REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
SOCORRO – SANTANDER
Rad. 2023-00006-00

Socorro, Treinta (30) de Mayo de dos mil veintitrés (2023).

La apoderada judicial de la demandada **SOCIEDAD INVERSIONES LA CANTERA S.A.S**, con NIT. No. 900405238-1, en este proceso EJECUTIVO POR OBLIGACION DE HACER, adelantado por el **CONJUNTO RESIDENCIAL LA CANTERA CLUB HOUSE - PROPIEDAD HORIZONTAL**, domicilio principal calle 8 sur No. 12 – 22 Socorro – Santander, NIT número 901400521-2, representada legalmente por SILVIA JULIANA HERRERA DIAZ, C.C. No. 1.100.962.285 expedida en San Gil, en contra de la **SOCIEDAD INVERSIONES LA CANTERA S.A.S,** con NIT. Número 900405238-1, con domicilio en la carrera 12 No. 8 sur 86 en la ciudad del Socorro - Santander, radicada al No., 2023-00006-00, presentar **Solicitud de Reducción de Embargos** conforme el art. 600 del CGP, con base en las siguientes consideraciones:

> "…En sus Pretensiones el Demandante solicita que la parte demandada construya jacuzzi, turco, golfito y la iluminación de las áreas comunes acordadas en el acta de conciliación de fecha 23 de febrero de 2022, sin señalar valor de las obras pendientes por realizar y sólo se limita a solicitar que como perjuicios moratorios se pague la suma de CIENTO OCHENTA MILLONES DE PESOS MCTE (180.000.000) sin fundamentar ni probar el valor señalado de estos supuestos perjuicios por no haberse entregado las obras el 30 de diciembre de 2022, ni prestar juramento estimatorio, razón por la cual fue negada la pretensión de perjuicios moratorios en el numeral Séptimo del Auto de Admisión de la Demanda.
>
> Conforme a lo anterior el valor de las Pretensiones de la Demanda se circunscribe al valor de las obras que el Demandante señala no se han construido por parte del Demandado, ahora bien, conforme a dos (2) cotizaciones de Ingenieros civiles que se adjuntan tenemos que las obras de construcción no superan el valor de $40 millones de pesos, anexo una cotización por valor de $39.918.400 y otra cotización por $39.480.000.
> Por otra; mediante Auto de Medidas Cautelares de fecha 9 de febrero de 2023, el Juzgado decretó Medidas Cautelares sobre ocho (8) lotes de Propiedad de la Empresa SOCIEDAD INVERSIONES LA CANTERA S.A.S, cuyo

valor conforme los lineamientos dados por el numeral 4 del art. 444 CGP, que señala que en procesos ejecutivos "tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), es así que conforme los avalúos catastrales contenidos en los Recibos de Impuestos Prediales unificados de 2023, los valores de avalúo de los lotes embargados en el presente proceso serán los siguientes:

1) Lote 19, predio urbano, identificado con la matricula inmobiliaria No. 321-43770, con avalúo catastral de **$ 50,564,000** conforme el Recibo Predial de vigencia 2023, por lo cual aplicando el incremento legal en un cincuenta por ciento (50%) el valor del Avalúo del lote correspondería a: **SETENTA Y CINCO MILLONES OCHOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE ($ 75.846.000)**.

2) Lote 20, predio urbano, identificado con la matricula inmobiliaria No. 321-43771, con avalúo catastral de **$ 38,708,000** conforme el Recibo Predial de vigencia 2023, por lo cual aplicando el incremento legal en un cincuenta por ciento (50%) el valor del Avalúo del lote correspondería a: **CINCUENTA Y OCHO MILLONES SESENTA Y DOS MIL PESOS M/CTE ($ 58.062.000)**.

3) Lote 23, predio urbano, identificado con la matricula inmobiliaria No. 321-43774, con avalúo catastral de **$ 44.315.000** conforme el Recibo Predial de vigencia 2023, por lo cual aplicando el incremento legal en un cincuenta por ciento (50%) el valor del Avalúo del lote correspondería a: **SETENTA Y SEIS MILLONES CUATROSCIENTOS SETENTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE ($ 66.472.500)**.

