debida Notificación de sus actuaciones. **Pero los Demandantes nunca entregaron dicha relación y el Juzgado nunca se encargó de corregir esta clara IRREGULARIDAD,** falencia con la cual, los únicos beneficiados fueron los Demandantes, a cambio no se sabe de qué mecanismo de Notificación. Lo cierto es que los Demandados incluyendo el **Administrador Delegado,** quien su Apoderado tuvo que renunciar a la representación legal; **NUNCA HAN SIDO NOTIFICADOS SINO A TRAVES DE EDICTOS UNICAMENTE PUBLICADOS EN CARTELERA DEL DESPACHO, EN PLENA RESTRICCIÓN DE MEDIDAS DE SALUBRIDAD PUBLICA GENERADAS POR LA PANDEMIA COVID – 19; EN DONDE LOS DEMANDADOS NUNCA TUVIERON ACCESO AL PALACIO DE JUSTICIA Y AL JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO. ES PRECISAMENTE EN ESTE MOMENTO EN QUE LUEGO DE SEIS AÑOS DE INACTIVIDAD DEL PROCESO, DE MANERA INTEMPESTIVA Y VERTIGINOSA SE PUBLICA EL AUTO DE VENTA DEL INMUEBLE, PRIVILEGIANDO A LOS DEMANDANTES.**

Ahora, resulta aún más extraño que los Notificadores del Juzgado, además de no haber Notificado a los Demandados mediante **EDICTOS ELECTRONICOS,** tampoco lo hicieron a sus **correos electrónicos o direcciones físicas,** las cuales se encuentran en cada una de las Contestaciones a la Demanda y presuntamente deben estar registradas en la propia Demanda. Pues no es ni legal, ni legítimo, ni de Buena Fe y es contrario a la Confianza legítima, pretender que se surte el más importante Derecho Fundamental de tipo procesal **“DEBIDA NOTIFICACION”** con la Notificación surtida a la dirección del inmueble objeto del pleito, **como si allí residieran los Demandados o allí mantuvieran su domicilio comercial.** Los únicos sujetos procesales que habitan probadamente el inmueble son los Demandantes; y en tal sentido se estaría privilegiando sus intereses, pues son los únicos que conocen la evolución del proceso.

Puede afirmarse sin ligereza alguna, que el JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO adelanto el proceso a espaldas de los Demandados, pues nunca han sido notificados a través del Registro de Inclusión de Personas Emplazadas, así como tampoco a sus direcciones registradas de Notificación Judicial, ni a sus correos electrónicos. Con todo lo cual, se vulnero de manera flagrante su derecho de defensa y la garantía del debido proceso, pues fueron vinculados a lo decidido en Autos Interlocutorios, sin haber tenido la oportunidad de ser escuchados y controvertir las decisiones dentro de los términos legales.

El Art. 61 del CGP regula el litisconsorcio necesario y sus notificaciones de la siguiente manera:

“Artículo 61. Litisconsorcio necesario e integración del contradictorio. Cuando el proceso verse sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, por su naturaleza o por disposición legal, haya de resolverse de manera uniforme y no sea posible decidir de mérito sin la comparecencia de las personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervinieron en dichos actos, la demanda deberá formularse por todas o dirigirse contra todas; si no se hiciere así, el juez, en el auto que admite la demanda, ordenará notificar y dar traslado de ésta a quienes faltan para integrar el contradictorio, en la forma y con el término de comparecencia dispuestos para el demandado. En caso de no haberse ordenado el traslado al admitirse la demanda, el juez dispondrá la citación de las mencionadas personas, de oficio o a petición de parte, mientras no se haya dictado sentencia de primera instancia, y concederá a los citados el mismo término para que comparezcan. El proceso se suspenderá durante dicho término. Si alguno de los convocados solicita pruebas en el escrito de intervención, el juez resolverá sobre ellas y si las decreta fijará audiencia para practicarlas. Los recursos y en general las actuaciones de cada litisconsorte favorecerán a los demás. Sin embargo, los actos que impliquen disposición del derecho en litigio sólo tendrán eficacia si emanan de todos. Cuando alguno de los litisconsortes necesarios del demandante no figure en la demanda, podrá pedirse su vinculación acompañando la prueba de dicho litisconsorcio.”

7. LA NOTIFICACION A PERSONAS DE DERECHO PUBLICO QUE INTEGRAN LA COMUNIDAD DE COPROPIETARIOS EN COMUN Y PROINDIVISO

Tampoco el Despacho ha observado el procedimiento reglado de **Notificación a personas de Derecho Público** que conforman la Comunidad de Copropietarios en Común y Proindiviso en torno al **Proceso Divisorio de Derechos Crediticios y Cuotas de Dominio** que se adelanta ante el **JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO**, la cual se encuentra reglamentada por el Artículo 199 del CPACA Ley 1437 de 2011. Pero especialmente, no notifiqué al **ADMINISTRADOR DELEGADO - REPRESENTANTE PROCESAL**, como persona privada que ejerce **funciones públicas de Administración de Bienes con participación de Entidades de Derecho Público**; razón por la cual, ni de manera directa ni indirecta, al no serles Notificadas las actuaciones del Despacho, no se tuvo la posibilidad de presentar alegatos e interponer los recursos correspondientes en contra de Autos y Sentencias proferidas por el Despacho.

Artículo 199. Notificación personal del auto admisorio y del mandamiento de pago a Entidades Públicas, al Ministerio Público, a Personas Privadas que ejerzan Funciones Públicas Transitorias y particulares que deban estar inscritos en el registro mercantil

Notificación personal del auto admisorio y del mandamiento ejecutivo a entidades públicas, al Ministerio Público, a personas privadas que ejerzan funciones públicas y a los particulares. El auto admisorio de la demanda y el mandamiento ejecutivo contra las entidades públicas y las personas privadas que ejerzan funciones públicas, se deben notificar personalmente a sus representantes legales o a quienes estos hayan delegado la facultad de recibir notificaciones, o directamente a las personas naturales, según el caso, y al Ministerio Público, mediante mensaje dirigido al buzón electrónico notificaciones judiciales a que se refiere el artículo 197 de este código.

A los particulares se les notificará el auto admisorio de la demanda al canal digital informado en la demanda. Los que estén inscritos en el registro mercantil o demás registros públicos obligatorios creados legalmente para recibir notificaciones judiciales, en el canal indicado en este.

El mensaje deberá identificar la notificación que se realiza y contener copia electrónica de la providencia a notificar. Al Ministerio Público deberá anexarse copia de la demanda y sus anexos. Se presumirá que el destinatario ha recibido la notificación cuando el iniciador recepcione acuse de recibo o se pueda constatar por otro medio el acceso al mensaje electrónico por parte del destinatario. El secretario hará constar este hecho en el expediente.

El traslado o los términos que conceda el auto notificado solo se empezarán a contabilizar a los dos (2) días hábiles siguientes al del envío del mensaje y el término respectivo empezará a correr a partir del día siguiente.

En los procesos que se tramiten ante cualquier jurisdicción en donde estén involucrados intereses litigiosos de la Nación, en los términos del artículo 2° del Decreto Ley 4085 de 2011 o la norma que lo sustituya, deberá remitirse copia electrónica del auto admisorio o mandamiento ejecutivo, en conjunto con la demanda y sus anexos, al buzón de correo electrónico de la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado. Esta comunicación no genera su vinculación como sujeto procesal, sin perjuicio de la facultad de intervención prevista en el artículo 610 de la Ley 1564 de 2012. En la misma forma se le remitirá copia de la providencia que termina el proceso por cualquier causa y de las sentencias.

8. OPOSICIONES:

Acogiéndome a los amparos dispuestos para el tenedor legítimo que dispone el Art. 415 del CGP; de manera comedida y respetuosa me dirijo al Despacho del JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, PARA Oponerme de manera expresa, a los siguientes actos procesales que no fueron Notificados oportunamente por el Despacho:

1. AL Dictamen Pericial presentado con el que se pretende fijar el valor del bien.
2. Al valor de las mejoras que pretenden los Demandantes, realizadas sin consentimiento expreso por parte de los restantes Copropietarios Comuneros en Común y Proindiviso.
3. AL AUTO QUE ORDENA LA DILIGENCIA DE VENTA Y REMATE DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 23 No 36B-49 DE LA ACTUAL NOMENCLATURA DE CALI.
4. A la Liquidación de los Frutos del Inmueble que explotan los comuneros PEDRO NEL DUQUE ARISTIZABAL, RAMIRO GONZALEZ BETANCOUR Y PAOLA GONZAREZ VARONA, bajo Contratos de Arriendo en Cesión o Arrendamiento o tenencia; o la omisión de su liquidación.
5. Finalmente, me Opongo al Edicto publicado por el Despacho el 28 de Junio de 2019, casi VEINTICUATRO (24) HORAS después de haberse firmado el CONTRATO DE CESION O VENTA DE DERECHOS LITIGIOSOS suscrito entre los hermanos PEDRO NEL Y JESUS HORACIO DUQUE ARISTIZABAL en calidad de Cedentes y la SOCIEDAD DUBAY INMOBILIARIA SAS como cesionaria, mediante el cual el Despacho JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, APRUEBA en su “Artículo CUARTO: Téngase a la Sociedad DUBAY INMOBILIARIA S. A. S. como Cesionaria de los Derechos Litigiosos que de este proceso se derivan”. Y Artículo QUINTO: La Notificación de la Cesión a la parte demandada, se surte por estado, en razón a que ya se encuentra vinculada al proceso.

CONTRATO DE CESION: SEGUNDO: El cedente NO RESPONDE POR EL RESULTADO DEL PROCESO, solo garantiza que el derecho litigioso objeto de la cesión SURGIO CON LA NOTIFICACION DEL AUTO DE LA DEMANDA QUE SE SURTE CONTRA TODOS LOS DEMANDADOS. QUINTO: EL COMPRADOR CESIONARIO QUEDA AUTORIZADO PARA SOLICITAR QUE TODAS LAS DECLARACIONES JUDICIALES, Y LOS TITULOS SALGAN A SU NOMBRE.

Con relación a este último punto (5) inmediatamente anterior, bien vale dejar sentado que las **Sociedades Anónimas Simples** no son tipos societarios que le merezcan confianza a ningún empresario cauteloso, por la vertiginosidad con que por su naturaleza jurídica aparecen y desaparecen; quedando como experiencia reciente que son utilizadas para todo tipo de maniobra al margen de la ley. De todas maneras, desde el punto de vista del Proceso Divisorio que aquí nos ocupa, basta con transcribir algunos apartes de la **Sentencia T-374/14** proferida por la Honorable Corte Constitucional Cuando en la *Ratio Decidendi* decide que constituye una **APROBACION ILEGAL POR PARTE DEL OPERADOR JUDICIAL**, cuando no cuenta con la **CONVALIDACIÓN EXPRESA de los restantes Sujetos Procesales que conforman el Litisconsorcio necesario por pasivo**. Todo lo cual desarrolla en los siguientes términos:

“El defecto sustantivo se configura de manera general, en aquellas situaciones en las que se aplica una norma que evidentemente no regía el caso concreto. En consecuencia, en estos eventos, la discusión gira en torno a si la norma era o no aplicable al asunto que examina el juez en el proceso de adjudicación del derecho.

Sobre el tema, la jurisprudencia de esta Corporación ha explicado que el defecto material o sustantivo se presenta cuando “la decisión que toma el juez desborda el marco de acción que la Constitución y la ley le reconocen al apoyarse en una norma evidentemente inaplicable al caso concreto.”^[13] De igual forma, ha señalado que la “construcción dogmática del defecto sustantivo como causal de procedibilidad de la acción de tutela, parte del reconocimiento que la competencia asignada a las autoridades judiciales para interpretar y aplicar las normas jurídicas, fundada en el principio de autonomía e independencia judicial (), no es en ningún caso absoluta.” Lo anterior bajo el entendido de que “[p]or tratarse de una atribución reglada, emanada de la función pública de administrar justicia, la misma se encuentra limitada por el orden jurídico preestablecido y, principalmente, por los valores, principios, derechos y garantías que identifican al actual Estado Social de Derecho.”^[14]*

(*) También aplicable a la **“Discreta Autonomía”** de que habla la Jurisprudencia del Tribunal Superior de Cali.

El desarrollo jurisprudencial de esta causal ha llevado a la identificación de una serie de situaciones en las que una autoridad jurisdiccional puede incurrir en esta clase de yerros, principalmente en los siguientes eventos:

- (i) Cuando existe una carencia absoluta de fundamento jurídico, caso en el que el soporte jurídico de la decisión es una norma que no existe, que ha sido derogada, o que ha sido declarada inconstitucional.^[1]
- (ii) Aplicación de norma que requiere interpretación sistemática con otras normas, caso en el cual no se tienen en cuenta otras normas aplicables al caso y que son necesarias para la decisión adoptada.^[16]
- (iii) Por aplicación de normas constitucionales pero no aplicables al caso concreto, esto, si la norma no es inconstitucional pero al ser aplicada al caso concreto vulnera derechos fundamentales, debe ser igualmente inaplicada.^[17]
- (iv) Porque la providencia incurre en incongruencia entre los fundamentos jurídicos y la decisión, ésta se configura cuando la resolución del juez no corresponde con las motivaciones expuestas en la providencia.^[18]
- (v) Al aplicar una norma cuya interpretación desconoce una sentencia de efectos 'erga omnes', en esta situación se aplica una norma cuyo sentido contraría la ratio decidendi de una sentencia que irradia sus efectos a todo el ordenamiento jurídico.^[19]
- (vi) Por aplicación de normas abiertamente inconstitucionales, evento en el cual si bien el contenido normativo no ha sido declarado inexecutable, este es abiertamente contrario a la constitución. En este evento, la tutela procede si el juez ordinario no inaplica la norma por medio de la figura de la excepción de inconstitucionalidad.^[20]

5. Sucesión Procesal prevista en el artículo 60 del Código de Procedimiento Civil. Reiteración de la jurisprudencia constitucional en materia de sucesión procesal.

5.1 La figura de la sucesión procesal consiste en el reemplazo total de una de las partes procesales, con el fin de alterar su integración por la inclusión de un tercero en el lugar de aquella. La sucesión se surte por varias formas, dependiendo de si se predica de personas naturales o jurídicas, o de si la sustitución se origina por acto entre vivos o por la muerte de una persona natural o la extinción de una jurídica. Dicha institución jurídica está regulada en el artículo 60 del C.P.C., el cual establece que:

“ARTICULO 60. Sucesión procesal. Fallecido un litigante o declarado ausente o en interdicción, el proceso continuará con el cónyuge, el albacea con tenencia de bienes, los herederos, o el correspondiente curador. Si en el curso del proceso sobrevienen la extinción de personas jurídicas o la fusión de una sociedad que figure como parte, los sucesores en el derecho debatido podrán comparecer para que se les reconozca tal carácter. En todo caso, la sentencia producirá efectos respecto de ellos aunque no concurren. El adquirente a cualquier título de la cosa o del derecho litigioso, podrá intervenir como litisconsorte del anterior titular. **También podrá sustituirlo en el proceso, siempre que la parte contraria lo acepte expresamente.**

El auto que admite o rechaza a un sucesor procesal es apelable. Las controversias que se susciten con ocasión del ejercicio del derecho consagrado en el artículo 1971 del Código Civil, se decidirán como incidente.”

Del análisis detenido del artículo citado se deriva que existen varias clases de sucesiones en el marco de un proceso^[21]:

(iii) Sucesión por el cesionario derivado de acto entre vivos: que ocurren en las hipótesis de venta, donación, permuta, dación en pago o adjudicación en públicas subastas del derecho litigioso de una de las partes o del bien materia del proceso. **En estas situaciones, es necesario que el cesionario concorra al proceso para solicitar la sucesión, caso en el que, si la parte contraria no acepta la sustitución, tradente y cesionario continúan como partes litisconsorciales.** (Art. 60 C.P.C. inciso 3º)

5.2 Como se percibe, la sucesión procesal constituye una figura procesal relevante pues desarrolla el derecho al debido proceso, al proteger a la parte que no conoce quien será su contradictor, facultándola no solo con el derecho a ser informada de la solicitud de sucesión, sino también con la potestad para aceptar o no la sustitución. Sobre esta figura, la jurisprudencia de la Corte se ha pronunciado tanto en sede de constitucionalidad como en asuntos de tutela.

5.2.1 Así por ejemplo, y de especial relevancia para el estudio del tema puesto a consideración de la Sala, en la sentencia C-1045 de 2000^[22], la Corte estudió la exequibilidad del apartado del artículo 60 del C.P.C. que indica “también podrá sustituirlo en el proceso, siempre que la parte contraria la acepte expresamente”. En dicha oportunidad, se señaló que la sucesión procesal, que se producía por la venta de derechos litigiosos o cualquier

otra fuente, requiere el consentimiento expreso de la contraparte, debido a que la aceptación o no de la misma, constituye una garantía del derecho fundamental al debido proceso.

.....
Ahora bien, sobre el procedimiento que debe realizarse para perfeccionar la sustitución procesal, la sentencia de constitucionalidad citada señaló que “(...) cuando el adquirente de derechos litigiosos pretende que la negociación surta efectos contra el cesionario desplazando al sujeto procesal que ha cedido el derecho en litigio, deberá presentarse al proceso y solicitar al juez que indague si la parte contraria lo aceptaría como sucesor del cedente, a menos que, sin previo requerimiento, el contradictor cedido hubiese manifestado su aceptación. (...)”

5.2.2 Por su parte, en materia de tutela, se han indicado algunos elementos esenciales del procedimiento de sucesión procesal y se ha resaltado la necesidad de respetar el requisito de aceptación como desarrollo del derecho al debido proceso. En la sentencia T-148 de 2010, se estudió un caso similar al ahora puesto a consideración de la Sala. En dicha oportunidad, la Corte (Sala Sexta de Revisión) examinó una demanda de tutela en la que se alegaba no haberse cumplido con la sucesión procesal en el marco de un proceso ejecutivo iniciado por una empresa contra otra, por la mora en el pago de una obligación respaldada en un pagaré.

En el caso, la sociedad ejecutora se escindió en otras dos firmas, una de las cuales sustituyó a la ejecutora en el proceso, sin embargo dicha sustitución no fue notificada a la parte ejecutada. La parte no informada, inició el correspondiente incidente de nulidad por considerar vulnerado su derecho al debido proceso, argumentando que la parte ejecutante, al escindirse, ocasionó una cesión de créditos y una sustitución procesal que no les fueron notificadas y que tampoco consintieron. En el proceso se decretó la nulidad de lo actuado desde el mandamiento de pago, sin embargo, en apelación la decisión fue revocada. Contra ésta última decisión la parte ejecutada instauró la acción de tutela.

En la sentencia mencionada, se precisaron dos subreglas decisionales, que deben observarse en materia de sucesiones procesales, respecto de la parte contraria a la sustitución. En concreto, se determinó que a quien se opone una sucesión procesal, le asisten los derechos de: (i) ser informado de la sustitución; y (ii) manifestar si está de acuerdo o no con quien va a ser su nueva contraparte. Lo anterior, pues de no aceptar la sustitución, el cesionario de los derechos solo puede actuar como litisconsorte del cedente.

Adicionalmente, en el precedente de tutela referido se sostuvo que la contradicción es un elemento esencial del derecho fundamental al debido proceso, y que obviar la notificación de la sucesión procesal constituía un defecto sustantivo y un desconocimiento del precedente constitucional “por desestimar la aplicación del artículo 1960 del Código Civil en lo que se refiere a la cesión de derechos litigiosos, en concordancia con el artículo 60 del Código de Procedimiento Civil –sobre sustitución procesal- y la interpretación dada por la Corte a esta disposición en la sentencia C-1045 de 2000.”

Fundamento mis **OPOSICIONES** en el marco legal de los Procesos Divisorios CGP y Código Civil, así como atendiendo mis facultades y responsabilidades de **ADMINISTRADOR DELEGADO -REPRESENTANTE PROCESAL**, en virtud del Mandato Legal conferido por todos y cada uno de los **COPROPIETARIOS COMUNEROS EN COMUN Y PROINDIVISO**; razón por la cual también solicito la **REVOCAION INMEDIATA del Despacho Comisorio que se haya generado para tales efectos**, en los términos del Código General del Proceso.

Así las cosas, y frente a la nulidad indicada, solo puede ser propuesta por aquel sujeto que **no haya sido citado al proceso o por quien fue mal representado, notificado o emplazado**, sin perjuicio de que el Juez de instancia la decrete dentro de las oportunidades que para ello le otorga la ley; **con fundamento en los siguientes principios Y Derechos Constitucionales:**

1. Los relativos a la protección de derechos e intereses colectivos, reparación de daños causados a un grupo y de cumplimiento, contra las autoridades de los niveles Departamental, Municipal, Distrital o Local o las personas privadas que dentro de esos mismos ámbitos desempeñen funciones administrativas temporales.

2. **ARTICULO 2º CONSTITUCION NACIONAL:** Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo. Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares.

3. **ARTICULO 228 CONSTITUCION NACIONAL: La Administración de Justicia es función pública. Sus decisiones son independientes. Las actuaciones serán públicas y permanentes con las excepciones que establezca la ley y en ellas prevalecerá el derecho sustancial. Los términos procesales se observarán con diligencia y su incumplimiento será sancionado. Su funcionamiento será desconcentrado y autónomo.**

4. **RESPECTO DEL PROCESO DE RENDICION DE CUENTAS, SU NATURALEZA Y RELACION CON EL PROCESO DIVISORIO, LA CORTE CONSTITUCIONAL HA DILUCIDADO LO SIGUIENTE:**

“El proceso de Rendición de Cuentas, es un proceso civil especial “de conocimiento”, denominado así porque en este tipo de procesos previamente se impone al Juez el conocimiento de los hechos y de las pruebas para después adoptar la declaración correspondiente. Se adelanta bajo el trámite de un proceso abreviado, y persigue dos fines claramente determinados:

a) INMEDIATO: Constituido por las cuentas, esto es los ingresos y egresos, con sus respectivos soportes, de la actividad desarrollada por quien se ha encargado de Administrar bienes o negocios de otras personas, sea que su origen esté en un acto de voluntad de las partes, como acontece con el contrato, o de una situación contemplada en la ley.

b) MEDIATO: Consiste en establecer quien debe a quien y cuanto, o sea, cual es el saldo que queda a favor de una parte y a cargo de otra, llámese demandante o demandado.

Así, el Código de Procedimiento Civil (CGP) contempla dos modalidades, una tendiente a obtener la Rendición de Cuentas de quien está obligado a rendirlas y no lo ha hecho, llamada también Rendición Provocada y la otra, para que las cuentas de aquel que deba rendirlas sean recibidas, o Rendición Espontánea por el obligado a rendirlas.

5. DEBIDO PROCESO:

“De acuerdo con la jurisprudencia de la Corte, el debido proceso comporta al menos los derechos (i) a la jurisdicción, que a su vez conlleva las garantías a un acceso igualitario de los jueces, a obtener decisiones motivadas, a impugnar las decisiones ante autoridades de jerarquía superior y al cumplimiento de lo decidido en el fallo; (ii) al juez natural, identificado como el funcionario con capacidad legal para ejercer jurisdicción en determinado proceso o actuación, de acuerdo con la naturaleza de los hechos, la calidad de las personas y la división del trabajo establecida por la Constitución y la Ley; y (iii) el derecho a la defensa”. Sentencia C-163/19 Corte Constitucional.

Debido Proceso Probatorio - Garantías mínimas

“La Sala Plena ha indicado que el debido proceso probatorio supone un conjunto de garantías en cabeza de las partes en el marco de toda actuación judicial o administrativa. De este modo, ha afirmado que estas tienen derecho (i) a presentar y solicitar pruebas; (ii) a controvertir las que se presenten en su contra; (iii) a la publicidad de las evidencias, en la medida en que de esta forma se asegura la posibilidad de contradecirlas, bien sea mediante la crítica directa a su capacidad demostrativa o con apoyo en otros elementos; (iv) a que las pruebas sean decretadas, recolectadas y practicadas con base en los estándares legales y constitucionales dispuestos para el efecto, so pena su nulidad; (v) a que el funcionario que conduce la actuación decreta y practique de oficio los elementos probatorios necesarios para asegurar el principio de realización y efectividad de los derechos (Arts. 2 y 228 C.P.); y (vi) a que se evalúen por el juzgador las pruebas incorporadas al proceso.” Sentencia C-163/19 Corte Constitucional.

6. DERECHO DE ACCESO A LA ADMINISTRACION DE JUSTICIA (Artículos 29 y 229 C. N.)

“Contenido y alcance El derecho fundamental de acceso a la administración de justicia se encuentra consagrado en el artículo 229 de la norma superior en los siguientes términos: Se garantiza el derecho de toda persona para acceder a la administración de justicia. La ley indicará en qué casos podrá hacerlo sin la representación de abogado. Este derecho ha sido entendido como la posibilidad reconocida a todas las personas de poder acudir, en condiciones de igualdad, ante las instancias que ejerzan funciones de naturaleza jurisdiccional que tengan la potestad de incidir de una y otra manera, en la determinación de los derechos que el ordenamiento jurídico les reconoce, para propugnar por la integridad del orden jurídico y por la debida protección o restablecimiento de sus derechos e intereses legítimos, con estricta sujeción a los procedimientos previamente establecidos y con plena observancia de las garantías sustanciales y procedimentales previstas en la Constitución y la ley. Por medio de su ejercicio se pretende garantizar la prestación jurisdiccional a todos los individuos, a través del uso de los mecanismos de defensa previstos en el ordenamiento jurídico. De esta forma, el derecho de acceso a la administración de justicia constituye un presupuesto indispensable para la materialización de los demás derechos fundamentales, ya que, como ha señalado esta Corporación “no es posible el cumplimiento de las garantías sustanciales y de las formas procesales establecidas por el Legislador sin que se garantice adecuadamente dicho acceso”. Por consiguiente, el derecho de acceso a la administración de justicia se erige como uno de los pilares que sostiene el modelo de Estado Social y Democrático de Derecho, toda vez que abre las puertas para que los individuos ventilen sus controversias ante las autoridades judiciales y de esta forma se protejan y hagan efectivos sus derechos. (Sentencia T-799/11 Corte Constitucional).

La mayoría de los documentos que se enuncian a lo largo del presente **INCIDENTE DE NULIDAD PROCESAL ABSOLUTA**, fueron aportados en **Contestación de la Demanda**; a los cuales se adiciona los enunciados como **PRUEBAS** a lo largo del presente memorial.

(PRUEBAS 1 – 2 – 3) Reservadas

(PRUEBA 4) Sentencia Acta No 124 de fecha 7 de Diciembre de 2021 PACTO DE INDIVISION

(PRUEBA 5) Sentencia 2013 – 00126 de fecha 19 de Mayo de 2015 como conclusión del proceso de Responsabilidad Civil Contractual proferida por el Juzgado 12 Civil Municipal de Escriuralidad de Cali

(PRUEBA 6) Sentencia 183 del 18 de Octubre de 2016 como corolario del proceso Abreviado de Restitución de Bien Inmueble en Arrendamiento Comercial, proferida por el Juzgado 31 Civil Municipal de Cali

(PRUEBA 7) Sentencia de Tutela No STC3440-2021 del 6 DE Abril de 2021 segunda instancia Honorable Corte Suprema de Justicia.

(PRUEBA 8) Acta No 1265 Conciliación Extrajudicial del 13 de Abril de 2018 Procuraduría General de la Nación

(PRUEBA 9) Sentencia Judicial de la Sala Plena del Honorable Consejo Superior de la Judicatura, según Acta No 021 del 13 de Abril de 2018

(PRUEBA 10) Contrato de Arrendamiento entre Pedro Antonio Molina y Ramiro González Betancourt de fecha 12 de Junio de 2009

(PRUEBA 11) Acta de entrega de Tenencia entre PEDRO NEL DUQUE ARISTIZABAL Y PEDRO ANTONIO MOLINA de fecha 24 de Junio de 2015.

(PRUEBA 12) CONTRATO DE TRANSACCION suscrito entre PEDRO ANTONIO MOLINA Y PAOLA GONZALEZ VARONA de fecha Junio de 2018

NOTIFICACIONES

EL DEMANDADO: THELMO AUGUSTO ALFONSO MENDEZ Administrador Delegado - REPRESENTANTE PROCESAL, UNICAMENTE EN EL CORREO ELECTRONICO thelmo2013@uniandes.edu.co Cel. 3218001581

LA DEMANDADA: MARISOL AMADDA GOMEZ MONTENEGRO en la dirección Calle 34 No 68B -81 Bloque I Apartamento 102 marisolgomez.brio@hotmail.com

Con todo respeto,

THELMO AUGUSTO ALFONSO MENDEZ
C.C. No 19.442.703 de Bogotá

Sra. MARISOL AMADDA GOMEZ MONTENEGRO
C. C. No 66.818.058 de Cali

THELMO AUGUSTO ALFONSO MENDEZ

Cel. 321 8001581 thelmo@uniandes.edu.co

1

Santiago de Cali, 15 de Julio de 2021

TRAMITE: INCIDENTE DE NULIDAD PROCESAL ABSOLUTA proceso Declarativo DIVISORIO que adelanta Juzgado Doce Civil del Circuito de Cali, a partir de la Admisión de la Demanda.

PROCESO: proceso Declarativo Divisorio de bien inmueble Comunidad de Copropietarios en Común y Proindiviso MIXTO (Entidades Públicas y Privadas).

DEMANDANTES: PEDRO NEL DUQUE ARISTIZABAL Y JESUS HORACIO DUQUE ARISTIZABAL

DEMANDADOS: THELMO AUGUSTO ALFONSO MENDEZ, MARISOL AMADDA GOMEZ MONTENEGRO Y OTROS

RADICACION: 76001310301220140059200

THELMO AUGUSTO ALFONSO MENDEZ identificado con la cédula de ciudadanía No 19.442.703 de Bogotá, domiciliado temporalmente en la ciudad de Cali; obrando en calidad de **ADMINISTRADOR DELEGADO Y COPROPIETARIO DEL SIETE PUNTO SETENTA Y SIETE POR CIENTO (7,77%)** de la Comunidad de Copropietarios en común y proindiviso del bien inmueble bodega ubicado en la **Calle 23 No 36B-49** Barrio Nuevo Colón de Cali, conforme a **MANDATO LEGAL** conferido mediante **“ACTA JUDICIAL DE ENTREGA Y RECIBO DEL BIEN INMUEBLE Y BIENES MUEBLES PERTENECIENTES A PROQUIM INDUSTRIAL S. A. EN LIQUIDACION OBLIGATORIA”** de fecha 10 de Octubre de 2007; suscrita de manera unánime por todos y cada uno de los Copropietarios, entre ellos: **La Alcaldía Distrital de Cali, el ICBF, COLPENSIONES (Anterior ISS), Central de Inversiones S. A. (Entidad adscrita al Ministerio de Hacienda) y la DIAN;** los dos últimos al parecer sustituidos en su participación por los hermanos **PEDRO NEL Y JESUS HORACIO DUQUE ARISTIZABAL**. Que dicha **ACTA JUDICIAL** fue **ORDENADA** por parte de la **SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES** atendiendo lo expresamente ordenado en el **Artículo 68 de la Ley 550 de 1999;** instrumento legal con el cual se aprueba la **ACEPTACION TACITA DE LOS ACREEDORES A RECIBIR LA PARTE CUOTA DE CESION DE DERECHOS Y CUOTAS DE DOMINIO** correspondientes a las resultas del proceso de liquidación obligatoria de la sociedad **PROQUIM INDUSTRIAL S. A.,** en los términos del **AUTO 620-001138 DEL 9 DE JUNIO DE 2006 Y AUTO No 620 – 000903 DEL 4 DE SEPTIEMBRE DE 2007.** Que dicha **“ACTA JUDICIAL DE CESION DE DERECHOS Y CUOTAS DE DOMINIO”** del 10 de octubre de 2007, también constituye Instrumento Legal mediante el cual se formalizó el **MANDATO DE ADMINISTRACION DELEGADA,** habiendo sido posteriormente radicada y protocolizada ante la **SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES** en calidad de Juez natural del proceso concursal; ante la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI** para efectos del **Registro de la CESION DE DERECHOS Y CUOTAS DE DOMINIO sobre el Bien Inmueble – Bodega Industrial con matrícula inmobiliaria No 370-326516 y Cedula Catastral No I054800070000 del Departamento Administrativo de Planeación Distrital;** ante la **CAMARA DE COMERCIO DE CALI** para efectos de cancelación del Registro Mercantil; y ante la **DIAN** para efectos de la terminación del Registro e Identificación de obligaciones Fiscales y Tributarias; todo conforme a lo dispuesto en el **Auto No 620-001440 del 14 de Diciembre de 2007 y al Auto 620-000485 del 11 de Abril de 2008,** aclarado con el **Auto No 620 – 000476 de fecha 18 de Febrero de 2014 todos proferidos por la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES en desarrollo de funciones Jurisdiccionales;** los cuales actualmente también se encuentran plenamente ejecutoriados, en firme y han hecho tránsito a Cosa Juzgada.

La CESION DE DERECHOS Y CUOTAS DE DOMINIO sobre el Bien Inmueble – Bodega Industrial, conlleva a estudiar la legislación sobre los diferentes tipos de **TENENCIA** de una **propiedad inmobiliaria** adquirida mediante **Cesión de Derechos,** la cual se adentra en la siguiente clasificación:

1. Tenencia en Común y proindiviso
2. Tenencia Conjunta
3. Tenencia en Comunidad de Bienes
4. Tenencia en Comunidad de Bienes con Derechos de Supervivencia.

Entonces nos ocuparemos de la primera “**En Común y Proindiviso**” que es la que nos interesa:

PARTES INVOLUCRADAS:	Cualquier número de personas
DIVISION:	Cualquier número de derechos iguales o desiguales
TITULO:	Cada propietario tiene un TITULO O CUOTA DE DOMINIO por separado de su interés indiviso.
POSESION:	Derechos iguales
TRASPASO:	El DERECHO o CUOTA DE DOMINIO de cada propietario pueden ser traspasados individualmente o en común.
ESTADO DEL COMPRADOR:	El COMPRADOR se convertirá en un ARRENDATARIO O CESIONARIO de manera conjunta con los otros Copropietarios o Cesionarios de la comunidad
DERECHOS DEL ACREEDOR:	El DERECHO O CUOTA DE DOMINIO del Copropietario puede venderse por venta judicial para pagar al ACREEDOR , quien se convierte en el ARRENDATARIO EN COMUN.
COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA:	Es un contrato en que un COMUNERO , siendo dueño de un DERECHO PROINDIVISO DE BIEN COMUN , del cual puede disponer como tal, pero no lo es de toda la finca común ni de una parte determinada de ella, transfiere a un tercero su CUOTA PARTE sobre la cosa, sin consentimiento de los demás condóminos y sin estar habilitado para crear un CUERPO CIERTO SOBRE ESE DERECHO mientras no proceda la PARTICION Y ADJUDICACION DEL BIEN COMUN.

La **Ley 550 de 1999, Ley 222 de 1995, Ley 1564 de 2012 CGP y el Código Civil** constituyen un conjunto de normas legales de orden público y de obligatorio cumplimiento en materia de Derecho Privado. Por lo tanto, se trata de un compendio legal que regula las relaciones civiles entre las personas (tanto físicas como jurídicas). Resultan vinculantes tanto para las autoridades como para sus administrados, incluyendo Altas Cortes y Tribunales de Justicia, **JUECES SUPERIORES Y MUNICIPALES**, el Congreso de la República, los Órganos de Control, el poder Ejecutivo, Cuerpo Diplomático y de manera particular para la **Comunidad de Copropietarios en Común y Proindiviso y Entidades de Derecho Público que la conforman**; y se imponen por razones de moralidad, seguridad y transparencia, imperativas aún en estado de excepción para cualquier estado social de derecho.

Fundamento el presente **INCIDENTE DE NULIDAD PROCESAL ABSOLUTO DEL PROCESO DECLARATIVO DIVISORIO QUE ADELANTA EL JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI A PARTIR DE LA ADMISION DE LA DEMANDA**; para lo cual ya acredité en Contestación a la Demanda **mis acreditaciones de EX – Liquidador de la Superintendencia de Sociedades y la subsiguiente de ADMINISTRADOR DELEGADO**, encontrándome dentro de la oportunidad procesal y términos legales que exigen las normas que lo reglamentan. Toda vez que conforme rezan las actuaciones del expediente; el proceso aún no se ha terminado y no se ha proferido **SENTENCIA FINAL NI SE ENCUENTRA EN FIRME LA ORDEN DE VENTA Y/O REMATE DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE DIVISION POR LA CARENCIA DE SU NOTIFICACION**. Razón por la cual justamente el proceso se encuentra en la **Eta de Control de Legalidad**, en donde es una obligación para el Operador Judicial revisar el trámite procesal para subsanar posibles deficiencias o irregularidades, en los términos del Numeral 8 del Artículo 372 del Código General del Proceso.

Con el presente **INCIDENTE DE NULIDAD PROCESAL** afirmo mi propia legitimación en la causa por activa y pasiva que me otorga el propio ordenamiento jurídico procesal, quien me permite tutelar el interés que quiero hacer valer para el **Reconocimiento de la ADMINISTRACION DELEGADA Y LA REPRESENTACION PROCESAL DE LA COMUNIDAD DE COPROPIETARIOS**, solicitada en Contestación a la Demanda, **RATIFICADA** mediante Acta No 1265 de Conciliación Extrajudicial adelantada ante la **Procuraduría General de la Nación** de fecha **13 de Abril de 2018** a donde acudieron la mayor parte de **Comuneros Copropietarios en Común y Proindiviso de Buena Fe**; así como por la **RATIFICACION LEGAL**

de tal calidad efectuada mediante **Sentencia Acta No 021 del 10 de Abril de 2019** proferida por el **Concejo Superior de la Judicatura**, no necesitando en tal condición Postulación Legal para intervenir en el proceso Divisorio, pues el Artículo 417 del CGP no señala en forma expresa tal representación para el Administrador Delegado, ni para el Sujeto Procesal legitimado en la causa para la conformación del Litisconsorcio activo y pasivo.

1. LA ADMINISTRACION JUDICIAL DELEGADA:

Se solicita en formas comedida y respetuosa al JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO **decretar la Nulidad Procesal Absoluta de todo el proceso a partir de la Admisión de la Demanda, por cuanto el Despacho no efectuó el reconocimiento de la calidad de ADMINISTRADOR DELEGADO Y REPRESENTANTE PROCESAL de THELMO AUGUSTO ALFONSO MENDEZ C. C. 19.442.703;** reconocimiento que le fue solicitado al Despacho mediante Contestación a la Demanda **radicada el 11 de Diciembre de 2014** luego de surtida la Admisión de la Demanda sucedida el 27 de Noviembre de 2014 mediante Auto No 897. Lo anterior, por cuanto resulta evidente que el **JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO** no integró el litisconsorte necesario por activo y pasivo en la persona de **THELMO AUGUSTO ALFONSO MENDEZ** en su condición reconocida judicialmente de **ADMINISTRADOR DELEGADO Y REPRESENTANTE PROCESAL**, pues sin tener en cuenta las **PRUEBAS APORTADAS** procedió a desestimar la Contestación a la Demanda argumentando la carencia de **Postulación Legal**. Pero una vez subsanada la presunta deficiencia, entonces argumento su **EXTEMPORANEIDAD siendo que no confirió un término determinado para la subsanación**. Pero ninguno de los dos argumentos esgrimidos por el Operador Judicial deslegitima su condición de **ADMINISTRADOR DELEGADO – REPRESENTANTE PROCESAL** y su fuerza vinculante en materia de la Comunidad de Copropietarios en Común y Proindiviso de la **CESION DE DERECHOS Y CUOTAS DE DOMINIO** del bien inmueble PROQUIM que se demanda en proceso Divisorio; por lo menos así lo determina el CGP en su Artículo 417.

2. EXISTENCIA DE PLEITO PENDIENTE ENTRE LAS PARTES SOBRE EL MISMO ASUNTO:

Se solicita en formas comedida y respetuosa al JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO **decretar la Nulidad Procesal Absoluta de todo el proceso a partir de la Admisión de la Demanda**, por cuanto desde la misma etapa preliminar, en que las partes postulan su demanda y su contestación, pretensiones y excepciones, así como los hechos y las disposiciones jurídicas en que fundan aquéllas; el **ADMINISTRADOR DELEGADO – REPRESENTANTE PROCESAL reconocido judicialmente**, se **OPUSO A LAS PRETENSIONES DE LOS DEMANDANTES**, por la incontrovertible existencia y consecuente vigencia paralela de procesos de **Restitución de Bien Inmueble Arrendado y Rendición Espontanea de Cuentas** que afectan de manera substancial cualquier posible resultado del proceso **DIVISORIO**; por ser los intereses debatidos en procesos previamente enunciados, inherentes y decisivos para cualquier decisión jurídica que hacia el futuro afecta al **BIEN INMUEBLE – BODEGA INDUSTRIAL**. **Las consecuencias de la falta del reconocimiento de Procesos paralelos que se adelantan en forma simultánea con el Divisorio, generan efectos invalidatorios que conllevan a DECRETAR LA NULIDAD DEL PROCESO A PARTIR DE LA ADMISION DE LA DEMANDA.** Al respecto, cursa actualmente Acción de Tutela ante la Honorable CORTE SUPREMA DE JUSTICIA – SALA CIVIL en relación al proceso **Ejecutivo Simple de Contrato de Arrendamiento** y la Entrega material del Bien Inmueble como resultado del proceso de Restitución que ordeno el Juzgado Treinta y Uno Civil Municipal mediante **Sentencia No 183 de 2017**.

Ahora, en la etapa probatoria o demostrativa, en que se verifican los hechos controvertidos, el **Administrador Delegado** apporto todas las Pruebas Fáticas Documentales que demuestran la existencia de la **ADMINISTRACION DELEGADA** y los **procesos en curso** que impedían adelantar el presente Proceso Divisorio; viéndose comprometidos los resultados, por las decisiones que se pudieran obtener en los procesos **Abreviado de Restitución del mismo Bien Inmueble Arrendado PROQUIM** que adelantó el Juzgado Treinta y Uno Civil Municipal, el **proceso Ejecutivo Simple** subsiguiente que adelanta el Juzgado Segundo Civil del Circuito, el **proceso de Rendición Espontánea de Cuentas** que adelanta el Juzgado Noveno Civil del Circuito y la **Acción Constitucional de Tutela contra el Tribunal Superior de Cali que adelanta la Honorable Corte Suprema de Justicia**; procesos cuyos resultados son decisivos en materia

de titularidad de derechos, tenencia y reparto de frutos del citado Bien Inmueble sobre el cual se adelanta el proceso Divisorio.

De otra parte, el JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO a lo largo del procedimiento procesal Divisorio, tampoco tuvo en cuenta los actuales tenedores del bien inmueble que fungen como Arrendatarios del **ADMINISTRADOR DELEGADO** por Cesión de Tenencia y Contrato de Arrendamiento sobreviniente entre PEDRO MOLINA (Cesionante) Y PEDRO ELIAS DUQUE (Cesionario); así como tampoco el Subcontrato de Arrendamiento suscrito entre PEDRO MOLINA Y RAMIRO GONZALEZ; hechos que quedaron plenamente demostrados y PROBADOS en Diligencia de Restitución de bien inmueble – Bodega Industrial PROQUIM adelantada por el Juzgado Treinta y Uno Civil Municipal, derechos que justamente se debaten Ante la Honorable Corte Suprema de Justicia. Pero independientemente de lo anterior, **habiéndose PROBADO que los citados Comuneros Copropietarios en Común y Proindiviso han usufructuado el inmueble desde el 24 de Junio de 2015 (Hace SEIS (6) AÑOS), tampoco el Operador Judicial liquidó los FRUTOS generados por el inmueble desde dicha fecha.**

3. LICENCIA PREVIA

El Despacho tampoco acato lo dispuesto por el **Artículo 408 del CGP - Licencia previa**, es decir, acompañar la **PRUEBA SUMARIA** de la necesidad o conveniencia de la **VENTA O REMATE DEL INMUEBLE**, **siendo que ya fueron Notificados los Copropietarios Comuneros, sobre la Oferta de compra por necesidades del proyecto de interés público del “Tren de Cercanías” que ya contrato el Distrito Especial de Santiago de Cali, y en tal evento la oferta se realiza por el Valor Comercial del Inmueble; Licencia Previa que el Despacho debió otorgar, en forma previa a la Admisión de la Demanda.**

Las anteriores afirmaciones constan en el **Expediente a Folio 448** según Oficio del 16 de Octubre de 2018 dirigido al propio **JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIECUITO DE CALI**, con Radicado No B:IEU-398-2018 suscrito por el Instituto de Estudios Urbanos (IEU) sede Bogotá de la Universidad Nacional de Colombia en que manifiesta la suscripción del **Contrato Interadministrativo No 4132.010.26.1.585 suscrito con el Municipio Distrital de Santiago de Cali – Departamento Administrativo de Planeación Municipal**, área correspondiente a la franja del corredor férreo en el marco del Proyecto Estudio de Estructuración Técnica, Jurídica y Financiera del Tren de Cercanías en los Municipios vecinos de Cali, Jamundí, Yumbo, Palmira, perfeccionado mediante **Acta de Inicio el 3 de Octubre de 2018 y que posteriormente fue Ratificada por la Actual Administración de la Alcaldía Distrital de Cali. Proyecto de Transporte que de manera integral fue incorporado como una de las prioridades incorporadas al Plan de Desarrollo de la ALCALDIA DE CALI D. E. Vigencia 2019 – 2023, con respaldo financiero en los Recursos Presupuestales APROBADOS por el Consejo Municipal de Cali en Junio 2020.**

4. PACTO DE INDIVISION:

Así mismo, el **ADMINISTRADOR DELEGADO reconocido judicialmente**, al momento de contestar la demanda alegó el **PACTO DE INDIVISION** que **GENERA la CESION DE DERECHOS CREDITICIOS**, para lo cual el Juzgado Doce Civil del Circuito, debió convocar **AUDIENCIA PUBLICA** para decidir sobre el **Pacto de Indivisión de la CESION DE DERECHOS CREDITICIOS** en los términos del Código Civil y su viabilidad de **venta conjunta con las CUOTAS DE DOMINIO** solicitada mediante Demanda Divisoria; teniendo en cuenta la cuestionada legalidad de la actual **TENENCIA DEL BIEN INMUEBLE**.

Al respecto, el Tribunal Superior de Cali, mediante **Sentencia Acta No 124 de fecha 7 de Diciembre de 2021 (PRUEBA 4)**, que para el caso resulta vinculante por ser una instancia superior, concluyo lo siguiente:

“.....obra Acta de entrega de fecha 24 de junio de 2015, en la que se lee: “Que el señor PEDRO ANTONIO MOLINA, manifiesta que ha estado en calidad de tenedor del citado predio, y que por mutuo acuerdo procede a realizar la entrega material del inmueble al propietario mayoritario señor PEDRO NEL DUQUE ARISTIZABAL, de igual forma el señor PEDRO ANTONIO MOLINA, acredita la tenencia bajo la ejecución de un contrato de arrendamiento (LC-

3677794), suscrito por la señora Paola González Varona, propietaria Común y proindiviso del 0.00079243%, contrato suscrito desde el 26 de junio de 2008, copia del citado contrato hará parte integral de la presente acta de entrega. **Por lo anterior queda establecido que el propietario mayoritario PEDRO NEL DUQUE, TOMA LA POSESION Y ADMINISTRACION DEL INMUEBLE HASTA QUE SE SURTA LOS TRAMITES DEL PROCESO DIVISORIO DE VENTA DEL BIEN COMUN QUE ADELANTA EL JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI BAJO EL RADICADO 2014-592" 7.** Síguese de lo anotado, que dentro del plenario quedó demostrado que el señor Pedro Antonio Molina Cuellar mantenía relación contractual de arrendamiento con la señora Paola González, pues, nótese que, pese a que el señor Thelmo Augusto inició proceso de restitución de inmueble en contra de los aquí demandados donde el Juez 31 Civil Municipal de Cali dispuso la terminación de contrato en sentencia de 18 de octubre de 2016, **lo cierto es que dicha orden no se pudo materializar, teniendo en cuenta que el 24 de junio de 2015, el señor Pedro Antonio Molina Cuellar había realizado la entrega del inmueble al señor Pedro Nel Duque, tal como se otea del acta del entrega; significándose con ello que, para la data de la sentencia de restitución de inmueble arrendado, los demandados ya habían restituido la tenencia de dicho inmueble"**

De la anterior afirmación se concluye que el **Tribunal Superior de Cali** no conoce el precedente Constitucional contenido en **Sentencia C-670/04 de la Corte Constitucional**, la cual integra el Bloque Constitucional, en torno a la línea jurisprudencial de procesos de Restitución de Bien Inmueble Arrendado; cuando señala:

"Los procesos de restitución de tenencia del inmueble arrendado constituyen el ejercicio de una acción personal y no real....Es decir, la Acción Personal, hace valer el derecho de RESTITUCION QUE CONFIERE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO UNICAMENTE AL ARRENDADOR; INDEPENDIENTEMENTE DE QUIENES EJERZAN EL JUSTO TITULO DE PROPIEDAD DEL BIEN INMUEBLE."

Así como tampoco parece conocer la siguiente definición de Mandato de **Administración Delegada** contenido en el **Artículo 2142 del Código Civil Colombiano**:

«El mandato es un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera. La persona que concede el encargo se llama comitente o mandante, y la que lo acepta apoderado, procurador, y en general mandatario" .

Así como tampoco, la interpretación que le da la **Superintendencia de Sociedades** a la luz de la **Ley 550/15** cuando señala:

"Se entiende por MANDATARIO JUDICIAL la persona que comparece en la escritura pública o Acto Jurisdiccional de Adjudicación, para aceptar del(os) mandante(s) su representación en el desempeño de recibo de bienes adjudicados y su administración, representando la Comunidad de Copropietarios en Común y Proindiviso; en tal caso, el Mandatario es un Representante Legal del o los Mandatarios.»

Finalmente, dicha afirmación desconoce la **Sentencia 2013 – 00126 de fecha 19 de Mayo de 2015** como conclusión del **proceso de Responsabilidad Civil Contractual** proferida por el **Juzgado 12 Civil Municipal de Escrituralidad de Cali (PRUEBA 5)**; y posteriormente ratificado su reconocimiento judicial mediante **Sentencia 183 del 18 de Octubre de 2016 (PRUEBA 6)**, como corolario del proceso Abreviado de Restitución de Bien Inmueble en Arrendamiento Comercial, proferida por el **Juzgado 31 Civil Municipal de Cali**; encontrándose las dos sentencias debidamente ejecutoriadas, en firme; y posteriormente hicieron **Tránsito a Cosa Juzgada Constitucional (PRUEBA 7)**, como quiera que también se debatieron en **Tutela ante la Honorable Corte Suprema de Justicia, quedando en firme en Sede Constitucional en la instancia de Revisión.** El corolario de las citadas Sentencias Judiciales es el siguiente:

"Para hablar de Responsabilidad Contractual se necesita la existencia de un Acreedor y de un Deudor de una obligación contractual y el incumplimiento de parte del deudor de dicha obligación. No queda duda acerca del vínculo contractual que ata a los firmantes en la forma y términos allí suscrita, pues el documento no fue tachado ni redargüido de falso por los demandados (THELMO AUGUSTO ALFONSO MENDEZ), quienes al contrario al momento de presentar sus excepciones aceptan que se encuentran ante un negocio jurídico de carácter comercial (Folio 205), ocurriendo lo mismo con la parte demandante (PEDRO ANTONIO MOLINA CUELLAR) quien a través de su Representante Legal, en interrogatorio de parte adelantado el 9 de Marzo de

2015 acepta tal hecho; el punto entonces gira en torno a verificar las cláusulas que componen el referido contrato y el cumplimiento de las mismas.”

Pero no siendo este el escenario para discutir las erradas interpretaciones del Tribunal Superior de Cali, entonces nos limitaremos a que se encuentra comprobado según lo otea el mismo Tribunal, que: **“Los Comuneros Copropietarios en Común y Proindiviso PREDRO NEL DUQUE ARISTIZABAL Y RAMIRO GONZALEZ BETANCOUR han usufructuado el inmueble desde el 27 de Junio de 2015 (Durante los últimos SEIS (6) AÑOS); momento en el cual tomaron la posesión y administración del inmueble hasta que se surta todos los trámites del proceso divisorio de venta de bien común que se adelanta en el Juzgado Doce Civil del Circuito de Cali, bajo el radico 2014-592, demanda que fue admitida el 27 de Noviembre de 2014 mediante Auto No 897”**. Así las cosas, resultaba necesario e imprescindible proceder con la **LIQUIDACION DE LOS FRUTOS GENERADOS POR EL BIEN INMUEBLE DURANTE LOS ULTIMOS SEIS (6) AÑOS**, ya que es de propiedad de toda la Comunidad de Copropietarios en Común y Proindiviso. Lo anterior se realiza mediante un proceso de **Rendición Forzada de Cuentas de parte de los Hermanos Duque Aristizabal**, ya que tampoco han efectuado Rendiciones Anual de Cuentas sobre su gestión, en la forma que determinan los postulados legales que rigen las **Copropiedades Comuneras en Común y Proindiviso con la participación de Entidades de Derecho Público**.

Que, la **auto designación de ADMINISTRADOR DE FACTO** como la realizada por **PEDRO NEL DUQUE** el **27 de Noviembre de 2014**, la cual nunca **NOTIFICO** ante los demás Copropietarios Comuneros en Común y Proindiviso; **NO puede deslegitimar el “ACTA JUDICIAL DE CESION DE DERECHOS Y CUOTAS DE DOMINIO”** del 10 de octubre de 2007, Instrumento Legal mediante el cual se formalizó el **MANDATO DE ADMINISTRACION DELEGADA**, habiendo sido posteriormente radicada y protocolizada ante la **SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES** en calidad de Juez natural del proceso concursal; ante la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI** para efectos del **Registro de la CESION DE DERECHOS Y CUOTAS DE DOMINIO** bajo el Folio de Matrícula Inmobiliaria No **370-326516**; ante la **CAMARA DE COMERCIO DE CALI – Registro Mercantil** para efectos de oposición ante terceros; y ante la **DIAN** para efectos de Notificación de obligaciones Fiscales y Tributarias. Mucho menos puede deslegitimar, la **RATIFICACION de la Administración Delegada** efectuada ante la **Procuraduría General de la Nación** que realizó la Comunidad de Copropietarios mediante **Acta No 1265 del 13 de Abril de 2018 (PRUEBA 8) (CUATRO (4) AÑOS DESPUES)** y por su **RECONOCIMIENTO** mediante Sentencia Judicial de la Sala Plena del Honorable **Consejo Superior de la Judicatura**, según **Acta No 021 del 13 de Abril de 2018 (PRUEBA 9) (CINCO (5) AÑOS DESPUES)**; con todo lo cual tengo plenas acreditaciones legales para ostentar la Representación Legal como **ADMINISTRADOR DELEGADO – REPRESENTANTE PROCESAL** y haber sido reconocida dicha condición legal al interior del Proceso Divisorio.

Como consecuencia de lo anterior, interpongo el presente memorial de **INCIDENTE DE NULIDAD PROCESAL DE TODO LO ACTUADO** desde la misma Admisión de la Demanda, por el **PACTO DE INDIVISION** que de manera expresa ratifico el Tribunal Superior de Cali mediante **Sentencia Acta No 124 de fecha 7 de Diciembre de 2021 (PRUEBA 4)**. **Es decir que la propiedad está en manos del Autodesignado Administrador y Copropietario Comunero PEDRO NEL DUQUE ARISTIZABAL**, quien recibió la Tenencia del Inmueble por mutuo acuerdo con **PEDRO ANTONIO MOLINA**; quien a su vez mantenía la Tenencia del inmueble por Contrato de Arrendamiento, suscrito con la **Copropietaria Comunera PAOLA GONZALEZ VARONA** desde el 26 de Junio de 2008. Pero que el **Copropietario Comunero THELMO AUGUSTO ALFONSO**, inicio proceso de Restitución del mismo Bien Inmueble contra **REALCO LTDA - PEDRO MOLINA – ADIELA MEJIA**, donde el Juez Treinta y Uno Civil Municipal dispuso la terminación del Contrato de la **Copropietaria Comunera PAOLA GONZALEZ VARONA**; siendo que **REALCO LTDA. – PEDRO MOLINA – ADIELA MEJIA** ya habían entregado el inmueble al **Copropietario Comunero PEDRO NEL DUQUE ARISTIZABAL**. **Con todo lo cual, se ha configurado el PACTO DE INDIVISION** por cuanto la propiedad Bien Inmueble – Bodega Industrial se encuentra en manos de varios Copropietarios Comuneros en Común y Proindiviso; entre ellos **PEDRO NEL DUQUE ARISTIZABAL, PAOLA GONZALEZ VARONA Y THELMO AUGUSTO ALFONSO**, quienes ejercen simultáneamente su Tenencia y propiedad, de manera conjunta con otro Copropietario Comunero

RAMIRO GONZALEZ BETANCOUR, quien también ejerce Tenencia. Dicha INDIVISION supera los CINCO (5) AÑOS, ya que se origino el 28 de Enero de 2008 (C.C, art. 1374).

5. CAUSALES DE NULIDAD PREVISTAS POR EL ARTICULO 133 DEL CGP

El **ADMINISTRADOR DELEGADO** mantiene una relación continua y reiterada con la Comunidad de Copropietarios en Común y Proindiviso, la cual se ha materializado con la administración del inmueble y el impulso de más de **QUINCE (15) PROCESOS JUDICIALES ADELANTADOS TODOS SOBRE EL MISMO BIEN INMUEBLE**. Habiendo efectuado Rendición de Cuentas continuas **desde el año 2008 hasta el presente año 2021 (TRECE AÑOS)**. En virtud de dicha relación se generó Contrato de Arrendamiento con Opción de Compra suscrito el 28 de Enero de 2008 con los Arrendatarios REALCO LTDA., PEDRO MOLINA – ADIELA MEJIA, que aún se debate en instancia de Ejecutivo Simple ante el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cali y en Acción de Tutela contra el Tribunal Superior de Cali que se debate actualmente ante la Honorable Corte Suprema de Justicia. Tal condición le ha merecido mantener una unidad inescindible en relación a los derechos sustanciales que aquí el Despacho debate en el presente proceso Divisorio.

Las funciones del **Administrador delegado** no solo se circunscriben a la natural que surgen de la relación Comunitaria de Copropietarios en Común y Proindiviso; sino que adicionalmente su obligación en asistir a la Rama Judicial surtiendo toda la información que requiera el Despacho en relación a los antecedentes del proceso que se debate, así como apoyar las gestiones procesales de promoción del inmueble incluido su Remate en Subasta Pública de ser necesario. Así las cosas, el **ADMINISTRADOR DELEGADO** no solo es un Sujeto Procesal sino también un **AUXILIAR DE LA JUSTICIA** en su condición de **REPRESENTANTE PROCESAL** de la de Comunidad de Copropietarios PROQUIM. Esto en mérito del principio de Economía Procesal, habría evitado incurrir en las **Nulidades Procesales Absolutas de Omisión** en el **reconocimiento del Administrador delegado – Representante Procesal**; de la Existencia de **Pleito Pendiente entre las mismas Partes y sobre el mismo Asunto**; y **PACTO DE INDIVISION**. Al Despacho haber proferido **Auto ORDENANDO LA VENTA DEL INMUEBLE**, sin previamente haber ejercido el Control de Legalidad previsto en el **Art. 42 numeral 5 del CGP** que impone como deber del juez **“Adoptar las medidas autorizadas en este Código para sanear los vicios de procedimiento o precaverlos”**; conlleva inexorablemente a que el **JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO** incurriera adicionalmente en las siguientes **NULIDADES PROCESALES INSUBSANABLES**, que predica el Artículo 133 del CGP cuando dispone:

Artículo 133. Causales de nulidad. El proceso es nulo, en todo o en parte, solamente en los siguientes casos:

2. Cuando el juez procede contra providencia ejecutoriada del superior, revive un proceso legalmente concluido o pretermite íntegramente la respectiva instancia.

En este caso, contra providencia ejecutoriada del superior, Sentencia Judicial del Honorable Consejo Superior de la Judicatura – Sala Plena, según **Acta No 021 del 13 de Abril de 2018**; y contra providencia ejecutoriada del superior Tribunal Superior de Cali **Sentencia Acta No 124 de fecha 7 de Diciembre de 2021**. Revive procesos legalmente concluidos de **Restitución de Bien Inmueble** adelantado por el Juzgado Treinta y Uno Civil Municipal mediante Sentencia Judicial No 0183 de fecha 18 de Octubre de 2016 y proceso Demostrativo de **Responsabilidad Civil Contractual de mejoras en Contrato de Arrendamiento** fallado mediante Sentencia Judicial No 2013 – 00126 de fecha 19 de Mayo de 2015 proferida por el Juzgado Doce Civil Municipal de Escrituralidad de Cali.

3. Cuando se adelanta después de ocurrida cualquiera de las causales legales de interrupción o de suspensión, o si, en estos casos, se reanuda antes de la oportunidad debida.

En este caso los proceso en curso **Ejecutivo Simple ante el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cali** y la **Acción de Tutela interpuesta contra la Sentencia Acta No 124** de fecha 06 de diciembre de dos mil veinte (2020) proferida por el Tribunal Superior de Cali – Sala Civil y Auto que da salida al proceso en el

4. *Cuando es indebida la representación de alguna de las partes, o cuando quien actúa como su apoderado judicial carece íntegramente de poder.*

En este caso, la Representación ilegítima por vías de hecho que conforme a la Demanda y lo admitido irregularmente en el proceso, ejercen **PEDRO NEL DUQUE ARISTIZABAL Y JESUS HORACIO DUQUE ARISTIZABAL en calidad de Administradores** del inmueble objeto de proceso Divisorio, que es de propiedad de la Comunidad de Copropietarios en Común y Proindiviso PROQUIM. Lo cual denota a su vez una evidente incompatibilidad por conflicto de intereses.

5. *Cuando se omiten las oportunidades para solicitar, decretar o practicar pruebas, o cuando se omite la práctica de una prueba que de acuerdo con la ley sea obligatoria.*

En este caso las **PRUEBAS** de la **Representación Legal** que ejerce el **ADMINISTRADOR DELEGADO** y las **PRUEBAS** que conforme al Código Civil prevalecen por cuanto se originaron de la **Cesión de Derechos**, entre ellas, las consignadas en el Artículo 2326 - **Deudas de algunos comuneros con la comunidad**, incluyendo intereses corrientes de los dineros comunes que haya empleado para sus negocios particulares **PAOLA GONZALEZ VARONA, RAMIRO GONZALEZ BETANCOUR Y PEDRO NEL DUQUE ARISTIZABAL**. Así como por **Responsabilidad hasta de culpa leve por los daños que hayan causado en las cosas y negocios comunes**. Así como las contempladas en el Artículo 2328 - **División de los frutos de la cosa común a prorrata de sus cuotas, provenientes de Contratos de Arrendamiento**. También la consignada en el Artículo 2341. **Responsabilidad extracontractual**. El Comunero que ha cometido un delito, infiriendo daño a la Comunidad de Copropietarios, está obligado a la indemnización, sin perjuicio de la pena principal que la ley imponga por **ABUSO DE CONFIANZA Y ESTAFA AGRAVADA**.

6. *Cuando se omita la oportunidad para alegar de conclusión o para sustentar un recurso o descorrer su traslado.*

En este caso, las **PRUEBAS** de la **Indebida Notificación a TODOS Y TODAS los(as) Demandados de todos los Actos Procesales** que el Despacho ha proferido con efectos directos para la Comunidad de Copropietarios en Común y Proindiviso del Bien Inmueble – Bodega Industrial que es materia de **División**.

8. *Cuando no se practica en legal forma la notificación del auto admisorio de la demanda a personas determinadas, o el emplazamiento de las demás personas aunque sean indeterminadas, que deban ser citadas como partes, o de aquellas que deban suceder en el proceso a cualquiera de las partes, cuando la ley así lo ordena, o no se cita en debida forma al Ministerio Público o a cualquier otra persona o entidad que de acuerdo con la ley debió ser citado.*

En este caso, la **Omisión de Notificación** por cualquier medio legal del Auto Admisorio de la Demanda en la persona determinada **MARISOL AMADDA GOMEZ MONTENEGRO** quien debió ser citada como parte pasiva del proceso y a quien de lo contrario de le debió designar un Curador Ad – Litem o un Abogado de Oficio, para que ejerciera su legítima defensa y contradicción. Así como la **OMISION** de no haberse citado al **Ministerio Público** para ejercer el Control ordenado por el **Artículo 277, Numeral 7 de la Constitución Nacional**, dentro del proceso Divisorio (**Intervenir en los procesos y ante las autoridades judiciales o administrativas, cuando sea necesario en defensa del orden jurídico, del patrimonio público, o de los derechos y garantías fundamentales**). Siendo que en la parte del Litisconsorcio necesario por Pasivo participan varias entidades de Derecho Público, entre ellas **la DIAN, EL ISS, EL ICBF, LA ALCALDIA DE CALI D. E. y los patrimonios autónomos que administran los Fondos de Pensiones y Cesantías**.

6. CARENCIA DE NOTIFICACION DE LA DEMANDA A MARISOL AMADDA GOMEZ MONTENEGRO.

La única fuente del litisconsorcio necesario por pasivo es la naturaleza de las relaciones jurídicas objeto del litigio, de ahí que son las normas de derecho sustancial las que determinan cuando se presenta; la misma norma, se refiere al caso en que dentro del proceso surja la prueba del litisconsorcio necesario, **cuando menciona a “los litisconsortes necesarios del demandante” y señala que si se acompaña prueba del mismo se tendrá que pedir su vinculación.** El litisconsorcio necesario es una forma de citación forzosa encaminada exclusivamente a la integración de la parte que resultará afectada con la decisión que tome el Juzgado de Conocimiento. En este caso, la **Sra. MARISOL AMADDA GOMEZ MONTENEGRO identificada con c. c. No 66.818.058 de Cali**, no se le notificó de la Demanda, pues la Demanda se notifica de manera Personal, a través de Apoderado debidamente reconocido o, a través de Edictos publicados en medios de comunicación de amplia circulación Nacional. Pero en el presente caso se realizó una **Indebida Notificación ya que la persona Notificada no acredita Postulación Legal.** Ahora adelantándose a lo que está pensando el Despacho, si en efecto nos estamos notificado en el presente Memorial por **Conducta Concluyente, es decir, a partir del día de hoy en que radicamos el presente Memorial de Nulidad; pues tan pronto evidenciamos todas estas irregularidades hemos procedido a denunciarlas ante el mismo Despacho, en la forma prevista por el CGP.**

Así mismo, conforme rezan las actuaciones contenidas en el Expediente, los restantes Demandados se notificaron de manera personal o a través de Apoderado, y los que no lo hicieron el Juzgado les designó un Curador Ad Litem o Defensor de Oficio. Pero en el caso de la **Sra. MARISOL AMADDA GOMEZ MONTENEGRO** además de no habersele notificado la Demanda tampoco se le designó un Defensor de Oficio, razón por la cual el Despacho la ha mantenido al margen del proceso y en ningún momento ha tenido la posibilidad de ejercer su legítima defensa. Ahora, obra en el expediente del proceso que mediante Auto del 29 de Septiembre de 2017, el Juzgado Doce Civil del Circuito **ORDENO a los Demandantes** entregar una relación de los Documentos de Identificación para efectos de inscribir a los Demandados en el **Registro de Inclusión Nacional de personas Emplazadas;** con el propósito de acreditar la Debida Notificación de sus actuaciones. **Pero los Demandantes nunca entregaron dicha relación y el Juzgado nunca se encargó de corregir esta clara IRREGULARIDAD,** falencia con la cual, los únicos beneficiados fueron los Demandantes, a cambio no se sabe de qué mecanismo de Notificación. Lo cierto es que los Demandados incluyendo el **Administrador Delegado,** quien su Apoderado tuvo que renunciar a la representación legal; **NUNCA HAN SIDO NOTIFICADOS SINO A TRAVES DE EDICTOS UNICAMENTE PUBLICADOS EN CARTELERA DEL DESPACHO, EN PLENA RESTRICCIÓN DE MEDIDAS DE SALUBRIDAD PÚBLICA GENERADAS POR LA PANDEMIA COVID – 19; EN DONDE LOS DEMANDADOS NUNCA TUVIERON ACCESO AL PALACIO DE JUSTICIA Y AL JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO. ES PRECISAMENTE EN ESTE MOMENTO EN QUE LUEGO DE SEIS AÑOS DE INACTIVIDAD DEL PROCESO, DE MANERA INTEMPESTIVA Y VERTIGINOSA SE PUBLICA EL AUTO DE VENTA DEL INMUEBLE, PRIVILEGIANDO A LOS DEMANDANTES.**

Ahora, resulta aún más extraño que los Notificadores del Juzgado, además de no haber Notificado a los Demandados mediante **EDICTOS ELECTRONICOS,** tampoco lo hicieron a sus **correos electrónicos o direcciones físicas,** las cuales se encuentran en cada una de las Contestaciones a la Demanda y presuntamente deben estar registradas en la propia Demanda. Pues no es ni legal, ni legítimo, ni de Buena Fe y es contrario a la Confianza legítima, pretender que se surte el más importante Derecho Fundamental de tipo procesal **“DEBIDA NOTIFICACION”** con la Notificación surtida a la dirección del inmueble objeto del pleito, **como si allí residieran los Demandados o allí mantuvieran su domicilio comercial. Los únicos sujetos procesales que habitan probadamente el inmueble son los Demandantes; y en tal sentido se estaría privilegiando sus intereses, pues son los únicos que conocen la evolución del proceso.**

Puede afirmarse sin ligereza alguna, que el **JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO** adelanto el proceso a espaldas de los Demandados, pues nunca han sido notificados a través del Registro de Inclusión de Personas Emplazadas, así como tampoco a sus direcciones registradas de Notificación Judicial, ni a sus correos electrónicos. **Con todo lo cual, se vulnera de manera flagrante su derecho de defensa y la**

garantía del debido proceso, pues fueron vinculados a lo decidido en Autos Interlocutorios, sin haber tenido la oportunidad de ser escuchados y controvertir las decisiones dentro de los términos legales.

El Art. 61 del CGP regula el litisconsorcio necesario y sus notificaciones de la siguiente manera:

“Artículo 61. Litisconsorcio necesario e integración del contradictorio. Cuando el proceso verse sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, por su naturaleza o por disposición legal, haya de resolverse de manera uniforme y no sea posible decidir de mérito sin la comparecencia de las personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervinieron en dichos actos, la demanda deberá formularse por todas o dirigirse contra todas; si no se hiciere así, el juez, en el auto que admite la demanda, ordenará notificar y dar traslado de ésta a quienes faltan para integrar el contradictorio, en la forma y con el término de comparecencia dispuestos para el demandado. En caso de no haberse ordenado el traslado al admitirse la demanda, el juez dispondrá la citación de las mencionadas personas, de oficio o a petición de parte, mientras no se haya dictado sentencia de primera instancia, y concederá a los citados el mismo término para que comparezcan. El proceso se suspenderá durante dicho término. Si alguno de los convocados solicita pruebas en el escrito de intervención, el juez resolverá sobre ellas y si las decreta fijará audiencia para practicarlas. Los recursos y en general las actuaciones de cada litisconsorte favorecerán a los demás. Sin embargo, los actos que impliquen disposición del derecho en litigio sólo tendrán eficacia si emanan de todos. Cuando alguno de los litisconsortes necesarios del demandante no figure en la demanda, podrá pedirse su vinculación acompañando la prueba de dicho litisconsorcio.”