4) Lote 27, predio urbano, identificado con la matricula inmobiliaria No. 321-43778, con avalúo catastral de **$ 44.315.000** conforme el Recibo Predial de vigencia 2023, por lo cual aplicando el incremento legal en un cincuenta por ciento (50%) el valor del Avalúo del lote correspondería a: **SETENTA Y SEIS MILLONES CUATROSCIENTOS SETENTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE ($ 66.472.500)**.

5) Lote 32, predio urbano, identificado con la matricula inmobiliaria No. 321-43783, con avalúo catastral de **$ 98.377.500** conforme el Recibo Predial de vigencia 2023, por lo cual aplicando el incremento legal en un cincuenta por ciento (50%) el valor del Avalúo del lote correspondería a: **CIENTO CUARENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE ($ 147.566.250)**.

6) Lote 33, predio urbano, identificado con la matricula inmobiliaria No. 321-43784, con avalúo catastral de **$ 65.585.000** conforme el Recibo Predial de vigencia 2023, por lo cual aplicando el incremento legal en un cincuenta por ciento (50%) el valor del Avalúo del lote correspondería a: **NOVENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE ($ 98.377.500)**.

7) Lote 34, predio urbano, identificado con la matricula inmobiliaria No. 321-43785, con avalúo catastral de **$ 65.585.000** conforme el Recibo Predial de vigencia 2023, por lo cual aplicando el incremento legal en un cincuenta

por ciento (50%) el valor del Avalúo del lote correspondería a: **NOVENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE ($ 98.377.500)**.

8) Lote 35, predio urbano, identificado con la matricula inmobiliaria No. 321-43786, con avalúo catastral de **$ 77.075.000** conforme el Recibo Predial de vigencia 2023, por lo cual aplicando el incremento legal en un cincuenta por ciento (50%) el valor del Avalúo del lote correspondería a: **SETENTA Y SIETE MILLONES SETENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE ($ 77.075.000)**.

Para un total de lotes embargados por valor de **SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS** ($ **688.249.250**), este valor corresponde a más de 17 veces el valor de las pretensiones del Demandante, si se toma la cotización más alta de $ 39.918.400, excediendo por mucho la hipótesis legal prevista en el art. 600 del CGP que señala que habrá lugar a la reducción de embargos cuando "alguno de los bienes supera el doble del crédito, sus intereses y las cosas prudencialmente calculadas, decretará el desembargo de los demás"

Adicional al valor señalado de los lotes anteriores teniendo solamente en cuenta su valor como lotes conforme su avalúo catastral; es menester señalar que los lotes 19, 20, 23 y 27 tienen trabajo de terraseo, de cimentación y varilla y el 19 tiene adicionalmente construcción de la plancha del segundo piso, lo cual eleva sus valores comerciales.

Solicito respetuosamente al despacho tener en cuenta también que el objeto social de la empresa INVERSIONES LA CANTERA (Parte Demandada a quien se le embargaron los lotes) es la venta y construcción de casas y lotes con urbanismo para vivienda, por lo cual el exceso en la solicitud de embargos del demandante le está imposibilitando ejercer a la empresa su objeto social y acarreándole el incumplimiento de promesas de compraventa de los lotes 19, 20 y 27, con graves perjuicios en el pago de cláusulas penales por incumplimiento.

SOLICITUD

Teniendo en cuenta lo argumentado anteriormente, conforme lo preceptuado por el art. 600 del CGP me permito solicitar respetuosamente al despacho el desembargo de los lotes 19, 20, 23, 27,33,34 y 35 de Propiedad del Demandado, de manera tal que solo permanezca la medida de embargo en el lote 32, cuyo valor de **CIENTO CUARENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE ($ 147.566.250)**, cubre el valor de las pretensiones por las cuales se libró Mandamiento de pago y el eventuales perjuicios moratorios y costas, prudencialmente calculadas, en el caso de una eventual condena a la parte Demandada.

De conformidad con lo normado en el artículo 600 del Código General del Proceso, se requirió al ejecutante para que en el termino de cinco (5) días

manifestara cual de las medidas prescinde o rinda las explicaciones a que haya lugar.

El apoderado de la parte demandante, se pronunció, así:

"…debo manifestar inexorablemente que, esta situación en el proceso que nos ocupa, solo se ha cumplido el embargo, el secuestro no ha sido ordenado por el Despacho de conocimiento, por lo tanto, no sería el momento procesal, para solicitar el levantamiento de las medidas cautelares ordenadas en auto de fecha 9 de febrero del presente año, por no haberse perfeccionado el secuestro "Artículo 601 C.G.P. "SECUESTRO DE BIENES SUJETOS A REGISTRO. El secuestro de bienes sujetos a registro sólo se practicará una vez se haya inscrito el embargo. En todo caso, debe perfeccionarse antes de que se ordene el remate; en el evento de levantarse el secuestro, se aplicará lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 596…."

Por otra parte, el Artículo 602 del C. G. P. dice:" Consignación para impedir o levantar embargos y secuestros. El ejecutado podrá evitar que se practiquen embargos y secuestros solicitados por el ejecutante o solicitar el levantamiento de los practicados, si presta caución por el valor actual de la ejecución aumentada en un cincuenta por ciento (50%).

Cuando existiere embargo de remanente o los bienes desembargados fueren perseguidos en otro proceso, deberán ponerse a disposición de este o del proceso en que se decretó aquel."

De igual forma el Articulo 597. Levantamiento del embargo y secuestro. Se levantarán el embargo y secuestro en los siguientes casos:

1. Si se pide por quien solicitó la medida, cuando no haya litisconsortes o terceristas; si los hubiere, por aquel y estos, y si se tratare de proceso de sucesión por todos los herederos reconocidos y el cónyuge o compañero permanente.

2. Si se desiste de la demanda que originó el proceso, en los mismos casos del numeral anterior.

3. Si el demandado presta caución para garantizar lo que se pretende, y el pago de las costas.

4. Si se ordena la terminación del proceso ejecutivo por la revocatoria del mandamiento de pago o por cualquier otra causa.

5. Si se absuelve al demandado en proceso declarativo, o este termina por cualquier otra causa.

6. Si el demandante en proceso declarativo no formula la solicitud de que trata el inciso primero del artículo 306 dentro de los treinta (30) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia que contenga la condena.

7. Si se trata de embargo sujeto a registro, cuando del certificado del registrador aparezca que la parte contra quien se profirió la medida no es la titular del dominio del respectivo bien, sin perjuicio de lo establecido para la efectividad de la garantía hipotecaria o prendaria*.

8. Si un tercero poseedor que no estuvo presente en la diligencia de secuestro solicita al juez del conocimiento, dentro de los veinte (20) días siguientes a la práctica de la diligencia, si lo hizo el juez de conocimiento o a la notificación del auto que ordena agregar el despacho comisorio, que se declare que tenía la posesión material del bien al tiempo en que aquella se practicó, y obtiene decisión favorable. La solicitud se tramitará como incidente, en el cual el solicitante deberá probar su posesión.

También podrá promover el incidente el tercero poseedor que haya estado presente en la diligencia sin la representación de apoderado judicial, pero el término para hacerlo será de cinco (5) días.

Si el incidente se decide desfavorablemente a quien lo promueve, se impondrá a este una multa de cinco (5) a veinte (20) salarios mínimos mensuales.

9. Cuando exista otro embargo o secuestro anterior.

10. Cuando pasados cinco (5) años a partir de la inscripción de la medida, no se halle el expediente en que ella se decretó. Con este propósito, el respectivo juez fijará aviso en la secretaría del juzgado por el término de veinte (20) días, para que los interesados puedan ejercer sus derechos. Vencido este plazo, el juez resolverá lo pertinente.