7. LA NOTIFICACION A PERSONAS DE DERECHO PUBLICO QUE INTEGRAN LA COMUNIDAD DE COPROPIETARIOS EN COMUN Y PROINDIVISO

Tampoco el Despacho ha observado el procedimiento reglado de **Notificación a personas de Derecho Público** que conforman la Comunidad de Copropietarios en Común y Proindiviso en torno al **Proceso Divisorio de Derechos Crediticios y Cuotas de Dominio** que se adelanta ante el **JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO**, la cual se encuentra reglamentada por el Artículo 199 del CPACA Ley 1437 de 2011. Pero especialmente, no notifico al **ADMINISTRADOR DELEGADO - REPRESENTANTE PROCESAL**, como persona privada que ejerce **funciones públicas de Administración de Bienes con participación de Entidades de Derecho Público**; razón por la cual, ni de manera directa ni indirecta, al no serles Notificadas las actuaciones del Despacho, no se tuvo la posibilidad de presentar alegatos e interponer los recursos correspondientes en contra de Autos y Sentencias proferidas por el Despacho.

Artículo 199. Notificación personal del auto admisorio y del mandamiento de pago a Entidades Públicas, al Ministerio Público, a Personas Privadas que ejerzan Funciones Públicas Transitorias y particulares que deban estar inscritos en el registro mercantil

Notificación personal del auto admisorio y del mandamiento ejecutivo a entidades públicas, al Ministerio Público, a personas privadas que ejerzan funciones públicas y a los particulares. El auto admisorio de la demanda y el mandamiento ejecutivo contra las entidades públicas y las personas privadas que ejerzan funciones públicas, se deben notificar personalmente a sus representantes legales o a quienes estos hayan delegado la facultad de recibir notificaciones, o directamente a las personas naturales, según el caso, y al Ministerio Público, mediante mensaje dirigido al buzón electrónico notificaciones judiciales a que se refiere el artículo 197 de este código.

A los particulares se les notificará el auto admisorio de la demanda al canal digital informado en la demanda. Los que estén inscritos en el registro mercantil o demás registros públicos obligatorios creados legalmente para recibir notificaciones judiciales, en el canal indicado en este.

El mensaje deberá identificar la notificación que se realiza y contener copia electrónica de la providencia a notificar. Al Ministerio Público deberá anexársele copia de la demanda y sus anexos. Se presumirá que el destinatario ha recibido la notificación cuando el iniciador recepcione acuse de recibo o se pueda constatar por otro medio el acceso al mensaje electrónico por parte del destinatario. El secretario hará constar este hecho en el expediente.

El traslado o los términos que conceda el auto notificado solo se empezarán a contabilizar a los dos (2) días hábiles siguientes al del envío del mensaje y el término respectivo empezará a correr a partir del día siguiente.

En los procesos que se tramiten ante cualquier jurisdicción en donde estén involucrados intereses litigiosos de la Nación, en los términos del artículo 2° del Decreto Ley 4085 de 2011 o la norma que lo sustituya, deberá

remitirse copia electrónica del auto admisorio o mandamiento ejecutivo, en conjunto con la demanda y sus anexos, al buzón de correo electrónico de la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado. Esta comunicación no genera su vinculación como sujeto procesal, sin perjuicio de la facultad de intervención prevista en el artículo 610 de la Ley 1564 de 2012. En la misma forma se le remitirá copia de la providencia que termina el proceso por cualquier causa y de las sentencias.

8. OPOSICIONES:

Acogiéndome a los amparos dispuestos para el tenedor legítimo que dispone el Art. 415 del CGP; de manera comedida y respetuosa me dirijo al Despacho del JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, PARA OPONERME DE MANERA EXPRESA, a los siguientes actos procesales que no fueron Notificados oportunamente por el Despacho:

1. AL Dictamen Pericial presentado con el que se pretende fijar el valor del bien.
2. Al valor de las mejoras que pretenden los Demandantes, realizadas sin consentimiento expreso por parte de los restantes Copropietarios Comuneros en Común y Proindiviso.
3. AL AUTO QUE ORDENA LA DILIGENCIA DE VENTA Y REMATE DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 23 No 36B-49 DE LA ACTUAL NOMENCLATURA DE CALI.
4. A la Liquidación de los Frutos del Inmueble que explotan los comuneros PEDRO NEL DUQUE ARISTIZABAL, RAMIRO GONZALEZ BETANCOUR Y PAOLA GONZAREZ VARONA, bajo Contratos de Arriendo en Cesión o Arrendamiento o tenencia; o la omisión de su liquidación.
5. Finalmente, me OPONGO al Edicto publicado por el Despacho el **28 de Junio de 2019**, casi VEINTICUATRO (24) HORAS después de haberse firmado el CONTRATO DE CESION O VENTA DE DERECHOS LITIGIOSOS suscrito entre los hermanos PEDRO NEL Y JESUS HORACIO DUQUE ARISTIZABAL en calidad de Cedentes y la SOCIEDAD DUBAY INMOBILIARIA SAS como cesionaria, mediante el cual el Despacho JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, APRUEBA en su **"Artículo CUARTO: Téngase a la Sociedad DUBAY INMOBILIARIA S. A. S. como Cesionaria de los Derechos Litigiosos que de este proceso se derivan"**. Y Artículo QUINTO: **La Notificación de la Cesión a la parte demandada, se surte por estado, en razón a que ya se encuentra vinculada al proceso.**

CONTRATO DE CESION: SEGUNDO: El cedente NO RESPONDE POR EL RESULTADO DEL PROCESO, solo garantiza que el derecho litigioso objeto de la cesión SURGIO CON LA NOTIFICACION DEL AUTO DE LA DEMANDA QUE SE SURTE CONTRA TODOS LOS DEMANDADOS. QUINTO: EL COMPRADOR CESIONARIO QUEDA AUTORIZADO PARA SOLICITAR QUE TODAS LAS DECLARACIONES JUDICIALES, Y LOS TITULOS SALGAN A SU NOMBRE.

Con relación a este último punto (5) inmediatamente anterior, bien vale dejar sentado que las **Sociedades Anónimas Simples** no son tipos societarios que le merezcan confianza a ningún empresario cauteloso, por la vertiginosidad con que por su naturaleza jurídica aparecen y desaparecen; quedando como experiencia reciente que son utilizadas para todo tipo de maniobra al margen de la ley. De todas maneras, desde el punto de vista del Proceso Divisorio que aquí nos ocupa, basta con transcribir algunos apartes de la **Sentencia T-374/14** proferida por la Honorable Corte Constitucional Cuando en la **Ratio Decidendi** decide que constituye una **APROBACION ILEGAL POR PARTE DEL OPERADOR JUDICIAL**, cuando no cuenta con la **CONVALIDACIÓN EXPRESA de los restantes Sujetos Procesales que conforman el Litisconsorcio necesario por pasivo**. Todo lo cual desarrolla en los siguientes términos:

"El defecto sustantivo se configura de manera general, en aquellas situaciones en las que se aplica una norma que evidentemente no regía el caso concreto. En consecuencia, en estos eventos, la discusión gira en torno a si la norma era o no aplicable al asunto que examina el juez en el proceso de adjudicación del derecho.

Sobre el tema, la jurisprudencia de esta Corporación ha explicado que el defecto material o sustantivo se presenta cuando "la decisión que toma el juez desborda el marco de acción que la Constitución y la ley le reconocen al apoyarse en una norma evidentemente inaplicable al caso concreto."^[13] De igual forma, ha señalado que la "construcción dogmática del defecto sustantivo como causal de procedibilidad de la acción de tutela, parte del

reconocimiento que la competencia asignada a las autoridades judiciales para interpretar y aplicar las normas jurídicas, fundada en el principio de **autonomía e independencia judicial (*)**, no es en ningún caso absoluta.” Lo anterior bajo el entendido de que “[p]or tratarse de una atribución reglada, emanada de la función pública de administrar justicia, la misma se encuentra limitada por el orden jurídico preestablecido y, principalmente, por los valores, principios, derechos y garantías que identifican al actual Estado Social de Derecho.”^[14]

(*) También aplicable a la “Discreta Autonomía” de que habla la Jurisprudencia del Tribunal Superior de Cali.

El desarrollo jurisprudencial de esta causal ha llevado a la identificación de una serie de **situaciones en las que una autoridad jurisdiccional puede incurrir en esta clase de yerros, principalmente en los siguientes eventos:**

(i) Cuando existe una carencia absoluta de fundamento jurídico, caso en el que el soporte jurídico de la decisión es una norma que no existe, que ha sido derogada, o que ha sido declarada inconstitucional.^[15]

(ii) Aplicación de norma que requiere interpretación sistemática con otras normas, caso en el cual no se tienen en cuenta otras normas aplicables al caso y que son necesarias para la decisión adoptada.^[16]

(iii) Por aplicación de normas constitucionales pero no aplicables al caso concreto, esto, si la norma no es inconstitucional pero al ser aplicada al caso concreto vulnera derechos fundamentales, debe ser igualmente inaplicada.^[17]

(iv) Porque la providencia incurre en incongruencia entre los fundamentos jurídicos y la decisión, ésta se configura cuando la resolución del juez no corresponde con las motivaciones expuestas en la providencia.^[18]

(v) Al aplicar una norma cuya interpretación desconoce una sentencia de efectos ‘erga omnes’, en esta situación se aplica una norma cuyo sentido contraría la ratio decidendi de una sentencia que irradia sus efectos a todo el ordenamiento jurídico.^[19]

(vi) Por aplicación de normas abiertamente inconstitucionales, evento en el cual si bien el contenido normativo no ha sido declarado inexecutable, este es abiertamente contrario a la constitución. En este evento, la tutela procede si el juez ordinario no inaplica la norma por medio de la figura de la excepción de inconstitucionalidad.^[20]

5. Sucesión Procesal prevista en el artículo 60 del Código de Procedimiento Civil. Reiteración de la jurisprudencia constitucional en materia de sucesión procesal.

5.1 La figura de la sucesión procesal consiste en el reemplazo total de una de las partes procesales, con el fin de alterar su integración por la inclusión de un tercero en el lugar de aquella. La sucesión se surte por varias formas, dependiendo de si se predica de personas naturales o jurídicas, o de **si la sustitución se origina por acto entre vivos** o por la muerte de una persona natural o la extinción de una jurídica. Dicha institución jurídica está regulada en el artículo 60 del C.P.C., el cual establece que:

“ARTICULO 60. Sucesión procesal. Fallecido un litigante o declarado ausente o en interdicción, el proceso continuará con el cónyuge, el albacea con tenencia de bienes, los herederos, o el correspondiente curador. Si en el curso del proceso sobrevienen la extinción de personas jurídicas o la fusión de una sociedad que figure como parte, los sucesores en el derecho debatido podrán comparecer para que se les reconozca tal carácter. En todo caso, la sentencia producirá efectos respecto de ellos aunque no concurren. El adquirente a cualquier título de la cosa o del derecho litigioso, podrá intervenir como litisconsorte del anterior titular. **También podrá sustituirlo en el proceso, siempre que la parte contraria lo acepte expresamente.**”

El auto que admite o rechace a un sucesor procesal es apelable. Las controversias que se susciten con ocasión del ejercicio del derecho consagrado en el artículo 1971 del Código Civil, se decidirán como incidente.”

Del análisis detenido del artículo citado se deriva que existen varias clases de sucesiones en el marco de un proceso^[21]:

(iii) Sucesión por el cesionario derivado de acto entre vivos: que ocurren en las hipótesis de venta, donación, permuta, dación en pago o adjudicación en públicas subastas del derecho litigioso de una de las partes o del bien materia del proceso. **En estas situaciones, es necesario que el cesionario concurre al proceso para solicitar la sucesión, caso en el que, si la parte contraria no acepta la sustitución, tradente y cesionario continúan como partes litisconsorciales.** (Art. 60 C.P.C. inciso 3º)

5.2 Como se percibe, la sucesión procesal constituye una figura procesal relevante **pues desarrolla el derecho al debido proceso, al proteger a la parte que no conoce quien será su contradictor, facultándola no solo con el derecho a ser informada de la solicitud de sucesión, sino también con la potestad para aceptar o no la sustitución.** Sobre esta figura, la jurisprudencia de la Corte se ha pronunciado tanto en sede de constitucionalidad como en asuntos de tutela.

5.2.1 Así por ejemplo, y de especial relevancia para el estudio del tema puesto a consideración de la Sala, en la **sentencia C-1045 de 2000^[22]**, la Corte estudió la exequibilidad del apartado del artículo 60 del C.P.C. que indica **“también podrá sustituirlo en el proceso, siempre que la parte contraria la acepte expresamente”.** **En dicha oportunidad, se señaló que la sucesión procesal, que se producía por la venta de derechos litigiosos o cualquier otra fuente, requiere el consentimiento expreso de la contraparte, debido a que la aceptación o no de la misma, constituye una garantía del derecho fundamental al debido proceso.**

.....

Ahora bien, sobre el procedimiento que debe realizarse para perfeccionar la sustitución procesal, la sentencia de constitucionalidad citada señaló que **“(...) cuando el adquirente de derechos litigiosos pretende que la negociación surta efectos contra el cesionario desplazando al sujeto procesal que ha cedido el derecho en litigio, deberá presentarse al proceso y solicitar al juez que indague si la parte contraria lo aceptaría como sucesor del cedente, a menos que, sin previo requerimiento, el contradictor cedido hubiese manifestado su aceptación. (...)”**

5.2.2 Por su parte, en materia de tutela, se han indicado algunos elementos esenciales del procedimiento de sucesión procesal y **se ha resaltado la necesidad de respetar el requisito de aceptación como desarrollo del derecho al debido proceso.** En la sentencia T-148 de 2010, se estudió un caso similar al ahora puesto a consideración de la Sala. En dicha oportunidad, la Corte (Sala Sexta de Revisión) examinó una demanda de tutela en la que se alegaba no haberse cumplido con la sucesión procesal en el marco de un proceso ejecutivo iniciado por una empresa contra otra, por la mora en el pago de una obligación respaldada en un pagaré.

En el caso, la sociedad ejecutora se escindió en otras dos firmas, una de las cuales sustituyó a la ejecutora en el proceso, sin embargo dicha sustitución no fue notificada a la parte ejecutada. **La parte no informada, inició el correspondiente incidente de nulidad por considerar vulnerado su derecho al debido proceso, argumentando que la parte ejecutante, al escindirse, ocasionó una cesión de créditos y una sustitución procesal que no les fueron notificadas y que tampoco consintieron. En el proceso se decretó la nulidad de lo actuado desde el mandamiento de pago, sin embargo, en apelación la decisión fue revocada. Contra ésta última decisión la parte ejecutada instauró la acción de tutela.**

En la sentencia mencionada, se precisaron dos subreglas decisionales, que deben observarse en materia de sucesiones procesales, respecto de la parte contraria a la sustitución. **En concreto, se determinó que a quien se opone una sucesión procesal, le asisten los derechos de: (i) ser informado de la sustitución; y (ii) manifestar si está de acuerdo o no con quien va a ser su nueva contraparte. Lo anterior, pues de no aceptar la sustitución, el cesionario de los derechos solo puede actuar como litisconsorte del cedente.**

Adicionalmente, en el precedente de tutela referido se sostuvo que **la contradicción es un elemento esencial del derecho fundamental al debido proceso, y que obviar la notificación de la sucesión procesal constituía un defecto sustantivo y un desconocimiento del precedente constitucional “por desestimar la aplicación del artículo 1960 del Código Civil en lo que se refiere a la cesión de derechos litigiosos, en concordancia con el artículo 60 del Código de Procedimiento Civil –sobre sustitución procesal- y la interpretación dada por la Corte a esta disposición en la sentencia C-1045 de 2000.”**

Fundamento mis **OPOSICIONES** en el marco legal de los Procesos Divisorios CGP y Código Civil, así como atendiendo mis facultades y responsabilidades de **ADMINISTRADOR DELEGADO -REPRESENTANTE PROCESAL**, en virtud del Mandato Legal conferido por todos y cada uno de los **COPROPIETARIOS COMUNEROS EN COMUN Y PROINDIVISO**; razón por la cual también solicito la **REVOCACION INMEDIATA** del Despacho Comisorio que se haya generado para tales efectos, en los términos del Código General del Proceso.

Así las cosas, y frente a la nulidad indicada, solo puede ser propuesta por aquel sujeto que **no haya sido citado al proceso o por quien fue mal representado, notificado o emplazado**, sin perjuicio de que el Juez de instancia la decrete dentro de las oportunidades que para ello le otorga la ley; **con fundamento en los siguientes principios Y Derechos Constitucionales:**

1. Los relativos a la protección de derechos e intereses colectivos, reparación de daños causados a un grupo y de cumplimiento, contra las autoridades de los niveles Departamental, Municipal, Distrital o Local o las personas privadas que dentro de esos mismos ámbitos desempeñen funciones administrativas temporales.

2. **ARTICULO 2° CONSTITUCION NACIONAL:** *Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo. Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares.*

3. **ARTICULO 228 CONSTITUCION NACIONAL:** *La Administración de Justicia es función pública. Sus decisiones son independientes. Las actuaciones serán públicas y permanentes con las excepciones que establezca la ley y en ellas prevalecerá el derecho sustancial. Los términos procesales se observarán con diligencia y su incumplimiento será sancionado. Su funcionamiento será desconcentrado y autónomo.*

4. **RESPECTO DEL PROCESO DE RENDICION DE CUENTAS, SU NATURALEZA Y RELACION CON EL PROCESO DIVISORIO, LA CORTE CONSTITUCIONAL HA DILUCIDADO LO SIGUIENTE:**

“El proceso de Rendición de Cuentas, es un proceso civil especial “de conocimiento”, denominado así porque en este tipo de procesos previamente se impone al Juez el conocimiento de los hechos y de las pruebas para después adoptar la declaración correspondiente. Se adelanta bajo el trámite de un proceso abreviado, y persigue dos fines claramente determinados:

a) INMEDIATO: *Constituido por las cuentas, esto es los ingresos y egresos, con sus respectivos soportes, de la actividad desarrollada por quien se ha encargado de Administrar bienes o negocios de otras personas, sea que su origen esté en un acto de voluntad de las partes, como acontece con el contrato, o de una situación contemplada en la ley.*

b) MEDIATO: *Consiste en establecer quien debe a quien y cuanto, o sea, cual es el saldo que queda a favor de una parte y a cargo de otra, llámese demandante o demandado.*

Así, el Código de Procedimiento Civil (CGP) contempla dos modalidades, una tendiente a obtener la Rendición de Cuentas de quien está obligado a rendirlas y no lo ha hecho, llamada también Rendición Provocada y la otra, para que las cuentas de aquel que deba rendirlas sean recibidas, o Rendición Espontánea por el obligado a rendirlas.

5. DEBIDO PROCESO:

“De acuerdo con la jurisprudencia de la Corte, el debido proceso comporta al menos los derechos (i) a la jurisdicción, que a su vez conlleva las garantías a un acceso igualitario de los jueces, a obtener decisiones motivadas, a impugnar las decisiones ante autoridades de jerarquía superior y al cumplimiento de lo decidido en el fallo; (ii) al juez natural, identificado como el funcionario con capacidad legal para ejercer jurisdicción en determinado proceso o actuación, de acuerdo con la naturaleza de los hechos, la calidad de las personas y la división del trabajo establecida por la Constitución y la Ley; y (iii) el derecho a la defensa”. Sentencia C-163/19 Corte Constitucional.

Debido Proceso Probatorio - Garantías mínimas

“La Sala Plena ha indicado que el debido proceso probatorio supone un conjunto de garantías en cabeza de las partes en el marco de toda actuación judicial o administrativa. De este modo, ha afirmado que estas tienen derecho (i) a presentar y solicitar pruebas; (ii) a controvertir las que se presenten en su contra; (iii) a la publicidad de las evidencias, en la medida en que de esta forma se asegura la posibilidad de contradecirlas, bien sea mediante la crítica directa a su capacidad

demostrativa o con apoyo en otros elementos; (iv) a que las pruebas sean decretadas, recolectadas y practicadas con base en los estándares legales y constitucionales dispuestos para el efecto, so pena su nulidad; (v) a que el funcionario que conduce la actuación decreta y practique de oficio los elementos probatorios necesarios para asegurar el principio de realización y efectividad de los derechos (Arts. 2 y 228 C.P.); y (vi) a que se evalúen por el juzgador las pruebas incorporadas al proceso. Sentencia C-163/19 Corte Constitucional.

6. DERECHO DE ACCESO A LA ADMINISTRACION DE JUSTICIA (Artículos 29 y 229 C. N.)

*“Contenido y alcance El derecho fundamental de acceso a la administración de justicia se encuentra consagrado en el artículo 229 de la norma superior en los siguientes términos: **Se garantiza el derecho de toda persona para acceder a la administración de justicia. La ley indicará en qué casos podrá hacerlo sin la representación de abogado. Este derecho ha sido entendido como la posibilidad reconocida a todas las personas de poder acudir, en condiciones de igualdad, ante las instancias que ejerzan funciones de naturaleza jurisdiccional que tengan la potestad de incidir de una y otra manera, en la determinación de los derechos que el ordenamiento jurídico les reconoce, para propugnar por la integridad del orden jurídico y por la debida protección o restablecimiento de sus derechos e intereses legítimos, con estricta sujeción a los procedimientos previamente establecidos y con plena observancia de las garantías sustanciales y procedimentales previstas en la Constitución y la ley.** Por medio de su ejercicio se pretende garantizar la prestación jurisdiccional a todos los individuos, a través del uso de los mecanismos de defensa previstos en el ordenamiento jurídico. **De esta forma, el derecho de acceso a la administración de justicia constituye un presupuesto indispensable para la materialización de los demás derechos fundamentales, ya que, como ha señalado esta Corporación “no es posible el cumplimiento de las garantías sustanciales y de las formas procesales establecidas por el Legislador sin que se garantice adecuadamente dicho acceso”.** Por consiguiente, el derecho de acceso a la administración de justicia se erige como uno de los pilares que sostiene el modelo de Estado Social y Democrático de Derecho, toda vez que abre las puertas para que los individuos ventilen sus controversias ante las autoridades judiciales y de esta forma se protejan y hagan efectivos sus derechos. (Sentencia T-799/11 Corte Constitucional).*

ANEXOS Y PRUEBAS

La mayoría de los documentos que se enuncian a lo largo del presente **INCIDENTE DE NULIDAD PROCESAL ABSOLUTA**, fueron aportados en **Contestación de la Demanda**; a los cuales se adiciona los enunciados como **PRUEBAS** a lo largo del presente memorial.

(PRUEBAS 1 – 2 – 3) Reservadas

(PRUEBA 4) Sentencia Acta No 124 de fecha 7 de Diciembre de 2021 PACTO DE INDIVISION

(PRUEBA 5) Sentencia 2013 – 00126 de fecha 19 de Mayo de 2015 como conclusión del proceso de Responsabilidad Civil Contractual proferida por el Juzgado 12 Civil Municipal de Escrituralidad de Cali

(PRUEBA 6) Sentencia 183 del 18 de Octubre de 2016 como corolario del proceso Abreviado de Restitución de Bien Inmueble en Arrendamiento Comercial, proferida por el Juzgado 31 Civil Municipal de Cali

(PRUEBA 7) Sentencia de Tutela No STC3440-2021 del 6 DE Abril de 2021 segunda instancia Honorable Corte Suprema de Justicia.

(PRUEBA 8) Acta No 1265 Conciliación Extrajudicial del 13 de Abril de 2018 Procuraduría General de la Nación

(PRUEBA 9) Sentencia Judicial de la Sala Plena del Honorable Consejo Superior de la Judicatura, según Acta No 021 del 13 de Abril de 2018

(PRUEBA 10) Contrato de Arrendamiento entre Pedro Antonio Molina y Ramiro González Betancourt de fecha 12 de Junio de 2009

(PRUEBA 11) Acta de entrega de Tenencia entre PEDRO NEL DUQUE ARISTIZABAL Y PEDRO ANTONIO MOLINA de fecha 24 de Junio de 2015.

(PRUEBA 12) CONTRATO DE TRANSACCION suscrito entre PEDRO ANTONIO MOLINA Y PAOLA GONZALEZ VARONA de fecha Junio de 2018

NOTIFICACIONES

EL DEMANDADO: THELMO AUGUSTO ALFONSO MENDEZ Administrador Delegado - REPRESENTANTE PROCESAL, UNICAMENTE EN EL CORREO ELECTRONICO thelmo2013@uniandes.edu.co Cel. 3218001581

LA DEMANDADA: MARISOL AMADDA GOMEZ MONTENEGRO en la dirección Calle 34 No 68B -81 Bloque I Apartamento 102 marisolgomez.brio@hotmail.com

Con todo respeto,

THELMO AUGUSTO ALFONSO MENDEZ
C.C. No 19.442.703 de Bogotá

Sra. MARISOL AMADDA GOMEZ MONTENEGRO
C. C. No 66.818.058 de Cali

MARCO JURIDICO:

El Artículo 68 de la LEY 550 DE 1999, ORDENA que:

Artículo 68. Cesión de bienes y dación en pago. Si no fuere posible realizar la venta de los bienes de que trata el artículo anterior en un término de tres (3) meses contados a partir de la primera subasta, **el liquidador implorará el pago por CESION DE BIENES a que se refieren los artículos 1672 y siguientes del Código Civil.** Como juez actuará para tal efecto la Superintendencia de Sociedades; y en el evento en que los acreedores no fueran obligados a aceptar la cesión, por encontrarse el deudor en los casos del artículo 1675 del Código Civil, **el liquidador entregará a los acreedores, a título de dación en pago, los bienes de que se disponga de conformidad con las reglas de prelación de créditos y por el porcentaje del valor por el que no fueron subastados. Para dicha entrega podrá recurrir al procedimiento de pago por consignación, el cual se tramitará ante la justicia ordinaria.**

Si dentro del mes siguiente a la propuesta del liquidador, un acreedor no recibe el bien respectivo o la cuota de dominio que le corresponde, se entenderá que renuncia a su acreencia, y en consecuencia, el liquidador procederá a entregarlo a los acreedores restantes respetando el orden de prelación.

Tanto la CESION DE BIENES como la dación en pago previstas en este Artículo darán por terminados los correspondientes concursos liquidatorios, la Superintendencia proferirá la declaración correspondiente y dará cumplimiento a lo previsto en el Artículo 199 de la Ley 222 de 1995".

Por su parte el Art. 199 de la Ley 222 de 1995 reza de la siguiente manera:

“Artículo 199. DECLARATORIA DE TERMINACION. Efectuado el pago de los pasivos externo e interno, la Superintendencia de Sociedades declarará terminada la liquidación y ordenará el levantamiento de las medidas cautelares, si las hubiere. Cumplido lo anterior, se archivará el expediente, sin perjuicio de la responsabilidad penal que proceda contra el deudor, los administradores y el liquidador. Si quedaren créditos insolutos, después

de agotados los bienes que conforman el patrimonio a liquidar, incluyendo el producto de las acciones de reintegración del patrimonio, la Superintendencia de Sociedades declarará terminado el trámite y ordenará archivar el expediente. Copia de la providencia se inscribirá en el registro mercantil o en el que corresponda y conllevará la extinción de la entidad deudora.

Ahora el Capítulo IX del Código Civil se ocupa “**DEL PAGO POR CESION DE BIENES O POR ACCION EJECUTIVA DEL ACREEDOR O ACREEDORES**”; cuyo reglado dispone lo siguiente:

ARTICULO 1672. DEFINICION DE CESION DE BIENES. **La cesión de bienes es el ABANDONO VOLUNTARIO QUE EL DEUDOR (PROQUIM INDUSTRIAL S. A.) HACE DE TODO LO SUYO A SU ACREEDOR O ACREEDORES (THELMO AUGUSTO ALFONSO MENDEZ y demás Acreedores Beneficiarios de la Liquidación Obligatoria de PROQUIM), cuando a consecuencia de accidentes inevitables, no se halla en estado de pagar sus deudas.**

Artículo 1673. ADMISION DE LA CESION DE BIENES. **Esta cesión de bienes será admitida por el juez con conocimiento de causa, y el deudor podrá implorarla no obstante cualquiera estipulación en contrario.**

Artículo 1675. EXCEPCIONES A LA ACEPTACION DE LA CESION DE BIENES.

Los acreedores serán obligados a aceptar la cesión, excepto en los siguientes casos:

- 1o.) Si el deudor ha enajenado, empeñado o hipotecado como propios los bienes ajenos a sabiendas.
- 2o.) Si ha sido condenado por hurto o robo, falsificación o quiebra fraudulenta.
- 3o.) Si ha obtenido quitas o esperas de sus acreedores.
- 4o.) Si ha dilapidado sus bienes.
- 5o.) Si no ha hecho una exposición circunstanciada y verídica del estado de sus negocios, o **se ha valido de cualquier otro medio fraudulento para perjudicar a sus acreedores.**

Artículo 1677. BIENES INCLUIDOS EN LA CESION.

La cesión comprenderá todos los bienes, derechos y acciones del deudor, excepto los no embargables.

No son embargables:

- 1o.) No es embargable el salario mínimo legal o convencional.
- 2o.) El lecho del deudor, el de su mujer, los de los hijos que viven con él y a sus expensas, y la ropa necesaria para el abrigo de todas estas personas.
- 3o.) y 4o.)
- 5o.) Los uniformes y equipos de los militares, según su arma y grado.
- 6o.) Los utensilios del deudor artesano o trabajador del campo, necesarios para su trabajo individual.
- 7o.) Los artículos de alimento y combustible que existan en poder del deudor, hasta concurrencia de lo necesario para el consumo de la familia, durante un mes.
- 8o.) La propiedad de los objetos que el deudor posee fiduciariamente.
- 9o.) Los derechos cuyo ejercicio es enteramente personal, como los de uso y habitación.

Artículo 1678. EFECTOS DE LA CESION DE BIENES.

La cesión de bienes produce los efectos siguientes:

- 1o.) **Las deudas se extinguen hasta la cantidad en que sean satisfechas con los bienes cedidos.**
 - 2o.) **Si los bienes cedidos no hubieren bastado para la completa solución de las deudas, Y EL DEUDOR ADQUIERE OTROS BIENES, ES OBLIGADO A COMPLETAR EL PAGO CON ESTOS.**
- LA CESION NO TRANSFIERE LA PROPIEDAD DE LOS BIENES DEL DEUDOR A LOS ACREEDORES, SINO SOLO LA FACULTAD DE DISPONER DE ELLOS O DE SUS FRUTOS HASTA PAGARSE DE SUS CREDITOS.**

ARTICULO 1681. DECISIONES DE LOS ACREEDORES.

EL ACUERDO OBTENIDO EN LA FORMA PRESCRITA POR LAS LEYES DE PROCEDIMIENTO, SERA OBLIGATORIO PARA TODOS LOS ACREEDORES QUE HAYAN SIDO CITADOS EN LA FORMA DEBIDA. PERO LOS ACREEDORES PRIVILEGIADOS, PRENDARIOS O HIPOTECARIOS, NO SERAN PERJUDICADOS POR EL ACUERDO DE LA MAYORIA SI SE HUBIEREN ABSTENIDO DE VOTAR.

Artículo 1683. APLICACIÓN DE LAS NORMAS SOBRE CESION AL EMBARGO DE BIENES.

Lo dispuesto acerca de la cesión en los artículos 1677 y siguientes, **SE APLICA AL EMBARGO DE LOS BIENES POR ACCION EJECUTIVA DE ACREEDOR O ACREEDORES.**

Por su parte el mismo ordenamiento define **LA TENENCIA** en su Artículo 775 como:

“Se llama MERA TENENCIA la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño. El acreedor prendario, el secuestre, el usufructuario, el usuario, el que tiene derecho de habitación, son meros tenedores de la cosa empeñada, secuestrada o cuyo usufructo, uso o habitación les pertenece. Lo dicho se aplica generalmente a todo el que tiene una cosa (Objeto de la relación jurídica) reconociendo dominio ajeno”.*

CUOTAS DE DOMINIO:

Artículo 2322. Cuasicontrato de comunidad. *La comunidad de una cosa universal o singular, entre dos o más personas, sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad, o celebrado otra convención relativa a la misma cosa, es una especie de cuasicontrato.*

Artículo 2323. Derechos de los comuneros sobre la cosa común. *El derecho de cada uno de los comuneros sobre la cosa común, es el mismo que el de los socios en el haber social.*

Artículo 2324. Comunidad de cosa universal. *Si la cosa es universal, como una herencia, cada uno de los comuneros es obligado a las deudas de la cosa común, como los herederos en las deudas hereditarias.*

Artículo 2325. Deudas contraídas en favor de la comunidad. *A las deudas contraídas en pro de la comunidad durante ella, no es obligado sino el comunero que las contrajo; el cual tendrá acción contra la comunidad para el reembolso de lo que hubiere pagado por ella. Si la deuda ha sido contraída por los comuneros colectivamente, sin expresión de cuotas, todos ellos, no habiendo estipulado solidaridad, son obligados al acreedor por partes iguales; salvo el derecho de cada uno contra los otros, para que se le abone lo que haya pagado de más sobre la cuota que le corresponda.*

Artículo 2326. Deudas de los comuneros con la comunidad. *Cada comunero debe a la comunidad lo que saca de ella, incluso los intereses corrientes de los dineros comunes que haya empleado en sus negocios particulares, y es responsable hasta la culpa leve por los daños que haya causado en las cosas y negocios comunes.*

Artículo 2327. Contribuciones por obras y reparaciones. *Cada comunero debe contribuir a las obras y reparaciones de la comunidad proporcionalmente a su cuota.*

Artículo 2328. División de los frutos. *Los frutos de la cosa común deben dividirse entre los comuneros a prorrata de sus cuotas.*

Artículo 2329. Obligaciones entre comuneros. *En las prestaciones a que son obligados entre sí los comuneros, la cuota del insolvente gravará a los otros.*

Artículo 2334. Derecho de división. *En todo caso puede pedirse por cualquiera o cualesquiera de los comuneros que la cosa común se divida o se venda para repartir su producto. La división tendrá preferencia siempre que se trate de un terreno, y la venta cuando se trate de una habitación, un bosque u otra cosa que no pueda dividirse o deslindarse fácilmente en porciones.*

Artículo 2335. Reglas de la división de cosas comunes. *La división de las cosas comunes, y los derechos y las obligaciones que de ella resultan, se sujetarán a las disposiciones de los artículos siguientes, y en todo aquello a que por éstas no se provea, se observarán las reglas de la partición de la gerencia.*

Artículo 2336. Venta parcial de la cosa común. *Cuando alguno o algunos de los comuneros solicite la venta de la cosa común, los otros comuneros o cualquiera de ellos pueden comprar los derechos de los solicitantes, pagándoles la cuota que les corresponda, según el avalúo de la cosa.*

Artículo 2338. Procedimiento para la división. Cuando haya de dividirse un terreno común, el juez hará avaluarlo por peritos, y el valor total se distribuirá entre todos los interesados en proporción de sus derechos; verificado lo cual, se procederá a adjudicar a cada interesado una porción de terreno del valor que le hubiere correspondido, observándose las reglas siguientes:

1a. El valor de cada suerte de terreno se calculará por su utilidad y no por su extensión; no habiendo, por tanto, necesidad de ocurrir a la mensura, sino cuando ésta pueda servir de dato para calcular mejor el valor.

2a. Si hay habitaciones, labores u otras mejoras hechas en particular por alguno de los comuneros, se procurará, en cuanto sea posible, adjudicar a estos las porciones en que se hallen las habitaciones, labores o mejoras que les pertenezcan, sin subdividir la porción de cada uno.

3a. Si algunos de los comuneros pidieren se les adjudiquen las suertes en un solo globo, así se verificará.