En los casos de los numerales 1, 2, 9 y 10 para resolver la respectiva solicitud no será necesario que se haya notificado el auto admisorio de la demanda o el mandamiento ejecutivo.

Siempre que se levante el embargo o secuestro en los casos de los numerales 1, 2, 4, 5 y 8 del presente artículo, se condenará de oficio o a solicitud de parte en costas y perjuicios a quienes pidieron tal medida, salvo que las partes convengan otra cosa.

En todo momento cualquier interesado podrá pedir que se repita el oficio de cancelación de medidas cautelares.

11. Cuando el embargo recaiga contra uno de los recursos públicos señalados en el artículo 594 y este produzca insostenibilidad fiscal o presupuestal del ente demandado, el Procurador General de la Nación, el ministro del respectivo ramo, el alcalde, el Gobernador o el director de la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado, podrán solicitar su levantamiento.

PARÁGRAFO. Lo previsto en los numerales 1, 2, 5, 7 y 10 de este artículo también se aplicará para levantar la inscripción de la demanda."

La solicitud de la demandada, no se encuadra dentro de ningún numeral del artículo 597 del C.G.P. anotando que estos casos son taxativos y no se puede EXPONER O SOLICITAR ningún otro.

Los perjuicios causados por la demandada a los propietarios son invaluables, expongo el caso de la familia de la señora JENNY CAROLINA FRANCO DELGADO, propietaria de una de la casa No. 3 del Conjunto Residencial La Cantera Club House Propiedad Horizontal, quien adquirió el bien desde el año 2011, es decir, esas áreas comunes solicitadas en la demanda para que se construyan, están canceladas desde esa época (más de 12 años) y la constructora después de constantes insistencias por parte de las administraciones que han pasado por el conjunto y de los propietarios, así como la conciliación llevada a cabo en la notaría primera del círculo del Socorro, sigue incumpliendo.

De acuerdo a lo anterior, debo recordarle a la Constructora la Cantera, que el Conjunto consta a la fecha de sesenta y un (61) casas y veintinueve (29) apartamentos, es decir, noventa (90) propietarios, que se han visto engañados, en cuanto a las áreas comunes no construidas y que fueron **CANCELADAS,** desde el mismo momento que se adquirió el bien, las escrituras 1193 de 2011 Constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal y la escritura 732 de 2015 la cual reformo el Reglamento de Propiedad Horizontal, contiene las áreas comunes no construidas, situación que esta perjudicando enormemente a los propietarios de los bienes, los cuales decidieron impetrar la demanda que nos ocupa.

Por otra parte, la demanda versa sobre obligación de hacer, no se está discutiendo valores de cuánto cuesta la obligación y que el demandado realice las labores, bajo los parámetros establecidos para este tipo de obras y bajo los términos que el Despacho establezca; eso si se exigirá calidad y estabilidad de la obra que ejecute el demandado.

Revisado el texto de la contestación de la demanda, se encuentra que relaciona el lote 32, así "Lote 32, predio urbano, identificado con la matricula inmobiliaria No. 321-43783, con avalúo catastral de $ 98.377.500 conforme el Recibo Predial de vigencia 2023, por lo cual aplicando el incremento legal en un cincuenta por ciento (50%) el valor del Avalúo del lote correspondería a: CIENTO CUARENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE ($ 147.566.250)" en primer lugar el valor del avaluó catastral no corresponde con lo anexado en la contestación de la demanda, porque se encuentra un valor inferior al relacionado, cuando el valor real es de **SESENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL PESOS MCTE ($65.585.000.oo)**, ahora bien, en el texto de la demanda y sus anexos, **no se encuentra la caución exigida en el artículo 602 del C.G.P.**

Por otra parte, si el ejecutado considera que la obligación de hacer se limita a CUARENTA MILLONES DE PESOS ($40.000.000.), porque no ha cumplido con esa obligación de marras, porque, cabe aclarar, que las ventas realizadas por la demandada, son ofertadas con las construcciones exigidas en esta demanda, situación que los propietarios consideran un engaño por parte de la demandada, que estaríamos muy probablemente en el ámbito penal.