4a. Si los interesados no han consignado antes de empezarse el repartimiento, la cuota que les corresponda para cubrir los gastos presupuestos para la operación, se deducirá dicha cuota de las suertes respectivas y se separará una porción de terreno equivalente para el expresado gasto

Artículo 2340. Causales de terminación de la comunidad.

La comunidad termina:

1. Por la reunión de las cuotas de todos los comuneros en una sola persona.

2. Por la destrucción de la cosa común.

3. Por la división del haber común.

RESPONSABILIDAD COMUN POR LOS DELITOS Y LAS CULPAS

Artículo 2341. Responsabilidad extracontractual. El que ha cometido un delito o culpa, que ha inferido daño a otro, es obligado a la indemnización, sin perjuicio de la pena principal que la ley imponga por la culpa o el delito cometido.

De manera complementaria el CGP dispone en el Capítulo III Artículos 406 al 418 el Proceso Divisorio, con el siguiente alcance:

Artículo 406. Partes. Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto. La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también **CERTIFICADO DEL RESPECTIVO REGISTRADOR SOBRE LA SITUACION JURIDICA DEL BIEN Y SU TRADICION, QUE COMPRENDA UN PERIODO DE DIEZ (10) AÑOS SI FUERA POSIBLE.** En todo caso el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, **EL TIPO DE DIVISION QUE FUERE PROCEDENTE, LA PARTICION, SI FUERE EL CASO,** y el valor de las mejoras si las reclama.

Artículo 407. Procedencia. **SALVO LO DISPUESTO EN LEYES ESPECIALES,** LA DIVISION MATERIAL SERA PROCEDENTE CUENDO SE TRATE DE BIENES QUE PUEDAN PARTIRSE MATERIALMENTE sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento. En los demás casos procederá la venta.

Artículo 408. Licencia previa. En la demanda podrá pedirse que **EL JUEZ CONCEDA LICENCIA CUANDO ELLA SEA NECESARIA DE CONFORMIDAD CON LA LEY SUSTANCIAL,** para lo cual se acompañará **PRUEBA SUMARIA DE SU NECESIDAD O CONVENIENCIA.** El juez deberá pronunciarse sobre la solicitud antes de correr traslado de la demanda.

Artículo 409. Traslado y excepciones. En el auto admisorio de la demanda se ordenará correr traslado al demandado por diez (10) días, y si se trata de bienes sujetos a registro se ordenará su inscripción. Si el demandado no está de acuerdo con el dictamen, podrá aportar otro o solicitar la convocatoria del perito a audiencia para interrogarlo. **SI EL DEMANDADO NO ALEGA PACTO DE INDIVISION EN LA CONTESTACION DE LA DEMANDA, EL JUEZ DECRETARA, POR MEDIO DE AUTO, LA DIVISION O VENTA SOLICITADA,** según corresponda; en caso contrario, convocará a audiencia y en ella decidirá. Los motivos que configuren excepciones previas se deberán

alegar por medio del recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda. **EL AUTO QUE DECRETE O DENIEGUE LA DIVISION ES APELABLE.**

Artículo 410. Trámite de la división. Para el cumplimiento de la división se procederá así:

1. Ejecutoriado el auto que decrete la división, el juez dictará sentencia en la que determinará cómo será partida la cosa, teniendo en cuenta los dictámenes aportados por las partes.
2. Cuando la división verse sobre bienes sujetos a registro, en la sentencia se ordenará la inscripción de la partición.
3. Registrada la partición material, cualquiera de los asignatarios podrá solicitar que el juez le entregue la parte que se le haya adjudicado.

Artículo 411. Trámite de la venta. En la providencia que decrete la venta de la cosa común se ordenará su secuestro, y una vez practicado este se procederá al remate en la forma prescrita en el proceso ejecutivo, pero la base para hacer postura será el total del avalúo. Si las partes hubieren aportado avalúos distintos el juez definirá el precio del bien. Si las partes fueren capaces podrán, de común acuerdo, señalar el precio y la base del remate, antes de fijarse fecha para la licitación. Cuando el secuestro no se pudiere realizar por haber prosperado la oposición de un tercero, se avaluarán y rematarán los derechos de los comuneros sobre el bien, en la forma prevista para el proceso ejecutivo. Frustrada la licitación por falta de postores se repetirá cuantas veces fuere necesario y la base para hacer postura será entonces el setenta por ciento (70%) del avalúo. El comunero que se presente como postor deberá consignar el porcentaje legal y pagar el precio del remate en la misma forma que los terceros, pero con deducción del valor de su cuota en proporción a aquel. Registrado el remate y entregada la cosa al rematante, el juez, por fuera de audiencia, dictará sentencia de distribución de su producto entre los condueños, en proporción a los derechos de cada uno en la comunidad, o en la que aquellos siendo capaces señalen, y ordenará entregarles lo que les corresponda, teniendo en cuenta lo resuelto sobre mejoras. Ni la división ni la venta afectarán los derechos de los acreedores con garantía real sobre los bienes objeto de aquellas.

Artículo 412. Mejoras. El comunero que tenga mejoras en la cosa común deberá reclamar su derecho en la demanda o en la contestación, especificándolas debidamente y estimándolas bajo juramento de conformidad con el artículo 206, y acompañará dictamen pericial sobre su valor. **DE LA RECLAMACION SE CORRERA TRASLADO A LOS DEMAS COMUNEROS POR DIEZ (10) DIAS.** En el auto que decrete la división o la venta el juez resolverá sobre dicha reclamación y si reconoce el derecho fijará el valor de las mejoras. Cuando se trate de partición material el titular de mejoras reconocidas que no estén situadas en la parte adjudicada a él, podrá ejercitar el derecho de retención en el acto de la entrega y conservar el inmueble hasta cuando le sea pagado su valor.

Artículo 413. Gastos de la división. Los gastos comunes de la división material o de la venta serán de cargo de los comuneros en proporción a sus derechos, salvo que convengan otra cosa. El comunero que hiciere los gastos que correspondan a otro tendrá derecho, si hubiere remate, a que se le reembolsen o a que su valor se impute al precio de aquel si le fuere adjudicado el bien en la licitación, o al de la compra que hiciere. Si la división fuere material podrá dicho comunero compensar tal valor con lo que deba pagar por concepto de mejoras, si fuere el caso, o ejecutar a los deudores en la forma prevista en el artículo 306. La liquidación de los gastos se hará como la de costas.

Artículo 414. Derecho de compra. Dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria del auto que decrete la venta de la cosa común, cualquiera de los demandados podrá hacer uso del derecho de compra. La distribución entre los comuneros que ejerciten tal derecho se hará en proporción a sus respectivas cuotas. El juez, de conformidad con el avalúo, determinará el precio del derecho de cada comunero y la proporción en que han de comprarlo los interesados que hubieren ofrecido hacerlo. En dicho auto se prevendrá a estos para que consignen la suma respectiva en el término de diez (10) días, a menos que los comuneros les concedan uno mayor que no podrá exceder de dos (2) meses. Efectuada oportunamente la consignación el juez dictará sentencia en la que adjudicará el derecho a los compradores. Si quien ejercitó el derecho de compra no hace la consignación en tiempo, el juez le impondrá multa a favor de la parte contraria, por valor del veinte por ciento (20%) del precio de compra y el proceso continuará su curso. En este caso los demás comuneros que hubieren ejercitado el derecho de compra y consignado el precio podrán pedir que se les adjudique la parte que al renuente le habría correspondido y se aplicará lo dispuesto en los incisos anteriores.

Artículo 415. Designación de administrador en el proceso divisorio. **CUANDO NO HAYA ADMINISTRADOR DE LA COMUNIDAD** y solo algunos de los comuneros exploten el inmueble común en virtud de contratos de tenencia, cualquiera de los comuneros podrá pedir en el proceso divisorio que se haga el nombramiento respectivo, siempre que en la demanda se haya pedido la división material. **LA PETICION** podrá formularse en cualquier estado del proceso, después de que se haya decretado la división, **Y A ELLA DEBERA ACOMPAÑARSE PRUEBA SIQUIERA**

SUMARIA DE LA EXISTENCIA DE DICHOS CONTRATOS. El juez resolverá lo conducente, previo traslado por tres (3) días a las partes, y si encuentra procedente la solicitud prevendrá a aquellas para que nombren el administrador, dentro de los cinco (5) días siguientes; en caso de que no lo hicieren procederá a designarlo. **EL JUEZ HARA SABER A LOS TENEDORES LA DESIGNACION DEL ADMINISTRADOR UNA VEZ POSESIONADO ESTE.**

Artículo 416. Deberes del administrador. **EL ADMINISTRADOR REPRESENTARA A LOS COMUNEROS EN LOS CONTRATOS DE TENENCIA, PERCIBIRA LAS RENTAS ESTIPULADAS Y RECIBIRA LOS BIENES A LA EXPIRACION DE ELLOS. EL ADMINISTRADOR TENDRA LAS OBLIGACIONES DEL SECUESTRE Y PODRA REMOVERSE POR LAS MISMAS CAUSAS QUE ESTE.** Concluido el proceso, el administrador cesará en el ejercicio de sus funciones. **RENDIDAS LAS CUENTAS DEL ADMINISTRADOR Y CONSIGNADO EL SALDO QUE SE HUBIERE DEDUCIDO A SU CARGO, EL JUEZ LO DISTRIBUIRA ENTRE LOS COMUNEROS, EN PROPORCION A SUS DERECHOS. ESTA NORMA SE APLICARA, EN LO PERTINENTE, AL ADMINISTRADOR DE HECHO DE LA COMUNIDAD.**

Artículo 417. Designación de administrador fuera de proceso divisorio. Para la designación judicial de administrador de una comunidad fuera del proceso divisorio, cuando los comuneros no se avinieren en el manejo del bien común, se procederá así:

1. La petición deberá formularse por cualquiera de los comuneros, con indicación de los demás, e irá acompañada de las pruebas relacionadas en el artículo 406.
2. En el auto que admita la petición, el juez dará traslado a los restantes comuneros por tres (3) días, para que puedan formular oposición.
3. A los comuneros se les notificará personalmente.
4. Vencido el traslado se señalará fecha y hora para audiencia, con el fin de designar el administrador. Si se formulare oposición, en dicha audiencia se practicarán las pruebas a que hubiere lugar y se resolverá lo conducente.
5. La audiencia se celebrará con los comuneros que concurran, quienes podrán hacer el nombramiento por mayoría de votos. Cada comunero tendrá tantos votos cuantas veces se comprenda en su cuota la del comunero con menor derecho.
6. Si no se reúne la mayoría necesaria, el juez hará la designación.

EL ADMINISTRADOR TENDRA LA REPRESENTACION PROCESAL DE ELLOS, SIN PERJUICIO DE QUE CADA UNO PUEDA INTERVENIR EN LOS RESPECTIVOS PROCESOS.

Artículo 418. Diferencias entre el administrador y los comuneros. Las diferencias entre el administrador y los comuneros sobre la forma de ejercer aquel sus funciones, se tramitarán como incidente en el respectivo proceso divisorio o a continuación de la audiencia en que se hizo el nombramiento, según fuere el caso, previa notificación personal de los comuneros.



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CALI**

SALA DE DECISIÓN CIVIL

Magistrado Ponente:
Dr. HERNANDO RODRÍGUEZ MESA

RADICACIÓN:	760013103002-2017-00298-01
PROCESO:	Ejecutivo Singular
DEMANDANTE:	Thelmo Augusto Alfonso Méndez
DEMANDADO:	Sociedad Realco Ltda., Adiela Mejía Villa y Pedro Antonio Molina Cuellar
ASUNTO:	Apelación Sentencia.

Santiago de Cali, 07 de diciembre de dos mil veinte (2020).-

Proyecto discutido y aprobado en Sala de Decisión Civil, según Acta No. 124 de la fecha.

Adelantada la audiencia de que trata el artículo 327 del C. G. del P., el día 4 de diciembre de 2020, escuchadas las alegaciones de las partes, se determinó proferir sentencia de manera escrita; en consecuencia se procede a resolver el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de primer grado y acorde con el sentido del fallo anunciado.

I. ANTECEDENTES

1. El 28 de enero de 2008, el señor Thelmo Augusto Alfonso Méndez¹ y la Sociedad Realco Ltda., representada por Adiela Mejía Villa y Pedro Antonio Molina Cuellar, firmaron contrato de arrendamiento de local comercial sobre la bodega ubicada en la calle 23 N° 36 B-49

¹ En calidad de administrador del inmueble perteneciente a los acreedores beneficiarios de la cesión de derechos y cuotas de dominio asignada por la Superintendencia de Sociedades dentro del proceso liquidatorio de la Sociedad Proquim Industrial S.A en Liquidación Obligatoria

barrio Colón de la Ciudad de Santiago de Cali, identificada con el folio de matrícula inmobiliaria N° 370-0326516 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, fijando un canon de arrendamiento de \$2.500.000, pagaderos dentro de los primeros 5 días de cada mes; aumentándose de manera anual con base en el IPC.

2. La duración del contrato se fijó en 2 años contados a partir del 28 de febrero de 2008, con renovaciones automáticas por igual período.

3. Afirma que los arrendatarios incumplieron con la obligación de pagar la renta dentro de los términos convenidos, por lo cual, el 15 de abril de 2015, el ejecutante inició demanda de restitución de inmueble arrendado, correspondiéndole al Juzgado 31 Civil Municipal de Cali, quien en sentencia N° 183 del 18 de octubre de 2016, declaró la terminación del contrato de arrendamiento por incumplimiento en el pago.

En virtud de lo anterior, requirió se libre mandamiento de pago por la las siguientes sumas de dinero: \$8.931.126 correspondiente a los meses de septiembre a diciembre de 2008; \$30.963.000 correspondientes al año 2009, \$32.792.916 del año 2010, \$34.212.852 por el año 2011, la suma de \$35.995.332 por el año 2012, \$35.995.332 por el año 2013, \$36.333.684 por el año 2014, la suma de \$12.539.964 correspondiente al año 2015, \$ 59.566.026 por los meses de mayo a diciembre de 2015, y enero a octubre de 2016; los intereses moratorios de 2008 a 2015; y \$2.500.000 por cláusula penal.

II TRÁMITE ANTE EL JUZGADO

2. 1. Por auto del 23 de noviembre de 2017² se libró orden de pago; la demandada, Adielá Mejía Villa a través de apoderado contestó proponiendo las excepciones siguientes excepciones:

2.2 Ausencia de relación de causalidad: indicó que el ejecutante pretende obtener el pago de unos cánones de arrendamiento que no se causaron, en virtud a que la Sala Penal del Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cali, dentro de la acción de tutela 2007-03-011557 instaurada por Paola González Varona en contra de la Superintendencia de Sociedades, ordenó la restitución de la tenencia de la Bodega ubicada en la calle 23 N° 36 B-49 barrio Colón a la actora; en cumplimiento a lo dispuesto, la Superintendencia de Sociedades en auto de 29 de abril de 2008, ordenó al señor Thelmo Augusto Alfonso Méndez restituir la tenencia del citado inmueble a la señora González Varona.

2.3 Prescripción: El demandante reclama el pago de los cánones de arrendamiento causado de septiembre de 2008 hasta abril de 2015; destacando que los valores de septiembre de 2008 a noviembre de 2012, se encuentran prescritos, como quiera que el término de prescripción aplicable es de 5 años.

2.4 Mala fe y temeridad del demandante: El señor Thelmo Augusto Alfonso Méndez además de desacatar el fallo de tutela e instrucción impartida por la Superintendencia de Sociedades, pretende cobrar un dinero que no tiene relación de causalidad entre el hecho alegado y el derecho decaído proferido por una autoridad jurisdiccional.

2.5 El demandado Pedro Antonio Molina Cuellar guardó silencio

² Ver folios 36-37

III. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

A vuelta de constatar el acaecimiento de los presupuestos procesales para emitir la decisión de fondo correspondiente y no hallar aspectos que ponga en tela de juicio la legalidad del procedimiento, pasó a estudiar la problemática, encontrando que se presentó un contrato con plena validez, los demandados disfrutaron del inmueble y debían reconocer el canon de arrendamiento al arrendador. Precisó que el contrato se declaró terminado en sentencia proferida por el juzgado 31 Civil Municipal de Cali; si de alguna forma se afectaron derechos de la señora Paola González Varona ante la no restitución, ella tendrá los medios judiciales para hacerlos valer, por lo cual pasó a estudiar las excepciones propuestas así:

En punto a la excepción de ausencia de relación de causalidad, la declaró no probada; tras considerar que si bien la Superintendencia de sociedades dentro del trámite de liquidación de la sociedad Proquim Industrial S.A, dio cumplimiento a la sentencia de tutela proferida por la Sala Penal del Tribunal Superior de Cali ordenando al señor Thelmo Augusto Alfonso restituir la tenencia de la bodega ubicada en la calle 23 #36B-49 a la señora Paola González Varona que corresponde al mismo inmueble que fue objeto de arrendamiento, lo cierto fue que no se acreditó la entrega de dicho inmueble.

En lo tocante a la excepción de prescripción la declaró parcialmente probada, como quiera que frente a los cánones de septiembre de 2008 a octubre de 2012, había transcurrió más de 5 años sin que se hubiera ejercido la acción ejecutiva (Art. 2536 C.C.); sin cobijar el mes de noviembre, como quiera que el canon se hace exigible el 5 de cada mes y la demanda fue presentada el 3 de noviembre de 2017,

operando la interrupción de la prescripción con la presentación de la demanda, toda vez que se realizó la notificación del mandamiento ejecutivo a los demandados dentro del término señalado el artículo 94 del C.G.P.

Frente a la excepción de mala fe y temeridad advirtió que las obligaciones cobradas emanan del incumplimiento en relación con lo pactado en el contrato de arrendamiento aportado, el cual surgió en virtud del principio de autonomía de la voluntad privada y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales (art. 1602 del C.C.).

En ese sentido, ordenó seguir adelante la ejecución para el cumplimiento de las obligaciones determinadas en el mandamiento ejecutivo exceptuando los cánones de arrendamiento comprendidos entre septiembre 2008 y octubre 2012.

III. APELACIÓN

3.1 El apoderado judicial del demandante señaló que el tiempo computado de la prescripción es anterior al 2012; quedó pendiente la decisión sobre los intereses moratorios y la cláusula penal.

3.2 Por su parte, el apoderado de la demandada señaló que el nexo de causalidad se rompió por una orden judicial precedente tomada por la Sala Penal del Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cali, y cumplida por la superintendencia de sociedades, que dispuso de manera perentoria la terminación del contrato de arrendamiento comercial suscrito entre las partes y su posterior entrega.

IV. CONSIDERACIONES

4.1 Resulta claro que presentes los presupuestos jurídico-procesales que reclama la codificación adjetiva para la correcta conformación del litigio, el asunto está llamado a ser resuelto mediante sentencia de mérito, máxime la constatación de ausencia de vicios con entidad suficiente para generar la nulidad de lo actuado.

En el caso de marras, se está frente a la ejecución de un contrato de arrendamiento celebrado el 28 de enero de 2008 entre Thelmo Augusto Alfonso Méndez y la sociedad Realco Ltda., la cual aduce el ejecutante se adeudan los cánones de arrendamiento desde septiembre de 2008 a octubre de 2016. En contravía la parte ejecutada, dice que el extremo pasivo pretende el cobro de unos cánones que no se causaron en virtud a la orden dada por en la sentencia de tutela proferida por la Sala Penal del Tribunal Superior de Cali quien dispuso la entrega de la tenencia de dicho inmueble a la señora Paola González Varona desde junio de 2008.

Precisado lo anterior, entra la Sala a estudiar la apelación para determinar si debe continuarse con la ejecución como lo indicó el A quo, o contrario sensu, se debe infirmar el fallo de instancia, para darle cabida a alguna de las excepciones promovidas y contener de esa forma, la ejecución que se sigue.

La temática de la viabilidad del proceso ejecutivo es bien conocida: para el buen suceso de esta llana acción civil, se requiere fundamentalmente, un título – puede ser ejecutivo como sería el caso de un fallo judicial o contrato – o valor, en uso de la potestad cambiaria – v.g., facturas, cheques, letras de cambio, pagaré – , lo que es coincidente en uno y otro caso, es que la obligación a que se contrae la demanda reúna las condiciones del artículo 422 del C.G.P.,

esto es que sea expresa, clara y exigible, pero además, debe constar en documento proveniente del deudor constitutivo de prueba contra él; significa lo anterior, que el acreedor por la vía del proceso ejecutivo hace efectivo el derecho de crédito contenido en documento que no merezca ningún reproche y sea tan inequívoco que el fallador no tenga opción distinta a la de permitir proseguir la ejecución.

De manera afortunada el Dr. Marco Antonio Álvarez Gómez³, en punto del proceso ejecutivo hizo las siguientes precisiones, “... *De toda obligación es el débito y la responsabilidad, es decir, que el deudor, por razón del vínculo jurídico que lo ata con su acreedor, se encuentra determinado (necesidad) a cumplir la prestación, y que si no ajusta su conducta como se espera y cuando se espera, tendrá que resarcir los perjuicios causados y enfrentar la ejecución forzada que legítimamente puede adelantar el primero para obtener el pago...* ”.; bien se ve que, el ingrediente principal del proceso ejecutivo es el documento contentivo de la obligación insoluta o inobservada con fuerza suficiente para obtener del operador judicial, la orden compulsiva de pago.

4.2 En el caso *sub examine*, la fuente de la pretensión de recaudo, se itera, es el contrato de arrendamiento de 28 de enero de 2008⁴ firmado entre Thelmo Augusto Alfonso en calidad de administrador del inmueble de los acreedores beneficiarios dentro del proceso liquidatorio de la Sociedad Proquim Industrial S.A, con la Sociedad Realco Ltda., representada por Pedro Antonio Molina Cuellar en calidad de deudor y Adielá Mejía Villa en calidad de codeudora, sobre el local comercial-bodega ubicada en la calle 23 N° 36 B-49 barrio Colón de la Ciudad de Santiago de Cali, identificada con el folio de

³ “Ensayos sobre el Código General del Proceso”, Volumen II, editada y publicada por el ICDP, págs.. 53 y 54.

⁴ Fol. 2-9

matrícula inmobiliaria N° 370-0326516 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, en el cual se pactó como canon de arrendamiento la suma de \$2.500.000⁵, pagaderos dentro de los primeros 5 días de cada mes; aumentándose de manera anual con base en el IPC; así mismo, en la cláusula séptima se pactó las reparaciones: *“De acuerdo al Acta de Entrega del Bien Inmueble, el mismo no se encuentra habilitado para ocupación inmediata; por cuanto previamente se requiere la realización de diferentes reparaciones locativas, (...) la habilitación del área de Bodega (...). El arrendatario se obliga a efectuar todas las anteriores reparaciones locativa previo el visto bueno y la autorización expresa que realice con el ARRENDADOR (...). Dichas reparaciones se harán con cargo al canon de Arrendamiento mensual en la suma de DOS MILLONES DE PESOS MENSUALES hasta la terminación o pago total de las Reparaciones Locativas que haya realizado EL ARRENDATARIO con sus propios recursos y de acuerdo al presupuesto y los plazos aprobados por el arrendador EL CUAL ASCIENDE A LA SUMA DE QUINCE MILLONES SESENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS (...).”*

Así mismo, obra auto del 29 de abril de 2008, a través del cual la Superintendencia de Sociedades, intendencia Regional de Cali, en cumplimiento a lo dispuesto en la sentencia de tutela proferida por la Sala Penal del Tribunal Superior de Cali, ordenó a los beneficiarios de la cesión restituir la tenencia de la bodega industrial ubicada en la calle 23 N° 36 B-49 Barrio Colón, identificada con el folio de Matrícula inmobiliaria Número 370-326516 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali a la señora Paola González Varona; en desacuerdo con la citada decisión, el señor Thelmo Augusto Alfonso Méndez, formuló recurso de reposición, el cual fue desatado en

⁵ Cláusula Tercera.

proveído del 4 de junio de 2008, a través del cual se modificó la decisión en el sentido de precisar que *“quien debe restituir la tenencia del inmueble a la señora Paola González, por haber celebrado el contrato de arrendamiento, es el señor Thelmo Augusto Alfonso Méndez”*⁶

Adicionalmente, obra Acta de entrega de fecha 24 de junio de 2015, en la que se lee: *“Que el señor PEDRO ANTONIO MOLINA, manifiesta que ha estado en calidad de tenedor del citado predio, y que por mutuo acuerdo procede a realizar la entrega material del inmueble al propietario mayoritario señor PEDRO NEL DUQUE ARISTIZABAL, de igual forma el señor PEDRO ANTONIO MOLINA, acredita la tenencia bajo la ejecución de un contrato de arrendamiento (LC-3677794), suscrito por la señora Paola González Varona, propietaria Común y proindiviso del 0.00079243%, contrato suscrito desde el 26 de junio de 2008, copia del citado contrato hará parte integral de la presente acta de entrega.*

Así mismo, se acuerda que con el señor PEDRO ANTONIO MOLINA, que recibirá a título de indemnización por los perjuicios causados por la entrega anticipada del citado inmueble, la suma de seis millones de pesos (\$6.000.000), los cuales declara recibidos a entera satisfacción, y que han sido pagados por parte del señor PEDRO NEL DUQUE ARISTIZABAL.

Por lo anterior queda establecido que el propietario mayoritario PEDRO NEL DUQUE, toma la posesión y administración del inmueble hasta que se surta todos los trámites del proceso divisorio de venta de

⁶ Fol. 64-68

bien común que se adelanta en el Juzgado Doce Civil del Circuito de Cali, bajo el radico 2014-592”⁷.

Igualmente, obra la sentencia N° 183 del 18 de octubre de 2017, a través de la cual el Juzgado 31 Civil Municipal de Cali, declaró judicialmente terminado por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento el contrato suscrito entre Thelmo Augusto Alfonso Méndez, arrendador y Realco Ltda., Adielá Mejía Villa y Pedro Antonio Molina Cuellar, arrendatarios, sobre el local comercial ubicado en la calle 23 N° 36B-49 barrio Colon, en consecuencia ordenó la restitución.

Del interrogatorio de parte realizado al señor Thelmo Augusto Alfonso se extrae que: *“entiendo que por lo que el mismo el señor Pedro Molina me comentó él fue obligado por la Intendencia Regional de Cali que suscribiera un contrato de arrendamiento con una señora que se llama Paola González; entiendo que le significaba a él le haría una disminución de \$ 2.500.000 a \$ 2.000.000 eso es lo que yo entiendo, pero por el alcance de ese contrato de arrendamiento pues no tengo la verdad una claridad porque eso significaría que pues que la Superintendencia le tenía que haber arrendado a Paola González y que Paola González a su vez le estaría arrendando a él; yo no logro entender esa figura jurídica como se puede ser, si la superintendencia está tomando la iniciativa es porque es o dueño o porque tiene facultades.”*; afirmó igualmente que, el Juzgado 31 Civil Municipal de Cali, no le pudo hacer la entrega del inmueble, teniendo en cuenta que en el año 2015 fue entregado a Paola González y a su señor Padre Ramiro González, arguyendo que ellos ganaron una tutela hace 11 años; que el inmueble actualmente está ocupado por la señora Paola González su señor padre Ramiro González que ocupan más o menos

⁷ Fol.72-73

el 20% según lo que le dijeron a la juez que adelantó el proceso de entrega del bien inmueble y hay otro que es un copropietario que le compró el 50% al anterior propietario mayoritario que era la DIAN que se llama Pedro Duque y el hermano Horacio Duque son los propietarios, entonces ellos en este momento son los que tienen el inmueble.”

Por su parte, en el interrogatorio de parte, el señor Pedro Antonio Molina Cuellar, afirmó: *“La Superintendencia para acatar el fallo de tutela reabrió el proceso de liquidación y al reabrir el proceso da por terminados los contratos, la Superintendencia aducía que ella era juez y que podía hacerlo; como ella dio por terminado el contrato que yo tenía con el liquidador me dice como la tutela me ordena entregarle a Paola la única manera de no sacarlo a la calle como me sacó la de la bodega del doctor Catán firme un contrato con Paola ante eso yo digo bueno doctora yo firmo con Paola con mucho gusto, el contrato con el queda sin vigencia y yo no le sigo pagando porque yo no podía pagar 2 contratos (...), entonces yo dije listo le comienzo a pagar a Paola(...)”*

El haz probatorio recopilado en el expediente permite evidenciar que los cánones de arrendamiento reclamados por el señor Thelmo Augusto Alfonso Méndez a los demandados, no podían ser cobrados, como quiera que dentro del plenario quedó acreditado que, la Superintendencia de Sociedades en el año 2008, ordenó al aquí ejecutante la entrega de la tenencia sobre el inmueble la bodega ubicada en la calle 23 N° 36 B-49 barrio Colón de la Ciudad de Santiago de Cali a la señora Paola González Varona, en cumplimiento a lo ordenado en la sentencia de tutela proferida por la Sala Penal del

Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali (2007-03-011557) que instaure aquella en contra de la Superintendencia de Sociedades.

En ese sentido, encuentra la Sala que por decisión administrativa, se dispuso la entrega de la tenencia a la señora Paola González Varona, coligiéndose que a partir de dicha orden, el señor Pedro Antonio Molina Cuellar le empezó a cancelar a la señora González los cánones de arrendamiento por la bodega que inicialmente le había arrendado el señor Thelmo Augusto Alfonso, pues se itera, a éste último se le ordenó la entrega de la tenencia del inmueble a la señora González Varona. En atención a lo dicho, no se podía imponer una doble carga al señor Pedro Antonio Molina sobre el goce de un mismo inmueble, ello es, cancelar canon de arrendamiento tanto al señor Thelmo Augusto como a la Señora Paola González.

Síguese de lo anotado, que dentro del plenario quedó demostrado que el señor Pedro Antonio Molina Cuellar mantenía relación contractual de arrendamiento con la señora Paola González, pues, nótese que, pese a que el señor Thelmo Augusto inició proceso de restitución de inmueble en contra de los aquí demandados donde el Juez 31 Civil Municipal de Cali dispuso la terminación de contrato en sentencia de 18 de octubre de 2016, lo cierto es que dicha orden no se pudo materializar, teniendo en cuenta que el 24 de junio de 2015, el señor Pedro Antonio Molina Cuellar había realizado la entrega del inmueble al señor Pedro Nel Duque, tal como se otea del acta del entrega; significándose con ello que, para la data de la sentencia de restitución de inmueble arrendado, los demandados ya habían restituido la tenencia de dicho inmueble.

Adicionalmente, el ejecutante reconoce en el interrogatorio de parte que el aquí ejecutado Pedro Antonio Molina Cuellar tuvo que firmar un

nuevo contrato con la señora Paola González sobre el inmueble que inicialmente le había dado en arrendamiento, en cumplimiento a la orden de tutela, lo cual concuerda con lo manifestado por el señor Molina Cuellar y con las documentales obrantes dentro del expediente.

Bajo los parámetros referidos, se encuentra que por decisión administrativa -Superintendencia de Sociedades y judicial -Sala Penal del Tribunal Superior de Cali, era imperativo el nacimiento de una nueva relación comercial, entre la señora Paola González y aquí demandado Pedro Antonio Molina, lo que a la postre se puede concluir que sucedió según la prueba documental y la declaración de parte en el que incluso el propio ejecutante afirma sobre la existencia de ese nuevo contrato.

Esta inferencia, sobre la existencia del nuevo contrato de arrendamiento se sustenta además en el régimen de libertad probatoria, que permite tener por probado dicha especie de contrato incluso sumariamente-inciso primero art. 384 C.G.P.-.

Cumple precisar que el artículo 1634 del Código Civil dispone que :

“Para que el pago sea válido, debe hacerse o al acreedor mismo (bajo cuyo nombre se entienden todos los que le hayan sucedido en el crédito aún a título singular), o a la persona que la ley o el juez autoricen a recibir por él, o a la persona diputada por el acreedor para el cobro.

El pago hecho de buena fe a la persona que estaba entonces en posesión del crédito, es válido, aunque después aparezca que el crédito no le pertenecía.”

Por su parte, el canon 1635 de la misma obra, reza: *“El pago hecho a una persona diversa de las expresadas en el artículo precedente, es válido, si el acreedor lo ratifica de un modo expreso o tácito, pudiendo legítimamente hacerlo; o si el que ha recibido el pago sucede en el crédito, como heredero del acreedor, o bajo otro título cualquiera.*

Cuando el pago hecho a persona incompetente es ratificado por el acreedor, se mirará como válido desde el principio.”

Aplicadas las anteriores nociones, se observa que la señora Paola González Varona estaba autorizada para recibir el canon de arrendamiento que efectuaba el señor Pedro Antonio Molina, pues, se reitera, por decisión administrativa se le ordenó que le restituyera la tenencia del inmueble dado en arrendamiento y que es objeto del litigio.

Para la Sala las disquisiciones precedentes son suficientes para declarar probada la excepción de ausencia de relación de causalidad, significándose con ello que, los demandados no adeudan los cánones de arrendamiento reclamados al ejecutante, pues estos estaban siendo cancelados a la tenedora-Paola González del bien dado en arrendamiento, y que la tenencia del inmueble se encuentra en poder de los propietarios-hecho que fue aceptado por las partes.

4.3 En lo que respecta a los reparos expuestos por el ejecutante, la Sala se abstendrá de realizar estudio de fondo por sustracción de materia, pues tal como se explicó en párrafos anteriores, el contrato objeto de ejecución no le es exigible al extremo pasivo; en ese orden, la prescripción como medio defensivo se predica en la medida que la

acción en la cual se va a hacer valer haya tenido lugar (actio natae); y como en el caso insístase no hay manera de hacerse exigible, el fenómeno de la prescripción es insustancial así como el pago de cláusula penal e intereses moratorios.

DECISIÓN

En virtud a lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, en Sala Civil de Decisión,

RESUELVE:

PRIMERO: REVOCAR la sentencia proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cali dentro del proceso Ejecutivo adelantado por Thelmo Augusto Alfonso Méndez de acuerdo a lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: En consecuencia de lo anterior, abstenerse de continuar con la ejecución.

TERCERO: Condenar en costas en esta instancia al ejecutante. Fijar como agencias en derecho la suma de \$ 1.500.000.00

CUARTO: DEVOLVER el expediente al Juzgado de origen para lo de su cargo.

NOTIFÍQUESE

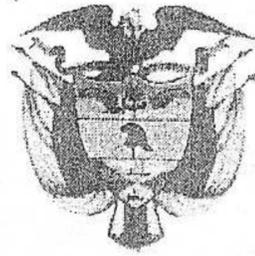

HERNANDO RODRIGUEZ MESA
Magistrado



CARLOS ALBERTO ROMERO SÁNCHEZ
Magistrado



HOMERO MORA INSUASTY
Magistrado



*JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE ESCRITURALIDAD
PALACIO DE JUSTICIA, PISO 10º, TORRE B
CALI - VALLE*

PROCESO : DECLARATIVO DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL
DEMANDANTE : REALCO LTDA
DEMANDADO : TELMO AUGUSTO ALFONSO MENDEZ Y OTRO
RADICACION : 2.013-00126

En Santiago de Cali, hoy diecinueve (19) de mayo de dos mil quince (2.015), a las 9:30 A.M. fecha y hora señalada, en audiencia del 23 de abril del mismo año, con el fin de proferir el respectivo fallo dentro del presente asunto, el JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE CALI, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 432 parágrafo 6º del C.P.C. se constituye en audiencia pública. En éste estado se hacen presentes el señor PEDRO ANTONIO MOLINA CUELLAR, identificado con la cédula de ciudadanía No. 13.830.035 de Bucaramanga (S), en calidad de Representante Legal de la entidad demandante. El abogado JHON JAIRO JARAMILLO MARTINEZ, portador de la Licencia Temporal No. 2318 del Consejo Superior de la Judicatura. Igualmente se hace presente por la parte demandada el señor TELMO AUGUSTO ALFONSO MENDEZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.442.703 de Bogotá (D.C). Acto seguido encontrándose agotado el trámite dentro del presente proceso, sin que se observe causal que nulite lo actuado procede el Despacho a proferir sentencia que ponga fin al asunto debatido con el siguiente resultado.