De igual forma, una vez revisados los recibos de impuesto predial, se encuentra que todos y cada uno de ellos presentan mora, unos de cuatro años y otros de cinco años, y del cual solicitan recaiga la medida cautelar, lote 32 cinco años y debe la suma de ($8.008.500.oo), lo cual podría estar inmerso en un cobro coactivo, puesto que, el total de la deuda al municipio del Socorro por parte de la demandada por estos lotes, asciende a la suma de ($50.893.700.oo), situación que en cualquier momento dejaría sin efectos inmediatos lo pretendido por mi poderdante.

Ahora bien, analizadas las cotizaciones presentadas, encontramos las siguientes falencias:

1. El Ingeniero SERGIO EFRAIN CAMARGO REY, es especialista en vías, con todo respeto, considero que no cumpliría con la experiencia para este tipo de construcciones, por demás, no estampa ninguna especificación de la construcción a realizar, de acuerdo a la escritura del reglamento de propiedad horizontal.

2. El Ingeniero MIGUEL ALFONSO GOMEZ VARGAS, tampoco estampo ninguna especificación de la construcción a realizar, de acuerdo a la escritura del reglamento de propiedad horizontal.

3. Se debe manifestar, que las cotizaciones deben contener especificaciones como clase de concreto a utilizar, medidas, etc, LAS CUALES NO SE OBSERVAN EN LAS COTIZACIONES.

De otra parte, debo manifestarle a la demandada, que estamos frente a un proceso ejecutivo de obligación de hacer, que lo buscado es, que el Despacho ordene la construcción de las obras que no han sido siquiera iniciadas, y no la entrega de un predio, como lo remitieron a mi poderdante, en donde curiosamente al leer su contenido, página número 2, el mismo representante legal HUGO ARMANDO GUTIERREZ DE PIÑERES en el cuadro descripción segunda casilla dice textualmente “Costo de construcción zonas comunes faltantes LA CANTERA Club House P.H (Turco+sauna+jacuzzi+golfito+canchas) $161.090.642, de fecha 8 de marzo de 2023, entonces una vez interpuesta la solicitud de desembargo, el valor se redujo exactamente en $121.090.142, situación que cambio en solo un mes, entonces el valor que querían estipular en una propuesta de la demandada, cambia ostensiblemente cuando ellos tienen que realizar la obra, me pregunto señor Juez. (anexo lo enunciado).

Ahora bien, estaríamos frente al principio de prueba por escrito, en el entendido de la manifestación del representante legal de la aquí demandada, pues se contradice en los valores, los cuales para propuesta de zonas comunes del Conjunto Residencial LA CANTERA CLUB HOUSE, presentan un valor, y ante el Despacho del juzgado de conocimiento, presentan otro, ostensiblemente muy pero muy económico al parecer en favor de la demandada.

Considera mi poderdante, que los valores cotizados, no se ajustan a los valores comerciales de este tipo de obras.

Por lo anterior, solicito muy respetuosamente al Despacho, que se mantenga la medida cautelar emitida en su totalidad y se ordene el cumplimiento dentro de los términos legales establecidos en el artículo 433 del C.G.P que faculta al Señor Juez estipular el tiempo, en el que deben ejecutarse las obras pretendidas, haciendo la observación que no se recibirán predios como cumplimiento de la obligación aquí pretendida.

Solicito de igual forma, que, el Despacho, si lo cree conveniente, designe a un perito auxiliar de la justicia, para que, en inspección judicial a los sitios destinados para las obras solicitadas, realice cotización y emita concepto al respecto, eso sí, tomando en cuenta todas las normas vigentes para este tipo de obras.

De igual forma, la parte demandante, desconoce los valores de las obras solicitadas, pues desde el mismo momento de la compra de los residentes del conjunto, están a la expectativa de poder gozar de estas obras y ya ha pasado mucho tiempo, generando perjuicios económicos y morales, ante una expectativa no cumplida por más de 12 años.