SENTENCIA No. 0138

ANTECEDENTES:

Obrando a través de apoderado judicial, la SOCIEDAD REALCO LTDA, representada legalmente por el señor PAULO ENRIQUE MUÑOZ LOPEZ., mayor de edad, vecino y domiciliado en esta ciudad, instauró demanda DECLARATIVA DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL, en contra de THELMO AUGUSTO ALFONSO MENDEZ Y PRODUCTOS QUIMICOS PANAMERICANOS S.A. con domicilio principal en esta

ciudad, con el fin de obtener mediante sentencia las siguientes declaraciones:.- Que el señor THELMO AUGUSTO ALFONSO MENDEZ y la SOCIEDAD PRODUCTOS QUIMICOS PANAMERICANOS S.A. legalmente representada por este, son civilmente responsables del pago del total de las reparaciones locativas realizadas en el bien inmueble arrendado, como también por la cancelación de los perjuicios causados con el no pago de la obligación contractual, y en tal condición deberán cancelar las siguientes sumas de dinero:- La suma de \$34.513.636.00 por concepto del pago total de las reparaciones locativas realizadas en la bodega objeto del contrato de arrendamiento. Para fundamentar sus pretensiones, la parte actora narra los hechos que se sintetizan así:1- Que el señor PEDRO ANTONIO MOLINA CUELLAR en calidad de socio y representante legal de LA SOCIEDAD REALCO LTDA celebró contrato de arrendamiento de bien inmueble constitutivo de una bodega con el señor THELMO AUGUSTO ALFONSO MENDEZ quien a su vez actuaba en calidad de agente liquidador de PRODUCTOS QUIMICOS PANAMERICANOS S.A., cita en extenso tanto dirección como linderos del bien dado en arrendamiento.

2- Que el valor del canon de arrendamiento correspondía a \$2.500.000 pagaderos dentro de los 5 primeros días de manera anticipada y su término inicial fue de 2 años contados a partir de que las partes intervinientes estuvieran de acuerdo en que los trabajos de reparaciones locativas estuvieran terminados y la bodega estuviera en condiciones de funcionamiento, estableciéndose el plazo de 1 mes, pudiendo además dicho contrato ser prorrogado, por igual periodo y además el arrendador ofrecía al arrendatario la opción de compra.

3- Que la cláusula 7ª del referido contrato establecía que el inmueble arrendado no se encontraba habilitado para su ocupación y debían de manera inmediata realizársele algunas mejoras locativas, al igual que adecuación de los servicios públicos, área de oficina, techos e instalaciones eléctricas, baños, puertas, divisiones acrílicas, las cuales tenían que ser realizadas por el arrendatario con autorización del arrendador y con cargo al canon de arrendamiento mensual, siendo aprobado para dichas mejoras un presupuesto de \$15.068.874, aquiescencia que se realizó sin cotización alguna de los precios reales del mercado y por ello al llevarse a cabo el monto real fue de \$34.513.636 que no han sido cancelados por el arrendador para poder adecuar la mencionada bodega.

4- Que el 9 de noviembre se solicitó audiencia de conciliación a fin de buscar un acuerdo amigable, sin que ello hubiese sido posible, agotando con ello lo preceptuado en el artículo 35 de la Ley 640 de 2001.

La demanda se inadmitió por el juzgado de conocimiento, en atención a los motivos de que dan cuenta los folios 179 y 80, recurrida y apelada la providencia por la parte actora, esta fue revocada por la instancia respectiva. Conoció entonces este juzgado de la presente demanda en virtud a lo dispuesto en los Acuerdos 99962 y 10072 de 2013 y procedió a su admisión mediante providencia del 4 de agosto de 2014, la cual obra a folio 198 y que se notificó a la parte demandante con su inclusión en el estado No. 102 del 6 del mismo mes y año, posteriormente el demandado se notificó de manera personal confiriendo poder a profesional del derecho quien en término se pronunció respecto a los hechos negando unos, reconociendo otros y atacando algunos, oponiéndose además a las pretensiones y presentado las excepciones de mérito que denominó FALTA DE ELEMENTOS DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL. La que funda en el hecho que no es suficiente por el actor la mera afirmación de culpa por parte del demandado, sino que es de su resorte probar tal hecho, resalta además que a su juicio no existe relación de causalidad imputable al demandado ni relación entre la causa y el efecto. FALTA DE CAUSALIDAD ENTRE LA CULPA Y LA PRETENDIDA PRETENSION. Afirma que no hay causal de responsabilidad probada en cabeza del demandado, es decir no existe actitud negligente que conlleve culpa. FALTA DE FUNDAMENTACION PROBATORIA DEL DAÑO Y SU CONSECUENTE PERJUICIO. Que de manera libre y espontánea el aquí demandante decidió tomar en arrendamiento el bien, aun a sabiendas del estado en que se hallaba y por su cuenta y riesgo adelantó las mejoras que hoy reclama. FALTA DE COMPROBACION DE CULPA AL DEMANDADO. Que tanto de las pretensiones como del material probatorio allegado, no se puede establecer culpa exclusiva de la parte demandada, al no demostrar su imprudencia, impericia o negligencia, pues al contrario fue claro al momento de suscribir el contrato informando el estado del inmueble a arrendar. COBRO DE LO NO DEBIDO. Indica que al no existir causalidad entre daño y afectación y al no encontrarse autorización escrita por parte del arrendatario no puede el demandante solicitar se le reconozca y pague suma alguna de dinero en la forma que lo hace.

De los medios exceptivos antes mencionados se corrió traslado a la parte actora quien mediante escrito obrante a folios 231 y 232 no se pronunció, pero si solicitó

pruebas, procediendo entonces a fijarse fecha para adelantar la audiencia de que trata el artículo 432 del C de P Civil, data en la cual la parte demandada no compareció, fijada entonces segunda fecha, en ella se adelantaron las etapas propias, restando solo la práctica de interrogatorio de parte al demandante, la cual se llevó a cabo el 23 de abril del año en curso, audiencia en la cual además se corrió traslado a las partes para que alegaran de conclusión, oportunidad aprovechada por ambas.

Agotadas entonces las etapas propias del juicio es procedente el estudio del asunto en ciernes, a lo cual se procede previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

En el presente asunto se encuentran plenamente acreditados los presupuestos procesales por lo que se encuentra legalmente entrabada la relación procesal, pues este juzgado es competente por la naturaleza de la acción y el domicilio de las partes para conocer del proceso, han sido debidamente representadas y en cuanto a la demanda se refiere reúne los requisitos de ley. Sea lo primero advertir que la decisión a tomar dentro de la presente providencia se apartará de los aspectos atinentes al precio del canon acordado, entrega del bien inmueble y en general a todos aquellos que versen sobre pretensión distinta a las responsabilidades endilgadas por la parte demandante, esto en atención a que será bajo otra cuerda procesal que deberán ser dirimidos.

De conformidad con el artículo 1602 del C .C. "Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.", constituyendo principio general que los contratos se celebren para cumplirse, sobre esto último se dijo por la corte suprema de justicia, en Cas. Civil, Sent. Jul. 3 /63:

"Es principio general del derecho civil, que los contratos se celebran para cumplirse y, en consecuencia, que el deudor debe estar dispuesto a ejecutarlos integra, efectiva y oportunamente. La integridad está referida a la totalidad de la prestación debida, hecho o cosa; la efectividad, dice relación a solucionar la obligación en la forma pactada; y la oportunidad alude al tiempo convenido "

A su vez ha de tenerse en cuenta que los contratos deben realizarse de buena fe, y por ende obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a

obligación de indemnizar el incumplimiento o cumplimiento defectuosos o tardío de una de las obligaciones derivadas de este, por consiguiente para hablar de responsabilidad contractual se necesita la existencia de un acreedor y de un deudor de una obligación contractual y el incumplimiento de parte del deudor de dicha obligación. No queda entonces duda acerca del vínculo contractual que ata a los firmantes en la forma y términos allí suscrita, pues el documento no fue tachado ni redargüido de falso por los demandados quienes al contrario al momento de presentar sus excepciones aceptan que se encuentran ante un negocio jurídico de carácter comercial (folio 205), ocurriendo lo mismo con la parte demandante quien a través de su representante legal en interrogatorio de parte adelantado el 9 de marzo de 2015 acepta tal hecho, el punto entonces gira en torno a verificar las cláusulas que componen el referido contrato y el cumplimiento de las mismas, eso sí bajo la premisa arriba indicada que solo será respecto a las adecuaciones que dijo haber realizado el arrendatario, su valor y la prueba de ellas. Se tiene entonces la cláusula séptima del contrato que reza REPARACIONES: " De acuerdo al acta de entrega inmediata; por cuanto previamente se requiere la realización de diferentes reparaciones locativas, tales como la habilitación de los servicios públicos domiciliarios, la habilitación del área de oficinas en la parte de techos e instalaciones eléctricas, la habilitación de los baños con todas las batería de lozas entre ellas lavamanos, sanitarios, puertas, divisiones acrílicas, baldosa etc; la habilitación del área de bodega con teja en eternit, la habilitación del local con instalaciones eléctricas, lámparas de techo, tomas , encendidos, brekes, en general se requiere la instalación de ventanales, puertas, batería de cocina incluido lavaplatos, cocineta, gavinetes etc. El arrendatario se obliga a efectuar todas las anteriores reparaciones locativas previo el visto bueno y la autorización expresa que realice con el ARRENDADOR en cuanto al presupuesto para el desarrollo del trabajo y calidad de los materiales y plazo. Dichas reparaciones se harán con cargo al canon de arrendamiento mensual en la suma de DOS MILLONES DE PESOS MENSUALES hasta la terminación o pago total de las reparaciones locativas que haya realizado el ARRENDATARIO con sus propios recursos y de acuerdo al presupuesto y los plazos aprobados por el ARRENDADOR EL CUAL ASCIENDE A LA SUMA DE QUINCE MILLONES SESENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS M/CTE conforme al presupuesto que se detalla a continuación....."

Se verifica entonces la existencia de obligaciones recíprocas de los contratantes en torno a las mejoras que se debían realizar, quien las debía hacer, en que forma las debía cancelar y hasta que monto, como también que serían descontadas del producto del canon de arrendamiento pactado. Lo anterior, en virtud a la falta de claridad de la demanda, y a las pruebas que se recaudaron en el trámite del proceso, pues no se infiere en ningún momento, tanto por las fotos aportadas como por lo

alegado en su trámite que las reparaciones se realizaron pues en muchas partes se habla de cotizaciones y otros aspectos que dan atender de arreglos futuros, con base en las resultas del proceso.

Ahora bien, analizadas las pretensiones de la demanda, ellas rezan: "Declárese al señor..... civilmente responsable del pago total por las reparaciones locativas realizadas el bien inmueble arrendado y por los perjuicios causados con el no pago de la obligación contractual..... la suma de TREINTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS TRECE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS M/CTE", tales pretensiones pareciere se encausaran a obtener la responsabilidad por un actuar del aquí demandante, haber acondicionado la bodega que había recibido en calidad de arrendatario, cuyos valores serían descontadas del precio del canon pactado aspecto este que se debió haber demostrado a lo largo del plenario, pues no de otro modo se entenderían las pretensiones antes trascritas; con la demanda entonces se allegaron sendas cotizaciones y recibos que dan cuenta de anticipos para la realización de obras, transporte etc (folios 32 a 170), como también prueba fotográfica que demuestra cómo fue recibida la bodega y que data del 2008 01 28, entre otras fechas, la forma como se recibió el inmueble, fue admitida por las partes al suscribir el contrato, según la cláusula antes descrita, no se demuestra entonces reparación alguna realizada por el arrendatario en fecha posterior a la entrega del inmueble, lo que se pretende es que el arrendador entregue unas sumas adicionales a las que inicialmente autorizó para el arreglo del mismo, lo cual no estaba pactado en el contrato arrojado con la demanda y así se observa de los interrogatorios de parte recepcionados, los cuales dan cuenta si de la existencia de un vínculo contractual, lo cual no tiene duda, pero en cuanto a las llamadas mejoras siempre se hace referencia a hechos futuros, así lo dijo el señor TELMO AUGUSTO ALFONSO MENDEZ el 9 de marzo de 2015 " el monto autorizado por las partes asciende a la suma de \$15.000.000 demostrado con las respectivas facturas, contratos y especificaciones técnicas que acreditaría..... Y a la pregunta realizada por el despacho acerca de si efectuó reparaciones locativas por \$15.000.000 este respondió : "yo personalmente no he realizado ninguna reparación sobre dicho inmueble, el compromiso de la reparación se originó en el contrato de arrendamiento suscrito con REALCO LTDA, en donde se le solicitó a REALCO asumiera las reparaciones necesarias del inmueble para poderlo utilizar y descontar dicho costo". Por su parte el señor PEDRO ANTONIO MOLINA CUELLAR en sus respuestas nada indica acerca de reparaciones, sino que centra su discurso en aspectos diferentes al aquí debatido como son canon de

arrendamiento, a quien debía hacerse el pago, pero nada probó en dicha declaración respecto a las adecuaciones realizadas y su monto.

Claro entonces resulta para el despacho que en el devenir contractual existieron incumplimientos que no pueden ser ventilados por esta vía, pues como de entrada se advirtió, la acción aquí utilizada apunta a establecer la responsabilidad contractual en torno única y exclusivamente pactada en la cláusula séptima ya descrita, mejoras o adecuaciones que el demandante para poder reclamar debió entonces haber demostrado, pues tal como lo predica el artículo 174 del C de P Civil, toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso, así también lo indica el tratadista Jairo Parra Quijano en su obra Manual del Derecho Probatorio: "En todas las ciencias reconstructivas, la prueba tiene una importancia fundamental, ya que permite conocer el pasado; pero en el campo del derecho es vital para saber quién tiene la razón. En el mundo del proceso, la prueba es fundamental; ya que estando destinada a producirle certeza al juez, no se puede prescindir de ella sin atentar contra los derechos de las personas, el juez reconstruye los hechos tal cual como se supone ocurrieron y los subsume en la norma general y abstracta prevista por el legislador. Sin esta labor, sería imposible la aplicación de las normas".

Comoquiera que en la responsabilidad contractual es carga del demandante probar el perjuicio para hacer viable la reparación, toda vez que puede ocurrir que a pesar del incumplimiento de la obligación de una de las partes, la otra no sufra daño, aspecto este que en el presente asunto no fue satisfecho por la parte demandante con las consecuencias propias de dicho actuar.

En mérito de lo expuesto el juzgado Doce Civil Municipal de Santiago de Cali, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO.- NEGAR las pretensiones incoadas por la parte demandante según lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

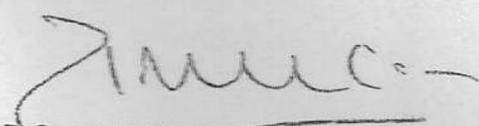
SEGUNDO.- CONDENASE en costas del proceso a la parte demandante y para ello se tendrán en cuenta en la liquidación que por secretaría se hará, la suma de \$3.400.000 como agencias en derecho.

TERCERO.- El presente fallo queda notificado a las partes en estrados. (Art. 325 del C. de P.C.). En este estado de la diligencia se le concede el uso de la palabra al apoderado de la parte demandante quien manifiesta: "Apelo la presente decisión". Ante lo cual el Despacho resuelve: Concédase la apelación en el efecto devolutivo, para lo cual y de conformidad con los Acuerdos PSAA14-10279 y 10280 de 2014 del Consejo Superior de la Judicatura, debe el apelante suministrar las expensas de rigor. No siendo otro el objeto de esta audiencia se finaliza y firma por quienes en ella intervinieron una vez leída y aprobada.

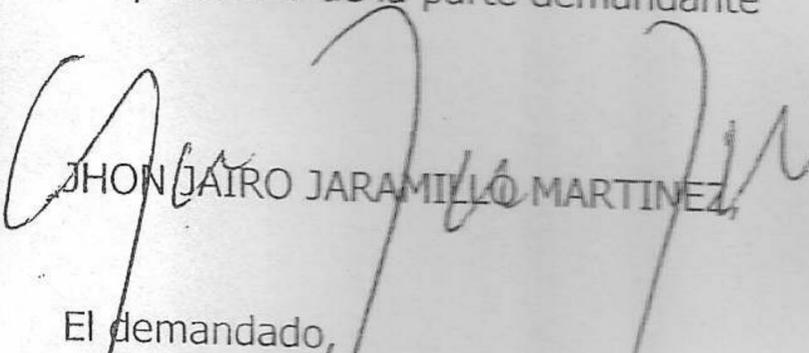
El juez,


JAIRO ALBERTO GIRALDO URREA.

La Parte Demandante,


PEDRO ANTONIO MOLINA CUELLAR

El apoderado de la parte demandante


JHON JAIRO JARAMILLO MARTINEZ,

El demandado,

TELMO AUGUSTO ALFONSO MENDEZ

El Secretario,


HAROLD AMIR VALENCIA ESPINOSA

RAMA JUDICIAL



REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO TREINTA Y UNO CIVIL MUNICIPAL

Santiago de Cali, Dieciocho (18) de Octubre de Dos Mil Dieciséis
(2.016).

Sentencia No. 183

Restitución de Bien Inmueble Arrendado

Rad: 760014003031201500298-00

OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO:

Vencido el término del traslado, procede la Instancia a dictar la sentencia que en derecho corresponda dentro del proceso abreviado de **RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO**, propuesto por **THELMO AUGUSTO ALFONSO MENDEZ**, a través de apoderado Judicial contra **REALCO LTDA, ADIELA MEJIA VILLA Y PEDRO ANTONIO MOLINA CUELLAR**; No observándose hasta el momento causal de NULIDAD que invalide lo actuado.

ANTECEDENTES:

Mediante demanda que correspondió por reparto, y fue radicada el día 15 de Abril de 2.015, al no encontrarla ajustada a derecho, se profirió el Interlocutorio No. 1398 del 7 de Mayo de 2.015, declarándola inadmisibile. Una vez subsanada y encontrarla ajustada a derecho, se profirió el Interlocutorio No. 1.574 del 21 de Mayo de 2.015, declarándola admisible.

Los demandados **PEDRO ANTONIO MOLINA CUELLAR**, como persona natural y representante legal de la Sociedad **REALCO LTDA**, y **ADIELA MEJIA VILLA**, fueron notificados Personalmente del Auto Admisorio de la demanda, así consta a folios 29 y 84, transcurriendo el término de Ley, quienes a través de apoderados judiciales presentaron peticiones, las cuales se glosaron sin consideración, tal como obra a folios 135-136.

HECHOS:

De acuerdo a los hechos relacionados en la demanda por la parte actora, folio 12-15, se admitió la misma contra **REALCO LTDA, ADIELA MEJIA VILLA Y PEDRO ANTONIO MOLINA CUELLAR**, mediante Auto Interlocutorio No. 1.574 del 21 de Mayo de 2.015, conforme obra a folio 22.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE LA DECISIÓN A TOMAR:

La demanda presentada reúne los requisitos de Ley;

- a. Es idónea.
- b. Se adelanta ante funcionario competente.

- 171
- e. Las partes están legitimadas para serlo.
 - d. Los requisitos de fondo y forma se cumplen.

Efectivamente por la cuantía es esta instancia judicial la encargada de adelantar el trámite y llevarlo hasta su culminación; las partes o intervinientes en la litis son las llamadas a serlo, por cuanto son las que ostentan los derechos tanto para accionar como para contestar; en cuanto a los requisitos de forma y fondo se cumplen a cabalidad de acuerdo a las previsiones del Estatuto Procesal Civil y por ello, nos encontramos en este punto del proceso.

De conformidad con lo establecido en el Art. 1973 del Código Civil Colombiano "EL ARRENDAMIENTO, es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado".

Para su validez el contrato debe ser:

- Bilateral
- Oneroso
- Consensual
- Conmutativo y
- De ejecución sucesiva

Así mismo debe reunir ciertos requisitos necesarios para su perfeccionamiento, ya que la ausencia de uno de ellos podría llevar a convertirlo en otro tipo de contrato, esos requisitos hacen relación a que la causa y el objeto del mismo sean lícitos y que las partes tengan capacidad para contratar, así como también debe establecerse claramente la cosa a arrendar y el precio.

Cuando estos requisitos se cumplen a cabalidad, se tiene que cualquiera de las partes está legitimada para ejercer la acción respectiva.

Teniendo en cuenta la salvedad anterior y demostrada como está la existencia y legalidad del contrato, así como la relación trabada entre demandante y demandado, no queda otro camino que dictar el fallo respectivo haciendo las declaraciones de Ley.

DE LAS PRUEBAS RECAUDADAS:

Con la demanda se aportó documento privado, Contrato de Arrendamiento de Inmueble Bodega, en original, diligenciado reconocimiento de firmas y documento (autenticaciones), certificado por la Notaría Cuarta de Cali, debidamente firmado por los contratantes, el cual constituye la prueba real y material de la relación contractual trabada entre demandante y demandados; prueba esta que no fue desvirtuada por la parte llamada a hacerlo, lo cual la hace valedera ante este estrado, toda vez que de acuerdo a las previsiones del Art. 252 del C.P.C., es un documento auténtico, el cual no fue tachado en la forma contemplada en el artículo 289 de del Código de Procedimiento Civil.

Como quiera que en el presente proceso no se observa que se haya incurrido en **NULIDAD** alguna, y tampoco las partes la alegaron, en la parte resolutive del fallo se procederá a hacer las declaraciones de Ley.

La parte demandada será condenada al pago de costas y agencias en derecho, las cuales se tasarán de conformidad a lo establecido en la Normatividad Adjetiva Civil.

En la parte resolutive del fallo, se ordenará el lanzamiento de la parte demandada y si se llegare a presentar oposición a la misma, se dará aplicación a lo dispuesto en el artículo 338 del C.P.C.; igualmente se hará entrega del inmueble ubicado en la Calle 23 No.36 b -49 Barrio Colón, de esta Ciudad.

Notifíquese esta providencia de conformidad con lo establecido en el Art.323 del Código de Procedimiento Civil.

En virtud y mérito de lo antes expuesto, el **JUZGADO TREINTA Y UNO CIVIL MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,**

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARASE JUDICIALMENTE TERMINADO POR INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO, EL CONTRATO suscrito entre THELMO AUGUSTO ALFONSO MENDEZ, arrendador, REALCO LTDA, ADIELA MEJIA VILLA Y PEDRO ANTONIO MOLINA CUELLAR; arrendatarios, sobre la entrega del inmueble local comercial ubicado en la Calle 23 No.36 b -49 Barrio Colón, de esta Ciudad. THELMO AUGUSTO ALFONSO MENDEZ, a través de apoderado Judicial contra REALCO LTDA, ADIELA MEJIA VILLA Y PEDRO ANTONIO MOLINA CUELLAR

SEGUNDO: En consecuencia, se ordena a los demandados REALCO LTDA, ADIELA MEJIA VILLA Y PEDRO ANTONIO MOLINA CUELLAR, RESTITUIR debidamente desocupado el bien inmueble materia de la presente litis, al Sr. THELMO AUGUSTO ALFONSO MENDEZ, o a quien sus derechos legalmente represente, dentro del término de ejecutoria de esta sentencia, so pena de ordenar su lanzamiento.

TERCERO: CONDENAR en costas y agencias en Derecho a la parte demandada. Liquidense por Secretaría.

CUARTO: Notifíquese el presente fallo conforme lo preceptúa el Art.323 del Código de Procedimiento Civil.

NOTIFÍQUESE:

La Juez,

Caridad Esperanza Salazar Cuartas
CARIDAD ESPERANZA SALAZAR CUARTAS

REPUBLICA DE COLOMBIA



NOTIFICACIÓN DE SENTENCIA POR EDICTO

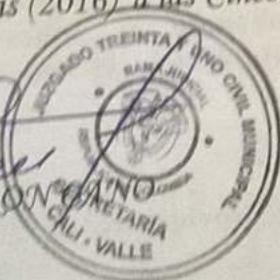
EL JUZGADO TREINTA Y UNO CIVIL MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

HACE SABER :

Que dentro del proceso VERBAL DE RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO, adelantado por THELMO AUGUSTO ALFONSO MENDEZ, a través de apoderado judicial, contra REALCO LIMITADA, ADIELA MEJIA VILLA y PEDRO ANTONIO MOLINA CUELLAR, radicado bajo el No. 760014003031201500298-00, se ha proferido la Sentencia No. 183 del 18 de Octubre de 2016.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 323 del Código de Procedimiento Civil, se fija el presente EDICTO en la cartelera del Juzgado por el término de tres (3) días hábiles, hoy Lunes Veinticuatro (24) de Octubre de Dos Mil Dieciséis (2016), siendo las Ocho (8:00) de la mañana, para ser desfijado el día Miércoles Veintiséis (26) de Octubre de Dos Mil Dieciséis (2016) a las Cinco (5:00) de la tarde.

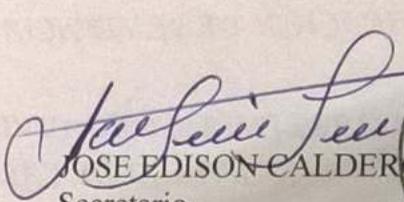
Jose Edison Calderon
JOSE EDISON CALDERON
Secretario



CONSTANCIA DE DESFIJACION:

El Edicto que precede, fue desfijado el día 26 de Octubre de 2016, siendo las Cinco (5:00) P. M., luego de haber permanecido fijado en lugar visible de la Secretaría del Juzgado por el término de tres (3) días hábiles.

Santiago de Cali., 27 de Octubre/2016.

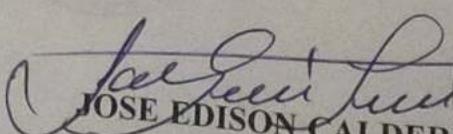

JOSE EDISON CALDERON CANO
Secretario



CONSTANCIA DE EJECUTORIA:

La Sentencia No. 183 del 18 de Octubre de 2016, obrante a folios 170, 171 y 172, quedó debidamente ejecutoriada el día 31 de Octubre de 2016, a las Cinco (5:00) P.M.

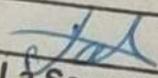
Santiago de Cali., 1° de Noviembre de 2016.


JOSE EDISON CALDERON CANO
Secretario



JUZGADO 31 CIVIL MUNICIPAL
CALI - VALLE
SECRETARÍA

Estado No. 195 de hoy notifiqué el
auto anterior. 28 NOV 2016
Cali _____


La Secretaria





República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil

FRANCISCO TERNERA BARRIOS
Magistrado Ponente

STC3440-2021

Radicación n°. 11001-02-30-000-2020-00649-00

(Aprobado en sesión virtual de seis de abril dos mil veintiuno)

Bogotá, D.C., seis (06) de abril de dos mil veintiuno (2021).

Se decide la tutela interpuesta por el señor Thelmo Augusto Alfonso Méndez frente a las Salas Penal y Civil de la Corte Suprema de Justicia, la Corte Constitucional, la Sala Civil del Tribunal Superior de Cali y el Juzgado 18 Civil del Circuito de esa misma ciudad, trámite al que fueron vinculadas las partes de las acciones constitucionales cuestionadas, incluidos los Juzgados 11 Civil del Circuito y 31 Civil Municipal, ambos de Cali, la Sala Penal del Tribunal Superior del Distrito Judicial de esa ciudad, la señora Marisol Amadda Gómez Montenegro y la Superintendencia de Sociedades.

I. ANTECEDENTES

1. El gestor procura la salvaguarda de sus derechos fundamentales al debido proceso, la administración de justicia y de petición, presuntamente conculcados por las autoridades acusadas.

2. Del escrito inicial y de la revisión de las pruebas allegadas al proceso, se observan los siguientes hechos relevantes:

2.1. El 10 de marzo de 2019, el accionante y la señora Marisol Amadda Gómez Montenegro presentaron una tutela contra la Sala Penal del Tribunal Superior de Cali, los Juzgados 11 Civil del Circuito y 31 Civil Municipal de la misma ciudad y la Superintendencia de Sociedades, cuyo conocimiento correspondió a la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, bajo el radicado 2019-00861-00.

2.1.1. El 19 de marzo de ese mismo año, el magistrado ponente dispuso que, de conformidad con lo previsto en el Decreto 1983 de 2017, el asunto debía tramitarse por separado, según la autoridad censurada, por lo cual remitió copias de la salvaguarda a la Sala Civil del Tribunal Superior de Cali, a la Sala de Casación Penal de esta Corporación y a los Jueces Civiles del Circuito de Cali.

2.1.2. El 9 de abril de 2019, ante un requerimiento del tutelante, el despacho que conoció el radicado 2019-00861-00 informó que *«no cursa ninguna tutela en su favor, pues de la demanda constitucional de la referencia por él presentada contra distintas autoridades se tomaron varias reproducciones y se remitieron a los jueces competentes para conocerlas»*.

2.1.3. A la tutela remitida al Tribunal Superior de Cali contra el Juzgado Once Civil del Circuito de esa ciudad le fue asignado el radicado 2019-00098-00 y se falló, en primera instancia, el 26 de abril de 2019 (acta 27), declarando improcedente el amparo invocado. Esta decisión fue confirmada el 17 de junio de 2019 por la Sala Civil de esta

Corte (STC7959-2019). Por su parte, la Corte Constitucional, mediante auto de 29 de agosto de 2019, comunicado el 12 de septiembre siguiente, excluyó el expediente de revisión¹.

2.1.4. A la demanda enviada a la Sala de Casación Penal frente a la Sala Penal del Tribunal Superior del Distrito de Cali le correspondió el radicado 2019-00607-00 (103999) y fue decidida, en primera instancia, el 25 de abril de 2019 (acta 99 STP5438-2019) y confirmada el 27 de junio siguiente por la Sala de Casación Civil (STC8347-2019), providencias a través de las cuales se negó la protección reclamada. La Corte Constitucional la excluyó de revisión, por auto del 29 de agosto de 2019, que fue comunicado el 12 de septiembre del mismo año².

2.1.5. La salvaguarda asignada al Juzgado 18 Civil del Circuito de Cali contra el Juzgado 31 Civil Municipal de esa ciudad se tramitó con radicado 2019-00060-00 y fue igualmente negada en sentencia 98 del 7 de mayo de 2019; sin embargo, el trámite fue anulado el 6 de junio de 2019 por la Sala Civil del Tribunal Superior de Cali³, por lo cual el juzgado de conocimiento, después de corregir lo pertinente, dictó sentencia el 2 de julio siguiente, negando las pretensiones. Mediante auto del 12 de septiembre de 2019, la Corte Constitucional excluyó el expediente de revisión, providencia que se notificó el 24 de septiembre del mismo año⁴.

¹ Folio 75, cuaderno 2 tutela 2019-00098, expediente T-7528507 / Sistema de información de la Corte Constitucional.

² Expediente digital 2020911161633, T-7532602 / Sistema de información de la Corte Constitucional.

³ Folios 182, 184, 254, 336, cuaderno 1 tutela 2019-00060.

⁴ Folios 1-2, cuaderno 3 tutela 2019-00060, expediente T-7555907 / Sistema de información de la Corte Constitucional.

2.2. El 11 de junio de 2020, el señor Thelmo Augusto Alfonso Méndez presentó otra tutela contra la Consejería Presidencial para la Paz, los Ministerios de Justicia y de Agricultura, la Superintendencia de Notariado y Registro, la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas, la Unidad de Gestión para la Restitución de Tierras Despojadas y el Tribunal Superior del Valle del Cauca, que dio origen al proceso con radicado 2020-01572-00, cuyo conocimiento correspondió a la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia.

2.2.1. El 31 de julio de 2020 se inadmitió la tutela y se concedió un término de 3 días para su corrección, so pena de rechazo.

2.2.2. El gestor presentó ante la Presidencia de la Corte Suprema un escrito, contentivo de un derecho de petición y «*RECURSO DE SÚPLICA, PARA EL CAMBIO DE MAGISTRADO DE CONOCIMIENTO DE LA ACCIÓN DE TUTELA EN REFERENCIA*»⁵, en el cual, entre otras cosas, cuestionó la providencia anterior, resaltó que no era abogado y manifestó que el magistrado que tenía a cargo el expediente 2020-01572-00 era el mismo que había conocido las tutelas 2019-00861 y 2019-00607, situación que, en su criterio, generaba causal de impedimento. Dicha petición también fue enviada a la Corte Constitucional.

2.2.3. El 6 de agosto de 2020, la Presidencia de esta Corte respondió su petición, por oficio PCSJ-No. 922, a través del cual le informó que carecía de competencia para resolver asuntos asociados a los procesos asignados a las Salas de

⁵ 2020-01572-00.

Casación y, en consecuencia, remitió la petición al despacho del magistrado ponente. En la misma fecha se rechazó la tutela 2020-01572-00, por no haber sido subsanada en término, de conformidad con lo previsto en el artículo 17 del Decreto 2591 de 1991.

2.2.4. El 12 de agosto de 2020, la Corte Constitucional remitió el oficio 599, en el cual le informó que no era posible emitir un pronunciamiento frente a su petición, pues no correspondía a las funciones jurisdiccionales asignadas a dicha Corporación.

2.2.5. El 13 de agosto siguiente, el despacho de conocimiento se pronunció sobre el recurso de súplica, para el cambio del magistrado en el proceso 2020-01572-00, señalando que ni el recurso ni el impedimento o recusación eran procedentes, de conformidad con lo previsto en los artículos 31, 33, 39 y 52 del Decreto 2591 de 1991. Por lo anterior, resolvió mantener *«incólume la providencia de 6 de agosto de 2020»* y le recordó al *«querellante que puede volver a incoar este resguardo, sin que para ello sea necesario actuar a través de abogado, pues esta acción no lo impone»*.

2.3. El 4 de septiembre de la anterior anualidad⁶, la Corte Constitucional dio respuesta a otra solicitud del tutelante, radicada en la misma fecha, indicando que era igual a una petición anterior que fue contestada por oficio PET-SGT-0741/20, por lo cual reiteró que sólo cumple funciones jurisdiccionales y resaltó que no tenía facultades para brindar asesorías o rendir conceptos.

⁶ Oficio 0891/20.

3. Conforme a los hechos relatados, el tutelante mencionó que pretende la protección de sus derechos como adulto mayor y víctima de desplazamiento y de despojo de tierras.

Adujo que no se dio respuesta a los derechos de petición impetrados el 31 de julio de 2020 ante la Corte Suprema de Justicia y la Corte Constitucional, «*justificando el Recurso de Súplica para el Cambio de Magistrado de Conocimiento de la Acción de Tutela*» 2020-01572-00, dado que su trámite correspondió al despacho que, a su vez, había ordenado la separación de la acción constitucional presentada el 10 de marzo de 2019 (2019-00861-00), por lo cual fue conocida por tres autoridades judiciales distintas.

Señaló que la tutela 2019-00607 se resolvió, en segunda instancia, con ponencia del mismo magistrado que hizo la separación de la solicitud de amparo primigenia, por lo cual, en su criterio, debió declararse impedido, «*por cuanto conoció y decidió una misma Acción de Tutela en Sede de Primera Instancia ORDENANDO SU FRACCIONAMIENTO Y REASIGNACION A DIFERENTES DESPACHOS JUDICIALES; y en Sede de Segunda Instancia confirmó el fallo contra la Sentencia de Tutela ya Fraccionada y ahora Impugnada*».

En ese aspecto, refirió que los derechos de petición presentados ante la Corte Suprema de Justicia y la Corte Constitucional tenían por objeto «*desatar las posibles Causales de Impedimento del Magistrado a quien se le asignó el conocimiento de la Acción de Tutela (...), sin que finalmente hayan resuelto a fondo los Derechos de Petición*».

Por otra parte, sostuvo que «*esencialmente (...) Tutela, es que de todo lo anterior se dio cuenta a la Honorable Sala de Revisión de*

Tutelas de la Corte Constitucional mediante CUATRO (4) solicitudes de Revisión virtual y física de los Expedientes (...) enunciando como motivo que OBLIGA LA REVISION de dichos Radicados de Tutelas, las diferentes irregularidades (...) al fraccionar arbitrariamente la Acción de Tutela presentada por los Accionantes y remitirla para su conocimiento a TRES (3) DIFERENTES OPERADORES JUDICIALES, entre ellos el Accionado Tribunal Superior de Cali (...). Sin que luego de haber cursado dichas solicitudes de Revisión, se haya recibido el pronunciamiento final sobre (...) LA GESTION OBLIGADA de parte de la Honorable Sala de Revisión de Tutelas».

Aseveró que la revisión de las tutelas referidas era obligatoria, conforme al reglamento de la Corte Constitucional, por haber «*sido producto de hechos irregulares (que) deben ser objeto de evaluación*», de manera que hubo una omisión por parte de dicha Corporación, al no seleccionar para revisión las acciones que fueron fraccionadas «*arbitrariamente*».

En cuanto a la salvaguarda presentada el 11 de junio de 2020 (Exp. 2020-01572-00), que fue inadmitida y posteriormente rechazada, resaltó que, «*Una vez revisada nuevamente la Acción de Tutela propuesta, se pudo concluir que cumple con todo rigor las exigencias legales y formales para su debido trámite. Razón por la cual, no se pudo modificar en ningún sentido, por cuanto si bien es cierto, es un escrito extenso por sus CINCUENTA Y SIETE (57) PAGINAS; con el mismo se ha resumido la vulneración continua y reiterada*».

3.1. En consecuencia, solicitó el amparo de sus derechos y i) que se ordene a la «*Corte Suprema de Justicia y a la (...) Corte Constitucional resolver a fondo y dentro de las CUARENTA Y OCHO (48) HORAS siguientes a la ejecutoria de la presente Sentencia los Derechos de Petición cursados por el Accionante el 31 de Julio de 2020 y el 3 de Septiembre de 2020*»; ii) que se decrete la nulidad «*de los siguientes Expedientes de Tutela T – 7.528.507, T- 7.438.671 del 5 de*

Junio 2019, T- 7.510.032 del 15 de Julio de 2019 y T- 7.501.640 del 10 de Julio de 2019; y sus respectivas Sentencias: Acta No 27 del 27 de Abril de 2019 TRIBUNAL SUPERIOR DE CALI, Acta No 99 del 25 de Abril 2019 CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Sentencia No 98 Juzgado Dieciocho Civil del Circuito de Cali, Sentencia STC8347-2019 del 27 de Junio de 2019 CORTE SUPREMA DE JUSTICIA», por el «fraccionamiento irregular de la Acción de Tutela primigenia y censurable distribución entre diferentes operadores judiciales»; y iii) que se asignen las acciones de tutela presentadas el 10 de marzo de 2019 y el 11 de junio de 2020, para el conocimiento de la Corte Suprema de Justicia.

4. La resolución de la presente acción se adopta por el magistrado ponente y los conjuces de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, debido a los impedimentos manifestados por los titulares de la Corporación (Luis Armando Tolosa Villabona, Álvaro Fernando García Restrepo, Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo, Luis Alonso Rico Puerta y Octavio Augusto Tejeiro Duque), los cuales fueron aceptados en proveído de 9 de marzo del año en curso.

II. LA RESPUESTA DE LOS ACCIONADOS Y VINCULADOS

1. El Juzgado 11 Civil del Circuito de Cali relató el trámite dado al proceso de restitución de tenencia de inmueble arrendado, instaurado por la señora Paola González Varona contra Realco Ltda. y Pedro Antonio Molina Cuellar (2012-00202-00), que culminó con sentencia de 25 de marzo de 2015, en la cual se *«dispuso la terminación del contrato de arrendamiento de fecha 26 de junio de 2008»*, suscrito entre las partes.

Resaltó que el tutelante presentó un incidente de nulidad en el referido proceso, para *«ser integrado como Litisconsorte necesario pasivo ante la existencia de un contrato de arrendamiento anterior»*, petición que fue rechazada el 16 de octubre de 2018.

Afirmó que la decisión proferida por ese Despacho en el trámite cuestionado por el gestor, mediante la anterior acción de tutela, no era *«contraria al ordenamiento constitucional y legal y no constituye una consideración arbitraria, o injusta, que desconozca los derechos debatidos por la accionante (...)»*.

2. La Superintendencia de Sociedades, a través del Intendente Regional de Cali, puso de presente las actuaciones que adelantó en el proceso de liquidación judicial de PROQUIM INDUSTRIAL S.A., que se cuestionó en uno de los amparos previamente propuestos por el querellante, y precisó que *«la presunta violación a los derechos fundamentales cuya protección deprecia el accionante (...) es (...) frente a las actuaciones desplegadas por parte de la CORTE CONSTITUCIONAL y LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA y no por parte de esta entidad, motivo por el cual, la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES solicita ser desvinculada del presente trámite»*.

3. El Juzgado 18 Civil del Circuito de Cali refirió que no se vulneraron los derechos fundamentales del actor en el trámite de la tutela 2019-00060-00, toda vez que el *«despacho profirió fallo de conformidad con la jurisprudencia aplicable concreto (...) el accionante pretende atacar mediante una nueva acción de tutela un fallo de tutela debidamente ejecutoriado, lo cual evidentemente no procede»*. Señaló que *«lo resuelto se encuentra sustentado en las providencias (...) sin que sean decisiones caprichosas, ni muchos menos configuren vía de hecho»*, y pidió que se niegue el amparo invocado, en razón a que *«la tutela contra providencias judiciales –*

ni aun tratándose de una decisión de tutela- no se convierte en una tercera instancia para analizar lo fáctico, cuando ello ya fue estudiado y resuelto con los elementos que oportunamente se arribaron al trámite».

4. La Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali informó que conoció, en primera instancia, de la tutela 2019-00098-00 y declaró improcedente la salvaguarda, *«en razón a que no observó defecto alguno en las decisiones censuradas proferidas por el juez accionado»*, determinación que fue confirmada por la Sala de Casación Civil, mediante sentencia STC7959-2019. Preciso que la Corte Constitucional no seleccionó el trámite para revisión, por lo cual *«ha operado el fenómeno de cosa juzgada constitucional»*.

5. La Corte Constitucional manifestó que no ha vulnerado derecho fundamental alguno al tutelante, por lo cual pidió negar la presente acción de tutela en lo que corresponde a dicha Corporación. Preciso, en primer lugar, que las solicitudes referidas a actuaciones estrictamente judiciales no pueden ser consideradas derechos de petición y que las mismas deben sujetarse a las reglas que particularmente rigen los respectivos procesos.

En cuanto a los expedientes T-7.438.671, T-7.501.640, T-7.510.032 referidos en el escrito de tutela, sostuvo que no hubo solicitud de revisión que tuviese que ser remitida a la Sala de Selección y que, frente al radicado T-7.528.507, sí se presentó una petición de revisión, que fue enviada a la Sala respectiva, pero ninguno de los asuntos fue seleccionado.

Adujo que la Corporación, por oficio 599 de 12 de agosto de 2020, contestó la petición que tenía como propósito que se accediera al cambio de magistrado de conocimiento en una

de sus tutelas, en el cual se puso de presente que lo reclamado no era competencia de ese colegiado, de conformidad con lo previsto en el artículo 241 de la Constitución Política, razón por la cual dio traslado al Consejo Superior de la Judicatura, para lo de su competencia; además, informó que, mediante oficio PET-SGT-0741 del 24 de agosto de 2020, respondió otra de sus solicitudes, indicándole lo relacionado con los expedientes T7528507, T7510032, T7501640 y T7438671, así como que las *«actuaciones como la notificación del auto de la Sala de Selección que resuelve sobre la selección o exclusión de los procesos de revisión se realiza por estado publicado en la cartelera de esta Secretaría General, no personalmente, y para todos los efectos dicha providencia debe entenderse como una respuesta efectiva a cualquier solicitud de revisión radicada o a cualquier inquietud que se plantee respecto al proceso seleccionado o excluido»*.

Por último, en lo relativo a las tutelas 2019-00607 y 2019-00060, aclaró que fueron radicadas en la Corte Constitucional con los números T-7532602 y T-7555907 y que no fueron seleccionadas para revisión, lo cual se comunicó por estados del 12 y el 24 de septiembre de 2019.

6. El Juzgado 31 Civil Municipal de Cali reportó que conoció de la demanda de restitución de inmueble que el tutelante promovió contra Realco Ltda., Adiela Mejía Villa y Pedro Antonio Molina Cuellar (Exp. 2015-00298-00), que dio origen al proceso que culminó con sentencia de 18 de octubre de 2016, el cual se encuentra archivado.

7. El Juzgado 15 Penal del Circuito de Cali mencionó el trámite dado a la tutela 2007-00213-00, impetrada por Paola González Varona contra la Superintendencia de Sociedades, que fue fallada en segunda instancia el 21 de abril de 2008

por el Tribunal Superior de la misma ciudad, accediendo a las súplicas de la demanda y ordenando a la convocada restituir el inmueble en disputa a la entonces querellante.

8. La Sala Penal del Tribunal Superior de Cali informó que no se encontró en el despacho registro del archivo físico o electrónico del proceso 2007-00213-00.

III. CONSIDERACIONES

1. En el *sub examine*, pretende el accionante, en primer lugar, que se ordene a la Corte Suprema de Justicia y a la Corte Constitucional resolver de fondo los derechos de petición radicados el 31 de julio y el 3 de septiembre de 2020.

De otro lado, solicita que se decrete la nulidad de los expedientes «T – 7.528.507, T- 7.438.671 del 5 de Junio 2019, T- 7.510.032 del 15 de Julio de 2019 y T- 7.501.640 del 10 de Julio de 2019; y sus respectivas Sentencias: Acta No 27 del 27 de Abril de 2019 TRIBUNAL SUPERIOR DE CALI, Acta No 99 del 25 de Abril 2019 CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Sentencia No 98 Juzgado Dieciocho Civil del Circuito de Cali, Sentencia STC8347-2019 del 27 de Junio de 2019 CORTE SUPREMA DE JUSTICIA», por el «fraccionamiento irregular de la Acción de Tutela primigenia y censurable distribución entre diferentes operadores judiciales», para que la salvaguarda que dio origen a las mismas, presentada el 10 de marzo de 2019, sea tramitada por esta Corporación, al igual que la tutela del 11 de junio de 2020.

2. Respecto de la presunta vulneración, por la falta de respuesta de los escritos radicados el 31 de julio de 2020 ante la Corte Suprema de Justicia y la Corte Constitucional, en los cuales presentó una petición y recurso de súplica, para el cambio de magistrado que tenía asignado el expediente 2020-

01572-00, aduciendo, entre otros, que estaba incurso en una causal de impedimento, advierte la Sala que el amparo invocado es a todas luces improcedente.

En efecto, en tratándose de actuaciones judiciales, esta Corte ha precisado que *«las peticiones que se formulan ante los funcionarios judiciales, dentro del marco de una actuación judicial deben resolverse de acuerdo a las formas propias del juicio y que el desconocimiento de éstas comporta la vulneración del derecho del debido proceso (art. 29 de la C. P.), el cual comienza con la garantía del libre acceso a la administración de justicia, también consagrado como principio fundamental por el art. 229 ejusdem. De acuerdo con lo anotado se ha sostenido, que sólo se les puede imputar el desconocimiento del derecho de petición a dichos funcionarios, cuando se trate de pedimentos sobre asuntos netamente administrativos que como tales están regulados por las normas que disciplinan la administración pública»* (CSJ STC323-2019, reiterada en STC1622-2020).

Teniendo en cuenta lo anterior, cuando por vía de tutela se alega la violación del derecho de petición por parte de una autoridad judicial, concierne dilucidar si la solicitud comporta o no un tema propio del litigio correspondiente.

2.1. En el *sub examine*, los escritos del 31 de julio de 2020 estaban directamente relacionados con un asunto judicial, expediente 2020-01572-00, y no con una actuación meramente administrativa, por tanto, a tono con la jurisprudencia de la Sala traída a colación, no es posible exigir una respuesta en los términos del artículo 23 de la Carta Política.

Bajo estos parámetros, si bien el tutelante enfile su reclamo por la senda del derecho de petición, lo cierto es que la solicitud que se analiza atañe a aspectos expresamente

normados, por lo que no resulta viable amparar la garantía fundamental invocada.

2.2. Lo anterior, sin perjuicio de señalar que, mediante oficio PCSJ-922 del 6 de agosto de 2020, la Presidencia de esta Corporación informó al querellante que no tenía facultades para pronunciarse sobre lo requerido, pues estaba referido a un aspecto judicial, de manera que debía ser promovido en el proceso y ante el juez natural, por lo que lo remitió a la Sala de Casación Civil.

El 13 de agosto del mismo año se profirió un auto en el trámite constitucional respectivo por parte del magistrado ponente, quien resolvió no dar curso al recurso de súplica ni al impedimento o recusación, por improcedentes, al tenor de lo dispuesto en los artículos 31, 33, 39 y 52 del Decreto 2591 de 1991.

Por su parte, la Corte Constitucional, mediante oficio 599 del 12 de agosto de 2020, le informó que no era competente para atender lo requerido, de conformidad con lo previsto en el artículo 241 de la Constitución Política. El 24 de agosto siguiente, por oficio 0741, se pronunció frente a los expedientes T-7528507, T-7510032, T-7501640 y T-7438671, informando que lo relativo a las peticiones de revisión se resolvía a través de los autos de selección o exclusión notificados por estado y, el 4 de septiembre del mismo año, a través de oficio 0891/20, reiteró la respuesta anterior y resaltó que no tenía facultades para brindar *«asesorías o conceptos con relación a asuntos particulares o controversias de carácter jurídico particular»*⁷.

⁷ Informe de la Corte Constitucional.

2.3 De manera que las solicitudes invocadas fueron atendidas, conforme a las reglas y competencias asignadas, por lo que no se vislumbra vulneración de los derechos fundamentales del accionante.

3. Frente a la nulidad de los expedientes de tutela T-7.528.507, T-7.438.671, T-7.510.032 y T-7.501.640, en los cuales, según lo afirmado por el promotor, se proferieron las sentencias constitucionales de 25 de abril de 2019 por la Sala de Casación Penal de la Corte Suprema de Justicia (Acta 99, STP5438-2019. Exp. 2019-00607), confirmada el 27 de junio por la Sala de Casación Civil (STC8347-2019); 26 de abril de 2019 por el Tribunal Superior de Cali (Acta 27. Exp. 2019-00098), confirmada el 17 de junio por la Sala de Casación Civil (STC7959-2019); y de 7 de mayo de 2019 por el Juzgado 18 Civil del Circuito de Cali (No. 98. Exp. 2019-00060), resulta pertinente aclarar que, de acuerdo con la respuesta dada por la Corte Constitucional, las pruebas allegadas a este trámite y lo registrado en el sistema de consulta de dicha Corporación, los asuntos referidos se tramitaron ante dicha colegiatura, en su orden, con los números T-7.532.602, T-7528507 y T-7555907.

Igualmente, se precisa que el fallo del 7 de mayo de 2019, proferido por el Juzgado accionado fue anulado el 6 de junio de 2019 por el Tribunal Superior de Cali, de manera que la decisión definitiva se adoptó el 2 de julio siguiente, sin que fuera impugnada.

3.1. Ahora bien, los trámites referidos tuvieron origen en la tutela presentada el 10 de marzo de 2019 por el gestor y la señora Marisol Amadda Gómez Montenegro, cuyo conocimiento correspondió a la Sala de Casación Civil de la

Corte Suprema de Justicia, bajo el radicado 2019-00861-00, en el cual se dispuso, mediante proveído del 19 de marzo de 2019, que los asuntos allí referenciados debían surtirse por separado ante los competentes, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1983 de 2017.

Por lo anterior, se remitieron copias de la salvaguarda a los Jueces Civiles del Circuito de Cali, a la Sala Civil del Tribunal Superior de esa misma ciudad y a la Sala de Casación Penal de esta Corporación, lo cual dio origen a los expedientes 2019-00060, 2019-00098 y 2019-00607, así como a las sentencias atacadas.

Así las cosas y como quiera que el reproche del querellante en relación con dichos trámites se centra en el *«fraccionamiento irregular de la Acción de Tutela primigenia y censurable distribución entre diferentes operadores judiciales»*, es evidente que, desde el momento en que se profirió la providencia cuestionada, esto es, la que ordenó el trámite separado de la tutela 2019-000861-00, de 19 de marzo de 2019, y la presentación del libelo que dio origen a este trámite constitucional, el 9 de septiembre de 2020⁸, trascurrieron más de los seis meses contemplados en la jurisprudencia para promover el amparo. Término igualmente superado frente a las sentencias censuradas y a los autos que dispusieron la no selección de las mismas, para revisión de la Corte Constitucional.

⁸ Expediente digital, correo electrónico.

Es por eso que el reclamante no puede acudir a este medio, para señalar la afectación de sus garantías superiores, comoquiera que, pese a que no existe un término de caducidad propiamente dicho para invocar la protección constitucional, sí se impone ejercerla dentro de un plazo prudencial, a efectos de que no se desnaturalice su razón de ser, que no es otra que la salvaguarda inmediata de los derechos fundamentales de la persona, sobre todo cuando la urgencia que se precisa para predicar lo grave del perjuicio, justamente por lo distante del hecho en el tiempo, se desestructura de suyo.

Sobre esta materia, la jurisprudencia de la Corte ha reiterado que *«(...) aquellas situaciones en que el hecho violatorio del derecho fundamental no guarde razonable cercanía en el tiempo con el ejercicio de la acción, no debe, en principio, ser amparado, en parte a modo de sanción por la demora o negligencia del accionante en acudir a la jurisdicción para reclamar tal protección y, también, por evitar perjuicios, estos si actuales, a terceros que hayan derivado situaciones jurídicas de las circunstancias no cuestionadas oportunamente»* (CSJ STC, 2 agt. 2007, rad. 00188-01, reiterada entre muchas en STC5882-2015, STC1516-2016 y STC11499-2016, 18 agt. rad. 01142-01).

Igualmente, la Corte ha señalado:

«(...) al ciudadano le asiste el deber recíproco de colaborar para el adecuado funcionamiento de la administración de justicia (ordinal 7, artículo 95 Superior), en este caso, impetrando oportunamente la solicitud tutelar, pues la demora en el ejercicio de dicha acción constitucional, puede tomarse, ora como síntoma del carácter dudoso de la lesión o puesta en peligro de los derechos fundamentales, o como señal de aceptación a lo resuelto, contrario en todo caso la urgencia, celeridad, eficacia e inmediatez inherente a la lesión o amenaza del derecho fundamental.

«Precisamente, en orden a procurar el cumplimiento del memorado requisito, la Sala en reiterados pronunciamientos ha considerado por término razonable para la interposición de la acción el de seis meses» (CSJ STC, 29 abr 2009, rad. 2009-00624-00, reiterado entre otros en STC11374-2016, 17 agt. rad. 01250-01).

Ahora bien, tratándose de asuntos referentes a quejas constitucionales contra providencias judiciales, la Corte Constitucional ha considerado que el examen de inmediatez debe ser más estricto, con el fin de no trastocar los principios de seguridad jurídica y cosa juzgada, pues *«la firmeza de las decisiones judiciales no puede mantenerse en la incertidumbre indefinidamente ya que ello sacrificaría los principios de cosa juzgada y de seguridad jurídica»* (Sentencias CC T-410/2013 y CC T-206/2014).

3.2. Por otra parte, es necesario resaltar que la jurisprudencia ha sostenido, reiteradamente, la improcedencia de la acción de tutela para atacar sentencias o actuaciones surtidas en diligencias de la misma naturaleza. En esa dirección, esta Corporación ha aseverado que *«[L]as equivocaciones o desafueros de los jueces de esta jurisdicción al ocuparse de la sustanciación de sus decisiones no se resuelven con un nuevo ruego de naturaleza idéntica para contrarrestar el supuesto quebranto. Para ese aspecto, el ordenamiento jurídico diseñó la impugnación de cara al fallo de primer grado, la revisión y, aún la insistencia en caso de negarse este último, instrumentos procedentes ante los funcionarios habilitados para el efecto»* (CSJ STC 20 de abril de 2020, Rad. 2020-00852-00).

Solo en algunos eventos se ha permitido la procedencia excepcional de la tutela contra una decisión proferida en idéntica acción; al respecto, en sentencia SU-627 de 2015, la Corte Constitucional unificó las subreglas bajo las cuales este mecanismo constitucional puede abrirse paso:

«4.6.1. Para establecer la procedencia de la acción de tutela, cuando se trata de un proceso de tutela, se debe comenzar por distinguir si esta se dirige contra la sentencia proferida dentro de él o contra una actuación previa o posterior a ella.

4.6.2. Si la acción de tutela se dirige contra la sentencia de tutela, la regla es la de que no procede (...).

4.6.2.2. Si la sentencia de tutela ha sido proferida por otro juez o tribunal de la República, la acción de tutela puede proceder de manera excepcional, cuando exista fraude y por tanto, se esté ante el fenómeno de la cosa juzgada fraudulenta, siempre y cuando, además de cumplir con los requisitos genéricos de procedibilidad de la tutela contra providencias judiciales, (i) la acción de tutela presentada no comparta identidad procesal con la solicitud de amparo cuestionada; (ii) se demuestre de manera clara y suficiente, que la decisión adoptada en la sentencia de tutela fue producto de una situación de fraude (Fraus omnia corrumpit); y (iii) no exista otro medio, ordinario o extraordinario, eficaz para resolver la situación.

4.6.3. Si la acción de tutela se dirige contra actuaciones del proceso de tutela diferentes a la sentencia, se debe distinguir si estas acaecieron con anterioridad o con posterioridad a la sentencia (...)

4.6.3.2. Si la actuación acaece con posterioridad a la sentencia y se trata de lograr el cumplimiento de las órdenes impartidas en dicha sentencia, la acción de tutela no procede. Pero si se trata de obtener la protección de un derecho fundamental que habría sido vulnerado en el trámite del incidente de desacato, y se cumplen los requisitos generales de procedibilidad de la acción de tutela contra providencias judiciales, la acción de tutela puede proceder de manera excepcional».

En ese orden de ideas, en el presente asunto, incluso si la petición de amparo se hubiera presentado en término, se advierte su improcedencia, pues no se vislumbra, a partir de las manifestaciones o de las pruebas aportadas, que las decisiones atacadas hubieran sido producto de una actuación que conduzca a la consolidación de una «cosa juzgada fraudulenta».

4. Por otra parte, acerca de la tutela presentada el 11 de junio de 2020 por el señor Thelmo Augusto Alfonso Méndez contra la Consejería Presidencial para la Paz, los Ministerios de Justicia y de Agricultura, la Superintendencia de Notariado y Registro, la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas, la Unidad de Gestión para la Restitución de Tierras Despojadas y el Tribunal Superior

del Valle del Cauca, a la cual se le asignó el radicado 2020-01572-00, que fue inadmitida el 31 de julio de 2020 y rechazada el 6 de agosto siguiente, por no haber sido subsanada en tiempo, advierte la Sala, igualmente, que el amparo no está llamado a prosperar.

Lo anterior, por cuanto las decisiones cuestionadas no albergan anomalía que imponga la perentoria salvaguardia, independientemente de que sean o no compartidas, y porque el accionante no agotó el medio que tuvo a su alcance, atendiendo la solicitud de corrección formulada.

En efecto, en providencia del 31 de julio de 2020, el magistrado de conocimiento inadmitió la tutela y concedió un término 3 días para que fuera corregida, so pena de rechazo, *«en el sentido de (i) exponer, de manera concreta, las acciones u omisiones presuntamente lesivas de sus garantías; y (ii) precisar si el reparo se dirige frente a trámites judiciales, señalando, para ese efecto, las autoridades jurisdiccionales cognoscentes y las partes de los mismos»*.

Lo anterior, en consonancia con el artículo 17 del Decreto 2591 de 1991, por el cual *«Si no pudiere determinarse el hecho o la razón que motiva la solicitud de tutela se prevendrá al solicitante para que la corrija en el término de tres días, los cuales deberán señalarse concretamente en la correspondiente providencia. Si no la corrigiere, la solicitud podrá ser rechazada de plano»*. Sin embargo, como la misma no fue subsanada en término, el 6 de agosto siguiente se rechazó, haciéndole saber al querellante que *«Lo anterior no obsta para que la parte accionante, si a bien tiene, instaure nuevamente su amparo»*, lo cual fue reiterado en auto del 13 de agosto del mismo año.

Como se observa, en la providencia del 31 de julio de 2020 se expresaron claramente los aspectos que debían ser corregidos y se otorgó un plazo para el efecto, no obstante, el promotor no agotó la instancia respectiva allegando la correspondiente subsanación, por lo cual procedía su rechazo, sin perjuicio de que pudiera presentar una nueva tutela, con lo cual no se vulneran sus derechos, pues las decisiones adoptadas no impedían promover el amparo deseado.

5. Por último, frente a lo alegado por el accionante, en cuanto a que el magistrado que dispuso que la tutela 2019-00861 se tramitara por separado, al ser el mismo que posteriormente actuó como ponente de la sentencia en uno de los asuntos (2019-00098 y 2019-00607) y ser, a su vez, quien rechazó la tutela 2020-01572, se encontraba en causal de impedimento, la Sala precisa que la situación descrita no se encuentra contemplada como causal de impedimento, de conformidad con lo previsto en el artículo 56 del Código General del Proceso, aplicable a los asuntos de tutela, por remisión expresa del artículo 39 del Decreto 2591 de 1991.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia en Sala de Casación Civil, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, **NIEGA** la protección solicitada.

Comuníquese telegráficamente lo resuelto en esta providencia a los interesados y, en caso de no ser impugnada,

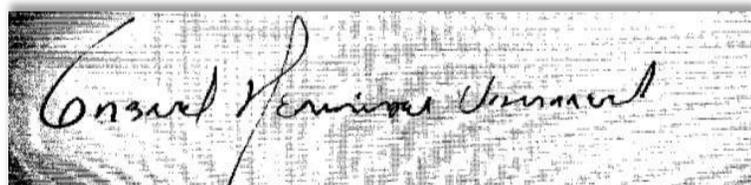
oportunamente envíese el expediente a la Corte Constitucional, para su eventual revisión.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

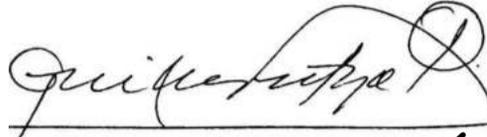

FRANCISCO TENERA BARRIOS
Magistrado


DORA CONSUELO BENÍTEZ TOBÓN

Conjuez


GABRIEL HERNÁNDEZ VILLARREAL

Conjuez



GUILLERMO MONTOYA PÉREZ

Conjuez



EDGAR JAVIER MUNEVAR ARCINIEGAS

Conjuez



GABRIEL JAIME VIVAS DIEZ

Conjuez



PROCURADURIA
GENERAL DE LA NACION

CENTRO DE CONCILIACIÓN CÓDIGO No. 3282 PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACION-CALI	
SOLICITUD CONCILIACIÓN	1265
CONVOCANTE.	THELMO AUGUSTO ALFONSO MENDEZ
CONVOCADOS	MUNICIPIO DE CALI- ADMINISTRADORA DE PENSIONES Y CESANTIAS PROTECCION/ ADMINISTRADORA DE PENSIONES Y CESANTIAS PORVENIR/ COLPENSIONES/ PRODUCTOS QUIMICOS PANAMERICANOS/ CONFENALCO IPS SAS DE LA GENTE/ INSTITUTO COLOMBIANO DE BIENESTAR FAMILIAR- ICBF, JESUS HORACIO DUQUE ARISTIZABAL/ PEDRO NEL DUQUE ARISTIZABAL/ VARON CARLOS JULIO / NATALIA GONZALEZ BETANCOUR/ PAOLA GONZALEZ VERONA/ MARCELA GONZALEZ VARONA Y GOMEZ MARISOL AMADA.
FECHA DE SOLICITUD	MARZO 5 DE 2018
OBJETO	PAGO HONORARIOS DE ADMINISTRACION DELEGADA-BIEN INMUEBLE.

En Santiago de Cali, a los trece (13) días del mes de abril de dos mil dieciocho (2018), se da inicio a la diligencia programada para el día de hoy, a la 2:00 P.M., con la presencia de la doctora GLADYS ESCALANTE ARIAS en calidad Conciliadora adscrita al Centro de Conciliación de la **Procuraduría General de la Nación**, con Código No. 32820016, asignada como Conciliadora en las presentes diligencias de Conciliación Extrajudicial en Derecho.

ANTECEDENTES

PRIMERO: El señor TELMO AUGUSTO ALFONSO MENDEZ identificado con la c. c. 19.442.703 de Bogotá, fue designado por mandato legal como ADMINISTRADOR DELEGADO del INMUEBLE BODEGA INDUSTRIAL ubicada en la Calle 23 No 36B – 49, Barrio Nuevo Colón de la actual nomenclatura de la ciudad de Santiago de Cali. Los Derechos de propiedad y las Cuotas de Dominio del citado inmueble, fueron adjudicadas mediante AUTO 620-001138 DEL 9 DE JUNIO DE 2006 Y AUTO No 620 – 000903 DEL 4 DE SEPTIEMBRE DE 2007 de la Superintendencia de Sociedades; entidad que ORDENO inmediatamente su Registro ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, mediante diferentes Autos y oficios aclaratorios, hasta el último Auto No 620 – 000476 de fecha 18 de Febrero de 2014. Así mismo, fue protocolizada dicha CESION DE PROPIEDAD Y CUOTAS DE DOMINIO mediante Escritura Pública No. 3723 del 30 de Diciembre de 2013, de la NOTARIA QUINTA del Circulo de Notarios de Santiago de Cali, habiendo quedado registrada en el folio de matrícula mercantil de la Oficina de Registro



de Instrumentos Públicos el 28 de Enero de 2014, tal como consta en el Certificado de Tradición con Matrícula Inmobiliaria No 370 – 326516.

UBICACIÓN, CABIDA Y LINDEROS:

UBICACIÓN: Departamento Valle, Municipio: Cali **ESCRITURA INICIAL:** No 552 del 4 de Enero de 1990 **CODIGO CATASTRAL:** 7600101100900700007000000 **DESCRIPCION CABIDA Y LINDEROS:** Contenidos en la Escritura No 4943 del 26 de Diciembre de 1989 Notaria Novena de Cali. **UBICACIÓN DEL INMUEBLE:** Tipo de predio urbano industrial ubicado entre la Calle 23 y 25 y Carreras 36B y 37 A **DIRECCION DEL INMUEBLE:** CALLE 23 No 36B-49 **BARRIO NUEVO COLON MATRUCULA INMOBILIARIA:** 13727 **DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE BODEGA:** consistente en un lote de terreno y las construcciones y mejoras en el existentes, de propiedad en común y proindiviso sobre el 100% del derecho de dominio y la posesión efectiva que actualmente tienen y ejercen los Acreedores Beneficiarios de Cesión de Derechos y Cuotas de Dominio sobre el citado bien inmueble Bodega. Se realizó la inscripción de dicha propiedad a sus actuales titulares, por orden de la Superintendencia de Sociedades otorgada a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, conforme a lo dispuesto por el Juez del Concurso mediante Auto No 620-000903 del 4 de Septiembre de 2007 y Acta de Cesión de Derechos y Cuotas de Dominio de la misma fecha. **ALINDERAMIENTO:** NORTE.- con predio que eso fue de JESÚS ENRIQUE CARDONA GOMEZ, en una extensión aproximada de 55 metros; SUR.- Con zona verde del Municipio de Cali, en extensión aproximada de 55 metros, en la cual se encuentra adecuadas una cancha de baloncesto y una cancha de futbolito; ORIENTE.- Con la futura calzada de la calle 25, en extensión aproximada de 8 metros y OCCIDENTE.- con la calle 23 de la actual nomenclatura urbana, en extensión aproximada de 13,50 metros. El lote antes descrito y alinderado aparentemente tiene un área aproximada de 511 metros cuadrados y a el corresponde el Folio de matrícula Inmobiliaria No. 370-0326516 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali y el código catastral No. I-54800700-18; La sociedad PROQUIM INDUSTRIAL S. A. EN LIQUIDACION OBLIGATORIA adquirió el inmueble por compra hecha al señor OSCAR EMILIO MOLINA LOPEZ, según consta en la escritura pública No. 934 otorgada el 02 de Abril de 1991, en la Notaría Cuarta del Círculo de Cali.

SEGUNDO: El mandato de ADMINISTRACION DELEGADA fue otorgado en forma unánime por los asociados de la Comunidad de Copropietarios del citado inmueble, tal como se desprende del ACTA No. UNO – ACTA DE ENTREGA DE CUOTAS DE DOMINIO suscrita en Asamblea de Copropietarios del Inmueble Bodega celebrada con fecha 4 de Septiembre de 2016; remitida mediante oficio de fecha 20 de Septiembre de 2006 con Radicado No 2006-03-015693 a la Superintendencia de Sociedades; e inscrita por esta última en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, conforme a Certificado de Tradición.

TERCERO: Como asociados de la citada Comunidad de Copropietarios de la mencionada bodega inmueble, ejercen propiedad las siguientes personas jurídicas y naturales: JESUS HORACIO DUQUE ARISTIZABAL Y PEDRO NEL



DUQUE ARISTIZABAL (59,5%), GOMEZ MARISOL AMADA (13,8%), MUNICIPIO DE CALI (9,42), ADMINISTRADORA DE PENSIONES Y CESANTIAS SANTANDER (2,18%), VARON CARLOS JULIO (1,93%), PRODUCTOS QUIMICOS PANAMERICANOS (1,13%), GONZALEZ RAMIRO (0,99%), VARONA ANA CECILIA (0,99%), COMFENALCO (0,9%), ICBF (0,52%), COLPENSIONES (0,51%), ADMINISTRADORA DE PENSIONES Y CESANTIAS PROTECCION (0,46%), ADMINISTRADORA DE PENSIONES Y CESANTIAS PORVENIR (0,45%), ADMINISTRADORA DE PENSIONES Y CESANTIAS DAVIVIR (0,007), GONZALEZ VARONA PAOLA (0,001%), GONZALEZ BARONA MARCELA (0,001%), GONZALEZ BARONA NATALIA (0,001%); todos en calidad de MANDANTES, al igual que el demandante THELMO AUGUSTO ALFONSO MENDEZ, quien también detenta la calidad de socio y ADMINISTRADOR DELEGADO del citado inmueble.

CUARTO: Desde Septiembre del año 2006 el ADMINISTRADOR DELEGADO de manera continua y reiterada ha informado a los asociados mancomunados sobre los diferentes Actos de Gestión y Administración que hacen parte de las actuaciones adelantadas durante su gestión, hasta la presente fecha de Octubre de 2017. Lo anterior, se comprueba con las diferentes citaciones escritas, telefónicas y por Email enviadas a los domicilios de los Copropietarios a lo largo de este periodo. También informó permanentemente por estas mismas vías la evolución de las gestiones de su administración, de lo cual dan cuenta la relación anexa de diferentes personas a cuyo cargo se ha encontrado tal responsabilidad en representación de las entidades mandantes. Sin embargo, no ha sido posible concertar una reunión entre todos los mandantes, muchos de ellos con participaciones minoritarias o del Sector Público; a fin de aprobar los informes anuales de gestión, pese a los continuos requerimientos escritos y telefónicos efectuados a mis representados. Razón por la cual, resulta preciso realizar la siguiente RENDICION ESPONTANEA DE CUENTAS a través de instancia judicial.

QUINTO: Como la gestión del mandato corresponde a un largo periodo comprendido desde Septiembre del año 2007 hasta la fecha (Octubre de 2017); resulta necesario que los socios conozcan EL INFORME DE GESTION Y LA RENDICION DE CUENTAS relacionada con este periodo, con el objeto principalmente de explicar todas las actuaciones pertinentes para la "Administración y principalmente Recuperación de la posesión y tenencia del inmueble, objeto de la Copropiedad". Para lo anterior, se aportan documentos y se explica detalladamente los antecedentes y motivos de la expropiación mediante vías de hecho, realizada por parte de la Superintendencia de Sociedades – Regional Cali; como consecuencia de la orden dispuesta por el Tribunal Superior de Cali en acato a una irregular Acción de Tutela impulsada por uno de los comuneros. También se explica la razón de los fallos ordenados por los Jueces Civiles frente al Contrato de Arrendamiento suscrito por el Administrador Delegado y la suspensión de pagos por concepto de canones de arrendamiento. Finalmente, la razón de la existencia de Títulos Judiciales de Depósitos de Arrendamiento en administración y custodia de la Superintendencia de Sociedades. Todo lo anterior, explica el déficit tan grande del Estado de Ingresos y Egresos certificado por Contador Público. carencia de ingresos para la Copropiedad mancomunada del inmueble; así como el estado de cuentas sobre ingresos y egresos certificados por Contador Público, que ha



tenido que financiar el ADMINISTRADOR DELEGADO de la Copropiedad, con su propio pecunio para responder por su gestión. Esta es la razón por la cual a la RENDICION DE CUENTAS, se acompaña de un INFORME DE GESTION DETALLADO y adecuadamente soportado, aportando toda clase de pruebas documentales, testimoniales, video fotográficas y de Sentencias Judiciales que resumen el propósito de la presente RENDICION ESPONTANEA DE CUENTAS. Por tanto, en aras de la transparencia y moralidad de la gestión, se hace imprescindible la presente intervención judicial.

SEXTO: El señor THELMO AUGUSTO ALFONSO MENDEZ realiza la presente RENDICION DE CUENTAS E INFORME DE GESTION POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE SEPTIEMBRE DE 2007 A OCTUBRE DE 2017; hechos y documentos que presenta y CERTIFICA BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO, indicando que corresponden a la verdad con el alcance y por el monto determinados en la misma, por concepto de ingresos y gastos por él efectuados; y que no existen pasivos contingentes en su conocimiento que pudieran afectar la presente RENDICION DE CUENTAS.

SEPTIMO: THELMO AUGUSTO ALFONSO MENDEZ es Beneficiario de la copropiedad, y aquí demandante con legitimación por activa por cuanto ostenta un nombramiento como Administrador Delegado de la bodega antes enunciada, mediante acta de octubre del 2007 y por mandamiento legal realiza la siguiente RENDICION ESPONTANEA DE CUENTAS.

OCTAVO: ADMINISTRADORA COLOMBIANA DE PENSIONES COLPENSIONES, solicitó concederle un mes de plazo para someter a estudio el presente asunto ante el Comité de Conciliación y Defensa Judicial.

La solicitud de Colpensiones de fijar una audiencia para dentro de un mes después de la decisión que tome el Comité de Conciliación y Defensa Judicial de esa Entidad, no fue aceptada por las partes asistentes a esta Audiencia de reprogramar la misma teniendo en cuenta la complejidad del asunto.

Una vez admitida la solicitud se fijó como fecha y hora para la celebración de la audiencia el día 13 de abril de dos mil dieciocho (2018), Hora: 2:00 P.M. Se procedió a librar las respectivas comunicaciones de citación a las direcciones aportadas por el convocante.

PRETENSIONES.

La solicitud se presentó a efectos de que las partes llegaran a un acuerdo conciliatorio en relación con lo siguiente:

Que se ofrezca el Informe de gestión Rendición de Cuentas en beneficio de todos los Copropietarios Comuneros del bien Inmueble – Bodega Industrial ubicado en la calle 23 No. 36B-49 barrio Nuevo Colon de Cali, siendo que el Administrador delegado administró el citado bien inmueble en acato a los postulados legales durante el período comprendido entre Septiembre de 2007 a Febrero de 2018.



PRIMERO: Que se lleve a cabo "Rendición Espontánea de Cuentas e Informe de Gestión", ordenada por el Artículo 380 del CGP; en donde el señor THELMO AUGUSTO ALFONSO MENDEZ en calidad de Único Administrador Delegado del bien inmueble ubicado en la Calle 23 No 36B – 49, Barrio Nuevo Colón de la actual nomenclatura de la ciudad de Santiago de Cali, realizó en beneficio de todos sus Copropietarios Comuneros, conforme a Mandato Legal consignado en Acta Judicial de Entrega de Bienes producto de las resultas del Proceso Liquidatorio de PROQUIM INDUSTRIAL S. A. cuyo Juez Administrativo fue la Superintendencia de Sociedades, y los Copropietarios Comuneros: JESUS HORACIO DUQUE ARISTIZABAL Y PEDRO NEL DUQUE ARISTIZABAL (59,5%), GOMEZ MARISOL AMADA (13,8%), MUNICIPIO DE CALI (9,42%), ADMINISTRADORA DE PENSIONES Y CESANTIAS SANTANDER (2,18%), VARON CARLOS JULIO (1,93%), PRODUCTOS QUIMICOS PANAMERICANOS (1,13%), GONZALEZ RAMIRO (0,99%), VARONA ANA CECILIA (0,99%), CONFENALCO (0,9%), ICBF (0,52%), COLPENSIONES (0,51%), ADMINISTRADORA DE PENSIONES Y CESANTIAS PROTECCION (0,46%), ADMINISTRADORA DE PENSIONES Y CESANTIAS PORVENIR (0,45%), ADMINISTRADORA DE PENSIONES Y CESANTIAS DAVIVIR (0,007), GONZALEZ VARONA PAOLA (0,001%), GONZALEZ BARONA MARCELA (0,001%), GONZALEZ BARONA NATALIA (0,001%); todos en calidad de MANDANTES, correspondientes al período comprendido entre OCTUBRE DE 2007 A FEBRERO DE 2018 por cuantía de CIENTO NOVENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS MONEDA CORRIENTES (\$199.445.00), tiempo que mi representado lleva en este cargo.

CONVOCANTE: TELMO AUGUSTO ALFONSO MENDEZ.

CONVOCADOS: MUNICIPIO DE CALI - ADMINISTRADORA DE PENSIONES Y CESANTIAS PROTECCION/ ADMINISTRADORA DE PENSIONES Y CESANTIAS PORVENIR/ COLPENSIONES/ PRODUCTOS QUIMICOS PANAMERICANOS/ CONFENALCO IPS SAS DE LA GENTE/ INSTITUTO COLOMBIANO DE BIENESTAR FAMILIAR- ICBF, JESUS HORACIO DUQUE ARISTIZABAL/ PEDRO NEL DUQUE ARISTIZABAL/ VARON CARLOS JULIO / NATALIA GONZALEZ BETANCOUR/ PAOLA GONZALEZ VERONA/MARCELA GONZALEZ VARONA Y GOMEZ MARISOL AMADA.

ASISTENCIA.

Convocados:

Dra. MARIA ELIZABETH ZUÑIGA DE MUNERA, identificada con la cédula de ciudadanía No. 41.599.079 y T.P. 64937 CSJ, apoderada de la Administradora de Fondos de Pensiones y Cesantías Protección S.A., se adjunta poder y se reconoce personería para actuar en esta Audiencia.

Dr. HUMBERTO VELASCO SOLANO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 6.106.276. T.P. 139599 C.S.J., apoderado del Municipio de Santiago de Cali, según poder adjunto, se reconoce personería para actuar en esta diligencia al Dr. Velasco Solano.



Dra. JANETH MARIA DIAZ GUTIERREZ, identificada con la cédula de ciudadanía No. 59.665.603 y T.P. 75349, apoderada del Instituto Colombiano de Bienestar Colombiano Regional Valle del Cauca, según poder adjunto. Se le reconoce personería para actuar en esta diligencia.

Dra. LUZ MARINA RUIZ ALVAREZ, identificada con la cédula de ciudadanía No. 31.999.732 y T.P. 109530, apoderada de la Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca Comfenalco Valle de la Gente. según poder adjunto. Se le reconoce personería para actuar.

Manifiesta la Dra. Luz Marina Ruiz Álvarez, antes identificada que CONFENALCO VALLE IPS SAS, convocada en la presente audiencia, fue Liquidada el 12 de diciembre de 2017, conforme consta en el certificado de la Cámara de Comercio adjunto.

Cabe precisar que teniendo en cuenta que la IPS SAS fue liquidada; la Dra. Ruiz Álvarez, no tiene poder para actuar en representación de dicha entidad, sino que lo hace como apoderada de Comfenalco Valle, a pesar de no estar convocada.

Dr. JAIME ALBERTO GUTIERREZ MUÑOZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 94.478.973 y T.P. 162495, apoderado de la Sociedad Administradora de Fondos de Pensiones y Cesantías PORVENIR S.A, según poder adjunto. Se reconoce personería para actuar en esta diligencia.

Convocante.

TELMO AUGUSTO ALFONSO MENDEZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.442.703, otorga poder en esta audiencia de Conciliación al Dr. JUAN FELIPE ALFONSO GAMBA, identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.032.375.429 C.S.J., se le reconoce personería para actuar en esta diligencia de Conciliación al Dr. Alfonso Gamba.

Los señores JESUS HORACIO DUQUE ARISTIZABAL/ PEDRO NEL DUQUE ARISTIZABAL/ VARON CARLOS JULIO / NATALIA GONZALEZ BETANCOUR/ PAOLA GONZALEZ VERONA/MARCELA GONZALEZ VARONA Y GOMEZ MARISOL AMADA. PRODUCTOS QUIMICOS PANAMERICANOS, no se hicieron presentes a esta Audiencia de Conciliación, no obstante haber sido citados oportunamente se infiere que no tienen ánimo conciliatorio.

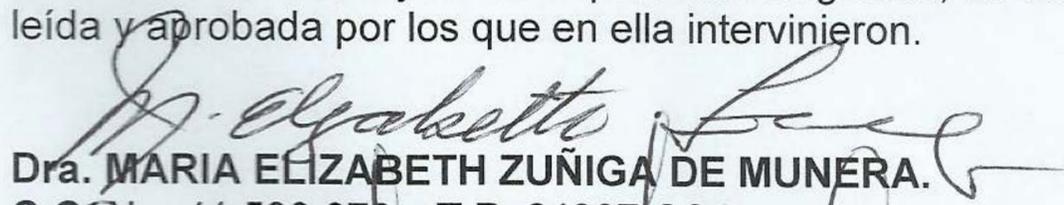
TRÁMITE

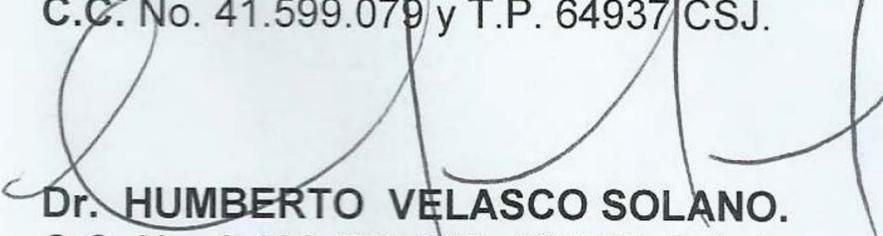
La abogada Conciliadora ilustró a las partes asistentes sobre la naturaleza, efectos y alcances de la conciliación, les puso de presentes sus ventajas y beneficios y los invitó a presentar las propuestas que estimaran convenientes tendientes a solucionar en forma definitiva las diferencias planteadas, advirtiéndole que la diligencia se encuentra amparada en el Principio de Confidencialidad, contenido en el Artículo 76 de la Ley 23 de 1991. Luego de dialogar en la audiencia sobre las diferentes alternativas y fórmulas de arreglo presentadas por las partes y las propuestas hechas por la Conciliadora, estas no lograron llegar a un acuerdo conciliatorio. Por lo tanto se declaró **FALLIDA** la



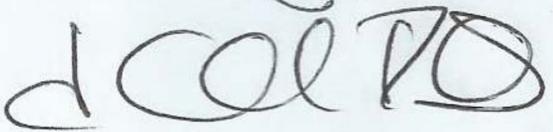
diligencia y AGOTADO el trámite Conciliatorio. En consecuencia, se cierra la presente siendo las 3:50 P.m.

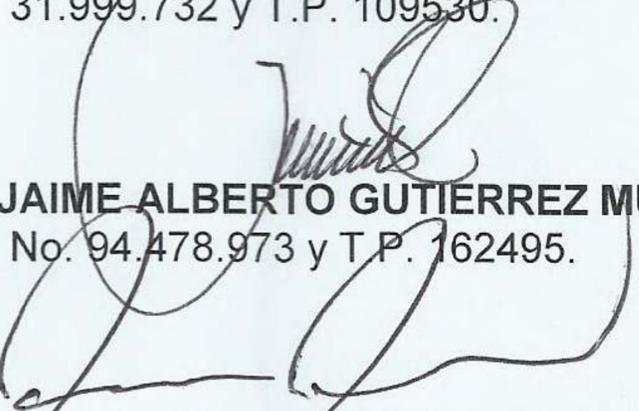
No siendo otro el objeto de la presente diligencia, se da por terminada, una vez leída y aprobada por los que en ella intervinieron.

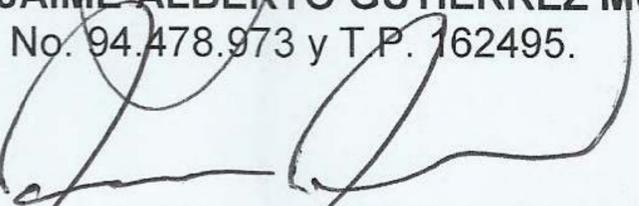

Dra. **MARIA ELIZABETH ZUÑIGA DE MUNERA.**
C.C. No. 41.599.079 y T.P. 64937 CSJ.


Dr. **HUMBERTO VELASCO SOLANO.**
C.C. No. 6.106.276. T.P. 139599 C.S.J.


Dra. **JANETH MARIA DIAZ GUTIERREZ.**
C.C. No. 59.665.603 y T.P. 75349.


Dra. **LUZ MARINA RUIZ ALVAREZ.**
C.C. 31.999.732 y T.P. 109530.


Dr. **JAIME ALBERTO GUTIERREZ MUÑOZ.**
C.C. No. 94.478.973 y T.P. 162495.


TELMO AUGUSTO ALFONSO MENDEZ.
C.C. No. 19.442.703.


GLADYS ESCALANTE ARIAS.
Abogada Conciliadora
Código 29842476.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
SALA JURISDICCIONAL DISCIPLINARIA

Bogotá D.C., diez (10) de abril de dos mil diecinueve (2019)
Magistrada Ponente **Dr. PEDRO ALONSO SANABRIA BUITRAGO**
Radicado No. **110010102000201900333 00**
Aprobado según Acta de Sala No. 21 de la misma fecha

ASUNTO

Procede la Sala a dirimir el conflicto negativo de competencias suscitado entre la Jurisdicción Contencioso Administrativa en cabeza del **JUZGADO SÉPTIMO ADMINISTRATIVO ORAL DEL CIRCUITO DE CALI**, y la Jurisdicción ordinaria representada por el **JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD** de la misma ciudad, con ocasión de una demanda de rendición de cuentas espontánea interpuesta por el señor **THELMO AUGUSTO ALFONSO MÉNDEZ** contra la **DIAN - CENTRAL DE INVERSIONES, GÓMEZ MARISOL AMADA, MUNICIPIO DE CALI, ADMINISTRADORA DE PENSIONES Y CESANTÍAS SANTANDER**, entre otras personas de derecho público y privado.

ANTECEDENTES RELEVANTES

1.- El 16 de octubre de 2018¹, el apoderado judicial del señor **THELMO AUGUSTO ALFONSO MÉNDEZ** quien ejerció como **ADMINISTRADOR DELEGADO** y único arrendador del bien inmueble- bodega industrial, ubicado en la Calle 23 No. 36B-49 Barrio Colón de la ciudad de Santiago de Cali, presentó ante la Jurisdicción Ordinaria, una demanda de rendición espontánea de cuentas, cuyas pretensiones fueron:

¹ Folio 132 y siguientes del C.P.



Conflicto entre diferentes jurisdicciones
Rad. 110010102000201900333 00
M. P. PEDRO ALONSO SANABRIA BUITRAGO

6

"PRIMERO: Que se **ORDENE EL RECONOCIMIENTO Y LEGITIMIDAD DE LA RENDICIÓN ESPONTÁNEA DE CUENTAS** que ya he presentado; correspondiente al periodo 10 de octubre de 2007 a 10 de octubre de 2017; teniendo en cuenta que el señor **THELMO AUGUSTO ALFONSO MÉNDEZ** ostenta la calidad legitima de **ADMINISTRADOR DELEGADO Y ARRENDADOR** del bien inmueble ubicado en la Calle 13 No. 36B - 49, Barrio Nuevo Colon de la actual nomenclatura de la ciudad de Santiago de Cali, en virtud del Mandato otorgado por la comunidad de Copropietarios en Común y Proindiviso integrada por las siguientes personas naturales, jurídicas y de Derecho Público: **DIAN - CENTRAL DE INVERSIONES (59,5%), GOMEZ MARISOL AMADA (13,8%), MUNICIPIO DE CALI (9,42%), ADMINISTRADORA DE PENSIONES Y CENSANTIAS SANTANDER (2,18%), VARON CARLOS JULIO (1,93%), PRODUCTOR QUÍMICOS PANAMERICANOS (1,13%), GONZÁLEZ RAMIRO (0,99%), VARONA ANA CECILIA (0,99%), COMFENALCO (0,9%), ICBF (0,52%), COLPENSIONES (0,51%), ADMINISTRADORA DE PENSIONES Y CESANTÍAS PROTECCIÓN (0,46%), ADMINISTRADORA DE PENSIONES Y CESANTÍAS PROVENIR (0,45%), ADMINISTRADORA DE PENSIONES Y CESANTÍAS DAVIVIR (0,070), GONZÁLEZ VARONA PAOLA (0,001%), GONZÁLEZ BARONA NATALIA (0,001%) (...); todos en calidad de **MANDANTES**, correspondientes al periodo comprendido entre el 10 de octubre al 9 de octubre de 2017**

SEGUNDO: Que se dé traslado a los demandados, del respectivo **"INFORME DE GESTIÓN Y RENDICIÓN DE CUENTAS - PERIODO OCTUBRE DE 2007 A OCTUBRE DE 2017"** con el fin de que le sea impartida la consecuente aprobación, en caso de no ser objetadas o de no oponerse a recibirlas, dentro del periodo señalado por el Despacho.

(...)

2.- Por reparto la demanda fue asignada al **JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI**, autoridad judicial que en decisión del 31 de octubre de 2018 declaró su falta de jurisdicción para conocer por cuanto *"quien pretende rendir cuentas comprobadas de la administración del inmueble distinguido con la matricula inmobiliaria 370-326516 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santiago de Cali, tiene un contrato de administración con el MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI y con el INSTITUTO COLOMBIANO DE BIENESTAR FAMILIAR -ICBF, situación que*



✍

hace que la competencia recaiga en los JUECES ADMINISTRATIVOS DE ESTA LOCALIDAD", a quien remitió el expediente para lo de su cargo².

3.- Sometida a reparto la demanda le correspondió conocer de la misma al **JUZGADO SÉPTIMO ADMINISTRATIVO ORAL DEL CIRCUITO DE CALI**, despacho que en proveído del 24 de enero de 2019, resolvió declarar su falta de jurisdicción, al considerar que la naturaleza y fin de las pretensiones del actor no se ajustaba a los criterios de competencia atribuidos a la jurisdicción contencioso administrativa por parte de la Ley 1437 de 2011, motivo que le llevó a concluir que "de conformidad con la regla de competencia prevista en el numeral 1° del artículo 20 del C.G.P., en concordancia con los artículos 25 inciso 4°, 26 numeral 1° y 28 numeral 1° ibidem, a quien corresponde tramitar el presente proceso es a los Jueces Civiles del Circuito de Cali", es así que formuló pugna negativa de competencia y envió a esta Colegiatura el plenario para lo atinente³.

CONSIDERACIONES DE LA SALA

1.- Competencia.

De conformidad con las atribuciones consagradas en el numeral 6° del artículo 256 de la Constitución Política, en armonía con el numeral 2 del artículo 112 de la Ley Estatutaria de la Administración de Justicia, esta Sala Jurisdiccional Disciplinaria es competente para dirimir conflictos de competencia que se susciten entre distintas jurisdicciones y entre éstas y las autoridades administrativas a las cuales la ley les haya atribuido funciones jurisdiccionales, salvo las consagradas en el numeral 3° del artículo 114 de la Ley 270 de 1996.

Y si bien, en razón a la entrada en vigencia del Acto Legislativo No. 02 de 2015, se adoptó una reforma a la Rama Judicial, denominada "equilibrio de poderes", en lo atinente al Consejo Superior de la Judicatura, literalmente en el párrafo transitorio primero del artículo 19 de la referida reforma constitucional, enunció: "(...) **Los actuales Magistrados de las Sala**

² Folio 149 del C.P.

³ Folio 158 del C.P.



Conflicto entre diferentes jurisdicciones
Rad. 110010102000201900333 00
M. P. PEDRO ALONSO SANABRIA BUITRAGO

Jurisdiccional Disciplinaria del Consejo Superior de la Judicatura, ejercerán sus funciones hasta el día que se posesionen los miembros de la Comisión Nacional de Disciplina Judicial.

En el mismo sentido, la Sala Plena de la Corte Constitucional en Autos 278 del 9 de julio y 372 del 26 de agosto de 2015, al pronunciarse respecto a la competencia para conocer conflictos de jurisdicciones, decantó el alcance e interpretación de la entrada en vigencia del referido Acto Legislativo No. 02 de 2015, concluyendo que en relación a las funciones que se encontraban a cargo de esta Sala, las modificaciones introducidas quedaron distribuidas de la siguiente manera: (i) la relacionada con el ejercicio de la jurisdicción disciplinaria, pasó a la Comisión Nacional de Disciplina Judicial y a las Comisiones Seccionales de Disciplina Judicial, órganos creados en dicha reforma (artículo 19), y (ii) la relacionada con dirimir los conflictos de competencia que surjan entre las distintas jurisdicciones, fue asignada a la Corte Constitucional (artículo 14). En cuanto hace al conocimiento de las acciones de tutela, como ya se mencionó, el párrafo del artículo 19 dispuso expresamente que "la Comisión Nacional de Disciplina Judicial y las 5 Comisiones Seccionales de Disciplina Judiciales no serán competentes para conocer de acciones de tutela".

Reiteró la Corte Constitucional que en relación a las funciones jurisdiccionales del Consejo Superior de la Judicatura, lo decidido en el Acto legislativo 02 de 2015, así: "los actuales Magistrados de la Sala Jurisdiccional Disciplinaria del Consejo Superior de la Judicatura, ejercerán sus funciones hasta el día que se posesionen los miembros de la Comisión Nacional de Disciplina Judicial", en consecuencia, conforme las medidas transitorias previstas en el Acto Legislativo 002 de 2015, estimó la Guardiana de la Constitución que hasta tanto los miembros de la Comisión Nacional de Disciplina Judicial no se posesionen, los Magistrados de la Sala Jurisdiccional Disciplinaria del Consejo Superior de la Judicatura deben continuar en el ejercicio de sus funciones, lo cual significa que actualmente esta Colegiatura conserva sus competencias, es decir, se encuentra plenamente habilitada para ejercer, no sólo la función jurisdiccional disciplinaria, sino también, para dirimir los conflictos de



competencia que surjan entre las distintas jurisdicciones y para conocer de acciones de tutela.

Entendida la jurisdicción como la función del Estado de administrar justicia, y la competencia, como la facultad que tiene el juez o el Tribunal para ejercer, por autoridad de la ley en determinado asunto. Así tenemos por regla general, el conflicto se presenta cuando dos o más funcionarios investidos de competencia, se disputan el conocimiento de un proceso, bien porque ambos funcionarios estiman es de su conocimiento, caso en el cual será positivo, o por considerar no corresponderle, caso en el que será negativo, y para que éste se estructure o proceda, es necesario se presenten los siguientes presupuestos:

1. Que el funcionario judicial esté tramitando determinado proceso.
2. Que surja disputa entre el funcionario que conoce el caso y otro u otros acerca de quién debe conocerlo.
3. Que el proceso se halle en trámite, esto es, que no haya sido fallado.

Por otra parte, y previo a analizar el asunto objeto de estudio, es necesario precisar que en los pronunciamientos de esta Colegiatura, han de desarrollarse los principios rectores los cuales enmarcan una adecuada administración de justicia, en la búsqueda de la eficiencia y eficacia de la función judicial, pues estos pueden generar variaciones en el trámite de los conflictos de jurisdicción y competencia puestos a conocimiento de esta Colegiatura, en aras de prever actualmente un trámite expedito y ágil en orden a lograr la eficiencia en el ejercicio de la función judicial tal como lo contempla el principio constitucional consignado en el artículo 2° Superior, veamos:

"Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia Nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden



Conflicto entre diferentes jurisdicciones
Rad. 110010102000201900333 00
M. P. PEDRO ALONSO SANABRIA BUITRAGO

10

justo. Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares."

En ese orden de ideas y en procura de materializar tal principio, se ceñirá la Sala a pronunciarse sobre el tema propuesto a su consideración en el entendido de que lo pretendido es definir a quién corresponde la competencia para conocer de determinado proceso judicial, esto es, el verdadero acceso a la administración de justicia, teniendo en cuenta que esta Colegiatura es el órgano constitucional encargado para dirimir este tipo de conflictos, y en aras de garantizar el principio de economía procesal, dada la trascendencia social del litigio traído en autos, por consiguiente, se procederá a analizar el *sub lite* y tomar una decisión de fondo en la cual se esclarezcan los hechos objeto de la controversia, y así garantizar la prevalencia del derecho sustancial sobre el formal, conforme lo prevé el artículo 228 de la Constitución Política cuyo texto legal es del siguiente tenor:

*"La Administración de Justicia es función pública. Sus decisiones son independientes. Las actuaciones serán públicas y permanentes con las excepciones que establezca la ley y en ellas **prevalecerá el derecho sustancial.** (...)"*

2.- Objeto del conflicto.

El objeto del presente conflicto radica en determinar cuál es la jurisdicción competente para el conocimiento de la demanda de rendición espontánea de cuentas, que a través de apoderado judicial interpuso el señor THELMO AUGUSTO ALFONSO MENDEZ, toda vez que fue designado por mandato unánime de la Comunidad de copropietarios en común y proindiviso conformada por diferentes personas de derecho público y privado, como ADMINISTRADOR DELEGADO del inmueble bodega industrial ubicada en la ciudad de Cali, y en virtud del mismo resulta necesario que los socios haya



conocido el **INFORME DE GESTIÓN Y RENDICIÓN DE CUENTAS** relacionada con el periodo octubre 2007 a octubre de 2017.

3.- Del caso en concreto.

En el Sub - examine, el demandante interpuso demanda de rendición espontánea de cuentas ejercida en contra del Municipio de Santiago de Cali y de otras personas de derecho público y privado, con la que se pretende el reconocimiento y legitimidad de la rendición de cuentas presentada para el periodo comprendido entre el 10 de octubre de 2007 a 10 de octubre de 2017, como también el correspondiente traslado a los demandados del respectivo **"INFORME DE GESTIÓN Y RENDICIÓN DE CUENTAS"** y por último que se tase y ordene el pago de los honorarios profesionales y reembolso de gastos de administración al señor THELMO AUGUSTO ALFONSO MENDEZ; por concepto de su gestión de hacer en cumplimiento del encargo de **ADMINISTRACION DELEGADA (...)**.

Definido lo anterior, la Sala entra a estudiar y analizar la normatividad en la cual se amparan los funcionarios de la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo y la Ordinaria Civil, para proponer el conflicto que nos ocupa.

La Corte Constitucional en su sentencia C-981 de 2002, manifestó que *"En esta hipótesis aquel que debe rendir cuentas a otro, pero que no ha podido rendírselas con anterioridad al proceso, acude al juez para expresar bajo la gravedad del juramento cuáles son esas cuentas, la razón de ellas y en su caso, el monto del saldo a su cargo. Ese juramento estimatorio de las cuentas, presentadas así desde la demanda, puesto en conocimiento del demandado, es decir, de quien ha de recibir las cuentas, en la oportunidad del traslado puede ser objeto de controversia cuando el demandado no las acepta, en todo o en parte; o pueden ser aceptadas por el interesado totalmente de manera expresa, en cuyo caso, el juez mediante providencia da por terminado el proceso; o puede ocurrir que el demandado guarde silencio, caso este en el cual a ese silencio se le asigna por la ley como consecuencia la de una aceptación tácita de las cuentas presentadas con ese juramento estimatorio y*



12

en tal virtud, el juez mediante providencia así lo declara y da por terminado el proceso.

Con todo si el llamado a recibir las cuentas no las acepta total o parcialmente, eso significa que se plantea ante el juez una contención sobre ellas y entonces abra de seguirse el trámite previsto para la rendición provocada de cuentas. "

Entonces, en el presente caso, el objeto de la demanda es conminar a los demandados a acoger la rendición de cuentas presentada por un periodo de tiempo explícito, siendo evidente que el juez de conocimiento debe determinar la existencia de la obligación de avocarlas, adoptando la declaración correspondiente.

Así lo prescribe el artículo 380 del Código General del Proceso:

"Quien considere que debe rendir cuentas y pretenda hacerlo sin que se le hayan pedido, deberá acompañarlas a la demanda. Si dentro del traslado de aquellas el demandado no se opone a recibirlas, ni las objeta, ni propone excepciones previas, se prescindirá de la audiencia y el juez las aprobará mediante auto que no admite recurso y presta mérito ejecutivo.

Si el demandado alega que no está obligado a recibir las cuentas se resolverá en la sentencia, y si esta ordena recibirlas se dará aplicación al numeral 4 del artículo anterior".

Al respecto del proceso de rendición de cuentas y su naturaleza, la Corte Constitucional ha dilucidado lo siguiente⁴:

El proceso de rendición de cuentas, es un proceso civil especial "de conocimiento", denominado así porque en este tipo de procesos previamente se impone al juez el conocimiento de los hechos y de las pruebas, para después adoptar la declaración correspondiente.

Se adelanta bajo el trámite de un proceso abreviado, y persigue dos fines claramente determinados: a) Inmediato: constituido por las cuentas, esto es los ingresos y egresos, con sus respectivos soportes, de la actividad desarrollada por quien se ha encargado de administrar bienes o negocios de otra persona, sea que su origen esté en un acto de voluntad de las partes, como acontece con el contrato, o de una situación contemplada en la ley, como en el secuestre o el albaceazgo. b) Mediato: consiste en establecer

⁴ Corte Constitucional C-981 de 2002. Magistrado Ponente: Dr. ALFREDO BELTRÁN SIERRA.



Conflicto entre diferentes jurisdicciones
Rad. 110010102000201900333 00
M. P. PEDRO ALONSO SANABRIA BUITRAGO

3

quién debe a quién y cuánto, o sea, cuál es el saldo que queda a favor de una parte y a cargo de otra, llámese demandante o demandado.

Así, el Código de Procedimiento Civil contempla dos modalidades, una tendiente a obtener la rendición de cuentas de quien está obligado a rendirlas y no lo ha hecho, llamada también rendición provocada y la otra, para que las cuentas de aquel que debe rendirlas sean recibidas, o rendición espontánea por el obligado a rendirlas. (Subraya fuera de texto).

Ahora bien, con la entrada en vigencia de la Ley 1437 de 2011, nuevo Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el 2 de julio de 2012 y en virtud del artículo 308, la competencia de la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, quedó contemplada en el artículo 104 *ibidem* el cual consagra en su literalidad:

ARTÍCULO 104. DE LA JURISDICCIÓN DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. La Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo está instituida para conocer, además de lo dispuesto en la Constitución Política y en leyes especiales, de las controversias y litigios originados en actos, contratos, hechos, omisiones y operaciones, sujetos al derecho administrativo, en los que estén involucradas las entidades públicas, o los particulares cuando ejerzan función administrativa.

Igualmente conocerá de los siguientes procesos:

1. Los relativos a la responsabilidad extracontractual de cualquier entidad pública, cualquiera que sea el régimen aplicable.
2. Los relativos a los contratos, cualquiera que sea su régimen, en los que sea parte una entidad pública o un particular en ejercicio de funciones propias del Estado.
3. Los relativos a contratos celebrados por cualquier entidad prestadora de servicios públicos domiciliarios en los cuales se incluyan o hayan debido incluirse cláusulas exorbitantes.
4. Los relativos a la relación legal y reglamentaria entre los servidores públicos y el Estado, y la seguridad social de los mismos, cuando dicho régimen esté administrado por una persona de derecho público.
5. Los que se originen en actos políticos o de gobierno.
6. Los ejecutivos derivados de las condenas impuestas y las conciliaciones aprobadas por esta jurisdicción, así como los provenientes de laudos arbitrales en que hubiere sido parte una entidad pública; e, igualmente los originados en los contratos celebrados por esas entidades.
7. Los recursos extraordinarios contra laudos arbitrales que definan conflictos relativos a contratos celebrados por entidades públicas o por particulares en ejercicio de funciones propias del Estado.



PARÁGRAFO. Para los solos efectos de este Código, se entiende por entidad pública todo órgano, organismo o entidad estatal, con independencia de su denominación; las sociedades o empresas en las que el Estado tenga una participación igual o superior al 50% de su capital; y los entes con aportes o participación estatal igual o superior al 50%.

Así las cosas, en el particular caso, ninguna de las condiciones allí previstas se da, pues la naturaleza y los fines de las pretensiones del actor no se enmarcan sobre la responsabilidad extracontractual de una entidad pública, ni mucho menos se pretende una revisión o discusión sobre la existencia o nulidad de un contrato celebrado por alguna entidad pública, siendo relevante que en la demanda no se invocan aspectos sustanciales o formales del contrato mismo, ni se reprochan diferencias en su ejecución o liquidación, pues se trata de la rendición espontánea de cuentas que debe efectuar el señor THELMO AUGUSTO ALFONSO MÉNDEZ como administrador delegado del inmueble de propiedad de los demandados, lo que evidencia que no se ajusta a la competencia general de la jurisdicción contencioso administrativa regulada en el artículo *ejusdem*.

En consecuencia, conforme a los argumentos expuestos, esta Colegiatura dirimirá el presente conflicto suscitado entre la Jurisdicción Ordinaria Civil y la de lo Contencioso Administrativo, por el conocimiento de la demanda de Rendición Espontánea de Cuentas mediante apoderado judicial por **THELMO AUGUSTO ALFONSO MENDEZ** contra el **MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI** y de otras personas de derecho público y privado, asignándolo a la Jurisdicción Ordinaria Civil representada por el **JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI** a donde se dispone el envío inmediato de las diligencias. Así mismo se informará de esta decisión al **JUZGADO SÉPTIMO ADMINISTRATIVO ORAL DEL CIRCUITO** de la misma ciudad.

En mérito de lo expuesto, la Sala Jurisdiccional Disciplinaria del Consejo Superior de la Judicatura, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales,



Conflicto entre diferentes jurisdicciones
Rad. 110010102000201900333 00
M. P. PEDRO ALONSO SANABRIA BUITRAGO

5

RESUELVE

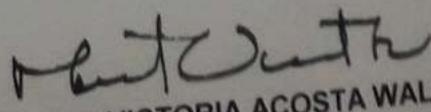
PRIMERO. - **DIRIMIR** el conflicto negativo de jurisdicciones suscitado entre el **JUZGADO SÉPTIMO ADMINISTRATIVO ORAL DEL CIRCUITO DE CALI** y el **JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD** de la misma ciudad, en el sentido de asignar el conocimiento del presente asunto a la Jurisdicción Ordinaria Civil, representada en el segundo de los Despachos mencionados.

SEGUNDO. - **REMITIR** el proceso a conocimiento al **JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI** y copia de la presente providencia al **JUZGADO SÉPTIMO ADMINISTRATIVO ORAL DEL CIRCUITO** de la misma ciudad, para su información.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.


PEDRO ALONSO SANABRIA BUITRAGO
Presidente


CAMILO MONTOYA REYES
Vicepresidente


MAGDA VICTORIA ACOSTA WALTE
Magistrada

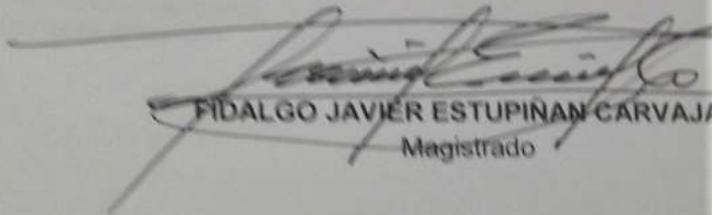


Conflicto entre diferentes jurisdicciones
Rad. 110010102000201900333 00
M. P. PEDRO ALONSO SANABRIA BUITRAGO

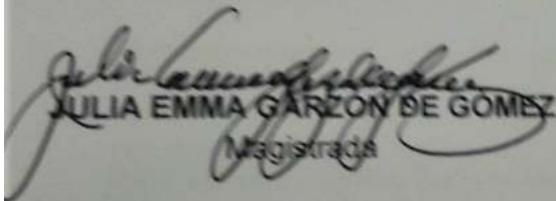
16

NO ASISTIÓ CON EXCUSA

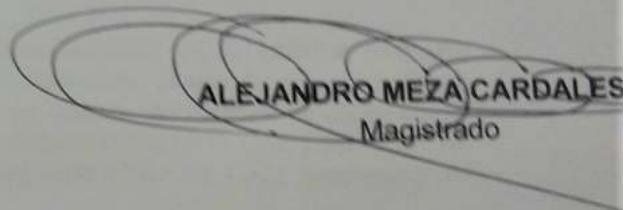
CARLOS MARIO CANO DIOSA
Magistrado



FIDALGO JAVIER ESTUPIÑAN CARVAJAL
Magistrado



JULIA EMMA GARZON DE GOMEZ
Magistrada



ALEJANDRO MEZA CARDALES
Magistrado



YIRA LUCIA OLARTE AVILA
Secretaria Judicial.



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

LUGAR Y FECHA DE CELEBRACION DEL CONTRATO: **CALI JUNIO 6 de 2009**
 ARRENDADOR (ES):
 Nombre e identificación: **PEDRO ANTONIO MOLINA CC 13.830.035 BMANGA**
 Nombre e identificación
 ARRENDATARIO (S): **RAMIRO GONZALEZ BETANCOURT CC 14991146**
 Nombre e identificación
 Nombre e identificación
 Dirección del inmueble: **CALLE 23 # 36 B 49**
 Precio o canon: **\$ 300.000 =** (\$ 300.000)
 Avalúo Catastral: (\$)
 Término de duración del contrato: **UN AÑO** (1) Año (s). **AÑO**
 Fecha de iniciación del contrato: Día **JUNIO 1 de 2009** () Mes
 Año **2009** ()
 El inmueble consta de los servicios de: **AGUA LUZ TELEFONO**
 Cuyo pago corresponde a: **ARRENDADOR**

Además de las anteriores estipulaciones, las partes de común acuerdo convienen las siguientes cláusulas:
PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato, el (los) arrendador (es) se obliga (n) a conceder a el (los) arrendatario (s) el goce del inmueble urbano destinado a vivienda cuyos linderos se determinan en la cláusula décima quinta de este contrato junto con los demás elementos que figuran en inventario. Separado firmado por las partes, y el (los) arrendatario (s), a pagar por este goce el canon o renta estipulado. **SEGUNDA.- VALOR, OPORTUNIDAD Y SITIO:** El (Los) arrendatario (s) se obliga (n) a pagar a el (los) arrendador (es) por el goce del inmueble y demás elementos, el precio o canon acordado en **\$ 300.000 =** la suma de **TRECIENTOS MIL PESOS MCTE** (\$ 300.000) dentro de los primeros

() días de cada periodo contractual, a el (los) arrendador (es) o a su orden. El canon podrá ser incrementado anualmente de acuerdo con el porcentaje autorizado legalmente. Si el canon se pagare en cheque, el canon se considera satisfecho en la fecha de pago sólo una vez que el banco haga el respectivo abono siempre y cuando el cheque haya sido presentado en tiempo para su pago al respectivo banco. **TERCERA.- DESTINACION:** El (Los) arrendatario (s) se compromete (n) a darle al inmueble el uso para vivienda de él (ellos) y su (s) familia (s), y no podrá (n) darle otro uso, ni ceder, ni transferir el arrendamiento sin la autorización escrita de el (los) arrendador (es). El incumplimiento de esta obligación, dará derecho a el (los) arrendador (es) para dar por terminado este contrato y exigir la entrega del inmueble. En caso de cesión o subarriendo por parte de el (los) arrendatario (s), el (los) arrendador (es) podrá (n) celebrar un nuevo contrato de arriendo con los usuarios reales, sin necesidad de requerimientos judiciales o privados a los cuales renuncia (n) expresamente el (los) arrendatario (s). **CUARTA.- RECIBO Y ESTADO:** El (Los) arrendatario (s) declara (n) que ha (n) recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, conforme al inventario que se adjunta, el cual hace parte de este contrato; en el mismo se determinan los servicios, cosas y usos conexos. El (Los) arrendatario (s) se obliga (n) a la terminación del contrato a devolver al (los) arrendador (es) el inmueble en el mismo estado que se recibió, salvo el deterioro proveniente del transcurso del tiempo y el uso legítimo del bien arrendado. **QUINTA.- REPARACIONES:** El (los) arrendatario (s) tendrá (n) a su cargo las reparaciones locativas a que se refiere la Ley y no podrá (n) realizar otras sin el consentimiento escrito de el (los) arrendador (es). En caso que el (los) arrendatario (s) realice (n) reparaciones indispensables no locativas que se causen sin su culpa, a menos que las partes acuerden otra cosa, podrá (n) el (los) arrendatario (s) descontar el costo de las reparaciones del valor de la renta, sin que tales descuentos excedan el treinta por ciento (30%) del valor de la misma. Si el costo de las reparaciones fuere mayor, el (los) arrendatario (s) puede (n) descontar periódicamente hasta el treinta por ciento (30%) del valor de la renta, hasta completar el costo total. **SEXTA.- OBLIGACIONES ESPECIALES DE LAS PARTES:** a) De el (los) arrendador (es): 1. El (Los) arrendador (es) hará (n) entrega material del inmueble a el (los) arrendatario (s) el día

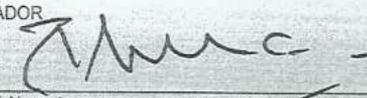
(1) del mes de **JUNIO** del año **2009** () en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, y pondrá (n) a su disposición los servicios, cosas y usos conexos convenidos en el presente contrato, mediante inventario, del cual hará entrega a el (los) arrendatario (s), así como copia del contrato con firmas originales. En caso que el (los) arrendador (es) no suministre (n) a el (los) arrendatario (s) copia del contrato con firmas originales, será (n) sancionado (s) por la autoridad competente con multas equivalentes a tres (3) mensualidades de arrendamiento. 2. Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el cumplimiento del objeto del contrato. 3. Librará (n) a el (los) arrendatario (s) de toda turbación en el goce del inmueble. 4. Hacer las reparaciones necesarias del bien objeto del arriendo, y las locativas pero sólo cuando estas provinieren de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada. **Parágrafo.** Cuando sea procedente, por tratarse de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal el (los) arrendador (es) hará (n) entrega a el (los) arrendatario (s) de una copia del reglamento interno de propiedad horizontal al que se encuentre sometido el inmueble. 5. Cuando se trate de vivienda compartida, mantener en adecuadas condiciones de funcionamiento, de seguridad y de sanidad las zonas y servicios de uso común y de efectuar por su cuenta las reparaciones y sustituciones necesarias, cuando no sean atribuibles a el (los) arrendatario (s), y garantizar el mantenimiento del orden interno de la vivienda. 6. Expedir comprobante escrito en el que conste la fecha, cuantía y periodo al cual corresponde el pago del arrendamiento, so pena que sea (n) obligado (s), en caso de renuencia, por la autoridad competente. 7. Las demás obligaciones contenidas en la ley. b) De el (los) arrendatario (s): 1. Pagar a el (los) arrendador (es) en el día y término convenido en la cláusula segunda del presente contrato, el precio del arrendamiento. Si el (los) arrendador (es) se rehúsa (n) a recibir el canon o renta, el (los) arrendatario (s) cumplirá (n) su obligación consignando dicho pago en la forma prevista en el artículo 10 de la ley 820 de 2003. 2. Gozar del inmueble según los términos y espíritu de este contrato. 3. Velar y cuidar por la conservación, de inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daño o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones del caso. 4. Cumplir con las normas consagradas en el reglamento de propiedad horizontal, si estuviere sometido a dicho régimen. 5. Restituir el inmueble a la terminación del contrato, en el estado en que le (s) fue entregado salvo el deterioro natural causado por el tiempo y el uso legítimo y poniéndolo a disposición de el (los) arrendador (es). El (Los) arrendatario (s) restituirá (n) el inmueble con todos los servicios públicos domiciliarios totalmente al día y a paz y salvo con las empresas prestadoras del servicio, y se obliga (n) a cancelar las facturas debidas que lleguen posteriormente pero causadas en vigencia del contrato. En ningún caso el (los) arrendador (es) será (n) responsable (s) por el pago de servicios o conexiones o acometidas que fueren directamente contratadas por el (los) arrendatario (s), salvo pacto expreso entre las partes. 6. No hacer mejoras al inmueble distintas de las locativas, sin autorización de el (los) arrendador (es). Si las hiciere (n) serán de propiedad de este. **SEPTIMA.- TERMINACION DEL CONTRATO:** Son causales de terminación unilateral del contrato, las de ley y especialmente las siguientes: 1. Por parte de el (los) arrendador (es): 1. La no cancelación por parte de el (los) arrendatario (s) del precio del canon y reajustes dentro del término estipulado del mismo. 2. La no cancelación de los servicios públicos que ocasione la desconexión o pérdida del servicio, o del pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo de el (los) arrendatario (s). 3. El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble, o el cambio de destinación del inmueble sin consentimiento expreso de el (los) arrendador (es). 4. Las mejoras, cambios y ampliaciones que se hagan al inmueble sin autorización expresa de el (los) arrendador (es) o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte de el (los) arrendatario (s). 5. La incursión reiterada de el (los) arrendatario (s) en proceder que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen alguna contravención, debidamente comprobados ante la autoridad de policía. 6. La violación por el (los) arrendatario (s)

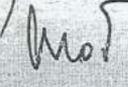
de las normas del respectivo reglamento de propiedad horizontal cuando se trate de viviendas sometidas a este régimen. 7. El (Los) arrendador (es), con el cumplimiento de lo establecido en el artículo 23 de la ley 820 de 2003 podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante las prórrogas, previo aviso escrito dirigido a el (los) arrendatario (s) a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento. Cumplidas estas condiciones el (los) arrendatario (s) estará (n) obligado (s) a restituir el inmueble. 8. El (Los) arrendador (es) podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas invocando cualquiera de las siguientes causales especiales de restitución, previo aviso escrito a el (los) arrendatario (s) a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor a tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento: a) Cuando el (los) propietario (s) o poseedor (es) del inmueble necesitare (n) ocuparlo para su propia habitación, por un término no menor a un (1) año; b) Cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocuparlo con el fin de ejecutar obras independientes para su reparación; c) Cuando haya de entregarse el cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa; d) La plena voluntad de dar por terminado el contrato, siempre y cuando, el contrato de arrendamiento cumpliera como mínimo cuatro (4) años de ejecución. En este último caso el (los) arrendador(es) deberá (n) indemnizar a el (los) arrendatario (s) con una suma equivalente al precio de uno punto cinco (1.5) meses de arrendamiento. Cuando se trate de las causas previstas en los literales a), b) y c), el (los) arrendador (es) acompañará (n) el aviso escrito la constancia de haber constituido una caución en dinero, bancaria u otorgada por la compañía de seguros legalmente reconocida, constituida a favor de el (los) arrendatario (s) por un valor equivalente a seis (6) meses del precio del arrendamiento vigente, para garantizar el cumplimiento de la causal invocada dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de restitución. Cuando se trate de la causal prevista en el literal d), el pago de la indemnización se realizará mediante el procedimiento establecido en el artículo 23 de la ley 820 de 2003. De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado. III. Por parte de el (los) arrendatario (s): 1. La suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada de el (los) arrendador (es) o por que incurra (n) en mora en los pagos que estuvieren a su cargo. En estos casos el (los) arrendatario (s) podrá (n) optar por asumir el costo del restablecimiento del servicio y descontarlo de los pagos que le correspondan hacer como arrendatario (s). 2. La incursión reiterada de el (los) arrendador (es) en proceder que afecten gravemente el disfrute cabal por el (los) arrendatario (s) del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policial. 3. El desconocimiento por parte de el (los) arrendador (es) de los derechos reconocidos a el (los) arrendatario (s) por la Ley o el contrato. 4. El (los) arrendatario (s) podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogas, previo aviso escrito dirigido a el (los) arrendador (es) a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento y siguiendo el procedimiento que trata el artículo 25 de la ley 820 de 2003. Cumplidas estas condiciones el (los) arrendador (es) estará (n) obligado (s) a recibir el inmueble; si no lo hiciera (n), el arrendatario podrá hacer entrega provisional mediante la intervención de la autoridad competente con el procedimiento del artículo 24 de la ley 820 de 2003, sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente. 5. El (Los) arrendatario (s) podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando de (n) previo aviso escrito a el (los) arrendador (es) a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento. En este caso el (los) arrendatario (s) no estará (n) obligado (s) a invocar causal alguna diferente a su plena voluntad, ni deberá (n) indemnizar a el (los) arrendador (es). De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado. **Parágrafo:** No obstante, las partes en cualquier tiempo y de común acuerdo podrán dar por terminado el presente contrato sin pago de indemnización alguna. **OCTAVA.- MORA:** Cuando el (los) arrendatario (s) incumpliere (n) el pago de la renta en la oportunidad, lugar y forma acordada en la cláusula segunda, el (los) arrendador (es) podrá (n) hacer cesar el arriendo y exigir judicial o extrajudicialmente la restitución del inmueble. **NOVENA - CLÁUSULA PENAL:** Salvo lo que la ley disponga para ciertos casos, el incumplimiento de cualquiera de las partes de las obligaciones derivadas de este contrato, la constituirá en deudora de la otra por la suma de \$300.000= () salarios mínimos mensuales vigentes a la fecha del incumplimiento, a título de pena, sin menoscabo del pago de la renta y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento. En caso de mora en el pago del canon de arriendo, el (los) arrendador (es) podrá (n) cobrar ejecutivamente el valor de los cánones debidos, la pena aquí pactada, los servicios dejados de pagar por el (los) arrendatario (s), la indemnización de perjuicios, bastando para ello la sola afirmación del incumplimiento y estimación de los perjuicios y la presentación de este contrato. EL (Los) arrendatario (s) renuncia (n) desde ya a cualquier tipo de constitución en mora que la ley exija para que le sea exigible la pena e indemnización que trata esta cláusula. **DECIMA - PRORROGA:** El presente contrato se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo, y, que el arrendatario, se avenga a los reajustes de la renta autorizados por la Ley (Art.6. Ley 820 de 2003). **DECIMA PRIMERA - GASTOS:** Los gastos que cause la firma del presente contrato serán a cargo de: **DECIMA SEGUNDA - DERECHO DE RETENCION:** En todos los casos en los cuales el (los) arrendador (es) deba (n) indemnizar a el (los) arrendatario (s), este (os) no podrá (n) ser privado (s) del inmueble arrendado sin haber recibido el pago previo de la indemnización correspondiente, o sin que se le hubiere asegurado debidamente el importe de ella por parte de el (los) arrendador (es). **DECIMA TERCERA - COARRENDATARIOS:** Para garantizar a el (los) arrendador (es) el cumplimiento de sus obligaciones, el (los) arrendatario (s) tiene (n) como coarrendatario (s) a _____ mayor y vecino de _____, identificado (a) con _____ y _____ mayor y vecino de _____, identificado (a) con _____, quien (s) declara (n) que se obliga (n) solidariamente con el (los) arrendador (es) durante el término de duración del contrato y el de sus prórrogas y por el tiempo que permanezca el inmueble en poder de ésta (os). **DECIMA CUARTA.-** El (Los) arrendatario (s) faculta (n) expresamente a el (los) arrendador (es) para llenar en este documento el espacio en blanco destinado a los linderos. **DECIMA QUINTA.- LINDEROS DEL INMUEBLE:**

DECIMA SEXTA: Las partes firmantes señalan las siguientes direcciones para recibir notificaciones:

En constancia de lo anterior, se firma por las partes el día _____ del año 2009

(6), del mes de JUNIO

ARRENDADOR

 C.C. o NIT. No. 131830031

ARRENDATARIO

 C.C. o NIT. No. 14991146

ARRENDATARIO () COARRENDATARIO ()
 C.C. o NIT. No. _____

COARRENDATARIO
 C.C. o NIT. No. _____

IMPORTE COARRENDATARIO

Cali, Mayo 11 del 2010

Señor
RAMIRO GONZALEZ
Cali

ASUNTO: REANUDACION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

De acuerdo a lo pactado en el contrato de arrendamiento No. 1515786, celebrado entre el señor RAMIRO GONZALEZ (arrendatario), y PEDRO ANTONIO MOLINA C. (arrendador), se le notifica que el incremento del canon de arrendamiento será de un 7% de acuerdo con el IPC.

También se le notifica que apartir del 6 Junio del 2010, los servicios públicos, tendrán un costo ya que usted en la actividad que desarrolla tiene un consumo nada depreciable de energía, agua, alcantarillado y alumbrado publico.

La cantidad de dinero a cobrar, por estos consumos se ha calculado en \$ 100.000 mensuales.

Atentamente


PEDRO ANTONIO MOLINA C.

Recibido

RAMIRO GONZALEZ.

72

ACTA DE ENTREGA

COMPARECIERON LOS SEÑORES: PEDRO NEL DUQUE ARISTIZABAL, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cedula de ciudadanía número 70.692.047 expedida en Santuario Antioquia en calidad de Propietario Común y Proindiviso del 58,88% del bien inmueble aquí a recibir y el señor PEDRO ANTONIO MOLINA, también mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cedula de ciudadanía número expedida en 13.830.035, en calidad de tenedor con el fin de hacer entrega del siguiente bien inmueble:

LOTE DE TERRENO UBICADO EN EL BARRIO CRISTOBAL COLON de la ciudad de Cali, entre las Calles 23 y 25 y Carrera 36B y 37A, con una extensión aproximada 591 m2 identificado con la matricula inmobiliaria No. 370-326516 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, distinguido con el número 36B-49 de la calle 23 de la actual nomenclatura urbana de Cali.

Que el Señor PEDRO ANTONIO MOLINA, manifiesta que ha estado en calidad de tenedor del citado predio, y que por mutuo acuerdo procede a realizar entrega material del inmueble al propietario mayoritario señor EDRO NEL DUQUE ARISTIZABAL, de igual forma el señor PEDRO ANTONIO MOLINA, acredita la tenencia bajo la ejecución de un contrato de arrendamiento (LC-3677794), suscrito con la Señora PAOLA GONZALEZ VARONA, propietaria común y proindiviso del 0,00079243%, contrato suscrito desde el 26 de Junio del 2008, copia del citado contrato hará parte integral de la presente acta de entrega.

Así mismo, se acuerda con el señor PEDRO ANTONIO MOLINA, que recibirá a título de indemnización por los perjuicios causados por la entrega anticipada del citado inmueble, la suma de seis millones de pesos (\$6.000.000), los cuales declara recibidos a entera satisfacción, y que han sido pagados por parte del señor PEDRO NEL DUQUE ARISTIZABAL.

Por lo anterior queda establecido que el propietario mayoritario PEDRO NEL DUQUE ARISTIZABAL, toma la posesión y administración del inmueble hasta que se surtan todos los trámites del proceso divisorio de venta de bien

73

común que se adelanta en el Juzgado Doce Civil de Circuito de Cali, bajo el radicado 2014-592.

La entrega material del inmueble tiene lugar hoy 24 de Junio de 2015 a las 10:00 AM con las siguientes observaciones:

PRIMERO: ESTADO ACTUAL DEL BIEN IBMUEBLE: Se recibe, pendiente de resanar, pintar, baños en buen estado, en general el bien se encuentra en estado regular.

SEGUNDO: DEUDAS PENDIENTES: a la fecha el inmueble presenta los siguientes cargos por servicios públicos:

Presentes las partes arriba descritas y de las condiciones civiles anotadas, manifiesta que acepta en todas y cada una de las observaciones consignadas en la presente ACTA DE ENTREGA

Para constancia se firma en Cali, a los 24 días del mes de Junio del 2015.

[Signature]
TENEDOR
C.C. No.
131930.035

Pedro del Duque A.
PROPIETARIO
C.C. No. 70692047

Santiago de Cali, julio 2018

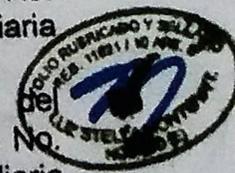


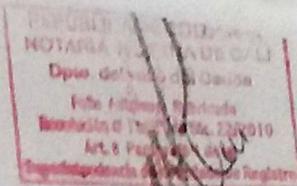
CONTRATO DE TRANSACCIÓN

DE UNA PARTE: PEDRO NEL DUQUE ARISTIZABAL identificado como aparece al pie de su firma y JESUS HORACIO DUQUE ARISTIZABAL identificado como aparece al pie de su firma, obrando en calidad de copropietarios en común y proindiviso del 58.8767631% del inmueble tipo bodega, ubicado en la dirección Calle 23 No. 36B-49 Barrio Colón (Cali-Valle) Identificado con número de matrícula inmobiliaria No. 370-326516 con un área de 594 M2 y **POR LA OTRA:** los señores RAMIRO GONZÁLEZ quien actúa en calidad de copropietario en común y proindiviso del inmueble ya mencionado y PAOLA GONZÁLEZ VARONA quien obra en calidad de copropietaria en común y proindiviso y quien fuera arrendadora de PEDRO ANTONIO MOLINA en su calidad de representante legal de REALCO LTDA; los cuales se identifican como aparece al pie de sus correspondientes firmas. LOS CONTRATANTES O LAS PARTES, han decidido celebrar el presente CONTRATO DE TRANSACCIÓN con la finalidad de transar sus desacuerdos, evitar litigios; salvo lo que se decida en el proceso divisorio que actualmente se adelanta en el Juzgado Doce Civil de Circuito de Cali bajo el radicado 76001310301220140059200.

ANTECEDENTES

1. Mediante escritura pública No. 3723 del 30 de diciembre de 2013 de la notaria 5 de Cali, los señores PEDRO NEL DUQUE ARISTIZABAL Y JESUS HORACIO DUQUE ARISTIZABAL, adquirieron mediante compra efectuada a la sociedad Central de Inversiones S.A. "CISA" el 58,8767631% de la propiedad en proindiviso del inmueble tipo bodega, ubicado en la dirección Calle 23 No. 36B-49 Barrio Colón (Cali-Valle), que se identifica con el número de matrícula inmobiliaria 370-326516, según consta en la anotación Nro. 18 del correspondiente certificado de tradición.
2. Que los señores PEDRO NEL DUQUE ARISTIZABAL Y JESUS HORACIO DUQUE ARISTIZABAL, recibieron el día 24 de junio de 2015, 492,7 metros cuadrados del primer piso más el segundo piso del inmueble tipo bodega ya mencionado, por entrega que les hiciera el señor PEDRO ANTONIO MOLINA en calidad de representante legal de LA SOCIEDAD REALCO LTDA; desde esta fecha mantienen el uso y goce del 83 % (aprox) del primer piso y del 100% del segundo piso de la bodega.
3. Entre PAOLA GONZALEZ VARONA (arrendadora) y PEDRO ANTONIO MOLINA (arrendatario) en calidad de representante legal de la sociedad REALCO LTDA, existió contrato de arrendamiento comercial por el inmueble objeto de esta transacción.
4. En el momento cursa proceso abreviado de restitución de inmueble arrendado iniciado por la Sra. PAOLA GONZALEZVARONA contra PEDRO ANTONIO MOLINA CUELLAR Y LA SOCIEDAD REALCO LTDA, bajo el radicado 2012-00202 en el Juzgado Once Civil del Circuito de Cali.
5. La señora PAOLA GONZÁLEZ VARONA es propietaria en común y proindiviso del 0,00079243% del inmueble tipo bodega, ubicado en la dirección Calle 23 No. 36B-49 Barrio Colón (Cali-Valle) Identificado con número de matrícula inmobiliaria No. 370-326516.
6. El señor RAMIRO GONZALEZ es propietario en común y proindiviso del 0,98816118% del inmueble tipo bodega, ubicado en la dirección Calle 23 No. 36B-49 Barrio Colón (Cali-Valle) Identificado con número de matrícula inmobiliaria No. 370-326516
7. Que la señora PAOLA GONZÁLEZ VARONA y su padre RAMIRO GONZÁLEZ, actualmente ocupan del 17 % (aprox) del primer piso de la bodega objeto de esta transacción, la cual se ubica en la calle 23 No. 36B-49 Barrio Colón (Cali-Valle), el espacio ocupado por estos corresponde a 101,3 M2, en dicho espacio funciona el establecimiento comercial de su propiedad denominado PROQUIM.
8. Actualmente cursa proceso divisorio consistente en venta de bien común, el cual se adelanta en el Juzgado Doce Civil del Circuito de Cali bajo el radicado 76001310301220140059200.





CLÁUSULAS

Por lo anterior y con la finalidad arreglar los desacuerdos y así esperar la decisión que el Juzgado Doce Civil de Circuito tome sobre la venta del bien común, las partes de manera libre y espontánea han decidido celebrar el presente contrato ajustándose a las siguientes cláusulas:

PRIMERA: Que los señores PEDRO NEL DUQUE ARISTIZABAL Y JESUS HORACIO DUQUE ARISTIZABAL, permitirán que el señor RAMIRO GONZÁLEZ, amplíe el espacio que actualmente ocupa (101.331 metros cuadrados del primer piso) en un área de 36.86 metros cuadrados (5,78m x 6,377162629757785m), por lo tanto, el espacio que ocuparán estos una vez hecha la ampliación será de 138,19 metros cuadrados del primer piso. No debe entenderse como venta, ni donación, ni cesión de derechos, ni renuncia o desistimiento de las pretensiones del proceso divisorio que se tramita en el Juzgado Civil del Circuito de Cali bajo el radicado 76001310301220140059200. **PARÁGRAFO**

PRIMERO: Los costos o gastos de esta ampliación (de lo que se construya o se levante en el espacio acordado) correrán por cuenta y riesgo del señor RAMIRO GONZÁLEZ.

PARÁGRAFO SEGUNDO: en caso de que con la obra o construcción se llegare a ocasionar daños al inmueble ya sean superficiales o estructurales y/o daños a bienes del municipio o la nación y/o daños a bienes terceros particulares o se llegare a ocasionar lesiones o muerte de personas y/o animales; la responsabilidad civil contractual y extracontractual, administrativa, fiscal, penal y cualquier tipo de responsabilidad que pueda derivar en proceso sancionatorio o judicial de cualquier naturaleza, comprometerá exclusivamente del señor RAMIRO GONZÁLEZ. **PARÁGRAFO TERCERO:** El manejo de los escombros y basuras y en general cualquier tipo de contaminación visual o auditiva que se ocasionaren con la obra o construcción serán responsabilidad exclusiva del señor RAMIRO GONZÁLEZ, para lo cual se compromete a darle el tratamiento que las autoridades administrativas ambientales hayan reglamentado sobre la materia.

SEGUNDA: PAOLA GONZÁLEZ VARONA se compromete a presentar desistimiento del proceso abreviado de restitución de inmueble arrendado que se adelanta en el Juzgado Once Civil del Circuito de Cali bajo el radicado 2012-00202, contra PEDRO ANTONIO MOLINA Y REALCO LTDA, asimismo los señores PEDRO NEL DUQUE ARISTIZABAL y JESUS HORACIO DUQUE ARISTIZABAL se comprometen a coadyuvar acordando quedar sin costas para las partes. **PARÁGRAFO:** La elaboración y presentación del escrito o memorial de desistimiento y/o solicitud de terminación del proceso que se adelanta contra PEDRO ANTONIO MOLINA CUELLAR Y LA SOCIEDAD REALCO LTDA, bajo el radicado 2012-00202 en el Juzgado Once Civil del Circuito de Cali, será responsabilidad de la señora PAOLA GONZALEZ VARONA y RAMIRO GONZÁLEZ, por lo que antes de presentarlo ante el despacho, lo deberá presentar a los señores PEDRO NEL DUQUE ARISTIZABAL y JESUS HORACIO DUQUE ARISTIZABAL, para que estos coadyuven con sus firmas en a la terminación sin costas para las partes.

TERCERA: Las partes se comprometen a respetar y a no perturbar, por si mismas o por intermedio de terceros, la posesión sobre el espacio que cada una ocupe en la bodega ya identificada.

CUARTA: Las partes se comprometen a no iniciar más acciones legales ni de hecho y a acatar lo que en su momento llegue a definir Juzgado Doce Civil del Circuito de Cali por el proceso divisorio de bien común bajo el radicado 76001310301220140059200.

PARÁGRAFO: Excepto el proceso ejecutivo que se podrá adelantar en contra de Pedro Antonio Molina y Realco LTDA para obtener el pago de los cánones de arrendamiento y que en el presente contrato de transacción no se llevó a cabo y se encuentran pendientes por cancelar.

QUINTA: CUMPLIMIENTO: Una vez firmada por ambas partes este contrato de transacción, los señores PEDRO NEL DUQUE ARISTIZABAL Y JESUS HORACIO DUQUE ARISTIZABAL -previa constancia de presentación de desistimiento o terminación del proceso abreviado de restitución de inmueble arrendado que se adelanta en el Juzgado Once Civil del Circuito de Cali bajo el radicado 2012-00202, contra PEDRO ANTONIO MOLINA Y REALCO LTDA-permitirán el inicio de la ampliación acordada para



LA NOTARIA ONCE DEL CIRCUITO DE CALI

REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA MONTANA DE CALI
Dpto. de la Montaña de Cali
Fecha: 16/07/2018
Notario: Luz Stella Montano

266

los señores PAOLA GONZÁLEZ VARONA y RAMIRO GONZÁLEZ que se comprometen a presentar el desistimiento y/o la solicitud de terminación del proceso que actualmente se adelanta en el Juzgado Once Civil del Circuito de Cali bajo el radicado 2012-00902 contra PEDRO ANTONIO MOLINA Y REALCO Ltda, a más tardar dentro de quince (15) días hábiles siguientes a la firma de esta transacción, por todas las personas que en ella intervienen y a la firma del memorial coadyuvado por los demandados. Para lo cual se procederá como lo indica el PARÁGRAFO de la CLÁUSULA SEGUNDA de este aparte.

SEXTA: CLÁUSULA PENAL. El incumplimiento de lo aquí pactado dará lugar a una pena por valor de DIEZ SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (10 SMLMV) al momento del incumplimiento, en contra de la parte que incumpla y en favor de la parte cumplida o afectada.

Este documento presta mérito ejecutivo, consta de tres (3) hojas. Las enmendaduras y adendas escritas a mano alzada no tendrán valor. Se firma en Cali el 13 de julio de 2018.

[Handwritten signature]

PEDRO NEL DUQUE
ARISTIZABAL
C.C. 70692047

[Handwritten signature]

PAOLA GONZÁLEZ VARONA
C.C. 31583472

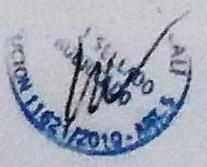
[Handwritten signature]

JESUS HORACIO DUQUE ARISTIZABAL
C.C. 3608403

[Handwritten signature]

RAMIRO GONZÁLEZ
C.C. 14991156

NOTARIA II DE CALI
La presente diligencia se surtió por solicitud expresa del compareciente ante el Despacho de la NOTARIA ONCE DEL CIRCUITO DE CALI COMPARECIÓ:
RAMIRO GONZALEZ BETANCOURT
C.C 14.991.146
Fecha: 16/07/2018 Hora: 8:58
El Compareciente
LUZ STELLA MONTANO PEREZ
NOTARIA ENCAJONADA
LA NOTARIA ONCE DEL CIRCUITO DE CALI



REPÚBLICA DE COLOMBIA
NOTARÍA DOCE (12) DEL CÍRCULO DE CALI
CALLE 100 No. 10-100
BOGOTÁ, D.C. - 110000

269

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015

En la ciudad de Cali, Departamento de Valle, República de Colombia, el catorce (14) de julio de dos mil dieciocho (2018), en la Notaría Doce (12) del Círculo de Cali, compareció:
PAOLA GONZALEZ VARONA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0031583472 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



19252

Paola Gonzalez V



6kxdlqmpwd5q
14/07/2018 - 11:24:33:181



----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento de Contrato de Transaccion y en el que aparecen como partes Paola Gonzalez Varona.

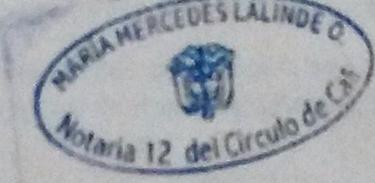
Maria Mercedes



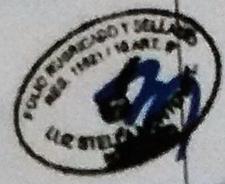
MARIA MERCEDES LALINDE OSPINA
Notaria doce (12) del Círculo de Cali

El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 6kxdlqmpwd5q

Maria Mercedes



REPÚBLICA DE COLOMBIA
NOTARÍA DOCE (12) DEL CÍRCULO DE CALI
CALLE 100 No. 10-100
BOGOTÁ, D.C. - 110000
Paola Gonzalez V



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 88 Decreto-Ley 909 de 2019 y Decreto 1002 de 2015

En la ciudad de Cali, Departamento de Valle, República de Colombia, el día veintidós (22) de mayo de dos mil veintidós (2022), en la Oficina Sucesiva 01 del Circuito de Cali, comparecen:

SEÑOR JOSÉ RAÚL MONTENEGRO, identificado con Cédula de Ciudadanía **9999 9999 9999 9999 9999** y domiciliado en la firma que aparece en el presente documento de esta y el contenido de este.

[Firma manuscrita]

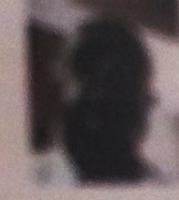
----- Firma autógrafa -----



SEÑOR SERGIO RAÚL MONTENEGRO, identificado con Cédula de Ciudadanía **9999 9999 9999 9999 9999** y domiciliado en la firma que aparece en el presente documento de esta y el contenido de este.

[Firma manuscrita]

----- Firma autógrafa -----



Conforme al artículo 88 del Decreto-Ley 909 de 2019, los comparecientes fueron identificados mediante el sistema de verificación en línea de la base de datos con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Conforme a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Con todo se otorga el documento de **CONTENIDO DE TRANSCRIPCIÓN** y que contiene la siguiente información: **CONTENIDO DE TRANSCRIPCIÓN**.

[Firma manuscrita]



SERGIO RAÚL MONTENEGRO
Sucesiva Sucesiva 01 del Circuito de Cali

El presente documento puede ser consultado en la página web www.registraduria.gov.co
Bases de Datos de Transacciones Electrónicas