El Juzgado procede a resolver la petición, previas las siguientes

CONSIDERACIONES

Efectivamente, este Despacho en providencia de fecha nueve (09) de febrero de dos mil veintitrés (2023), acepto la caución prestada y dispuso el embargo sobre los lotes de terrenos aquí señalados, oficiando a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Socorro, quien tomo nota de la medida sobre cada uno de los bienes.

El Artículo 600 del Código General del Proceso, señala:

> En cualquier estado del proceso una vez consumados los embargos y secuestros, y antes de que se fije fecha para remate, el juez, a solicitud de parte o de oficio, cuando con fundamento en los documentos señalados en

> el cuarto inciso del artículo anterior considere que las medidas cautelares son excesivas, requerirá al ejecutante para que en el término de cinco (5) días, manifieste de cuáles de ellas prescinde o rinda las explicaciones a que haya lugar. Si el valor de alguno o algunos de los bienes supera el doble del crédito, sus intereses y las costas prudencialmente calculadas, decretará el desembargo de los demás, a menos que estos sean objeto de hipoteca o prenda que garantice el crédito cobrado, o se perjudique el valor o la venalidad de los bienes embargados.
>
> Cuando exista embargo de remanente el juez deberá poner los bienes desembargados a disposición del proceso en que haya sido decretado.

La parte demandada solicita el desembargo de los lotes 19, 20, 23, 27,33,34 y 35 de Propiedad del Demandado, de manera tal que solo permanezca la medida de embargo en el lote 32, cuyo valor de **CIENTO CUARENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE ($ 147.566.250)**, considera que cubre el valor de las pretensiones por las cuales se libró Mandamiento de pago y el eventuales perjuicios moratorios y costas, prudencialmente calculadas, en el caso de una eventual condena a la parte Demandada.

Por su aprte el apoderado de la parte demandante se opone a que se levante la medida sobre algunos de los bienes objeto de la misma, manifestando que se mantenga la medida cautelar emitida en su totalidad y se ordene el cumplimiento dentro de los términos legales establecidos en el artículo 433 del C.G.P que faculta al Señor Juez estipular el tiempo, en el que deben ejecutarse las obras pretendidas, haciendo la observación que no se recibirán predios como cumplimiento de la obligación aquí pretendida.

Solicita de igual forma, que, el Despacho, si lo cree conveniente, designe a un perito auxiliar de la justicia, para que, en inspección judicial a los sitios destinados para las obras solicitadas, realice cotización y emita concepto al respecto, eso sí, tomando en cuenta todas las normas vigentes para este tipo de obras.

De igual forma, la parte demandante, considera que se desconocen los valores de las obras solicitadas, pues desde el mismo momento de la compra de los residentes del conjunto, están a la expectativa de poder gozar de estas obras y ya ha pasado mucho tiempo, generando perjuicios económicos y morales, ante una expectativa no cumplida por más de 12 años. Igualmente repara en el levantamiento incoado haciendo notar que no se han practicado el secuestro de los bienes de la medida cautelar.

El Juzgado accederá a lo solicitado por la parte demandada, en la forma que, de conformidad con la situación fáctica acusada, y pretensiones incoadas, lo

permitan, teniendo en cuenta que es la misma disposición legal la que faculta al Juez para que a solicitud de parte o de oficio cuando considere que las medidas cautelares son excesivas, requiera al ejecutante para que en el término de cinco (5) días, manifieste de cuáles de ellas prescinde o rinda las explicaciones a que haya lugar.

Si bien es cierto este Juzgado en acatamiento de la norma en cita, hizo el respectivo requerimiento a la parte demandante para que se pronunciara respecto a la solicitud de levantamiento de embargos, también lo es que el apoderado de la parte demandante solo se limitó a señalar una serie de disposiciones legales que a la postre no permiten de manera cierta y aun a pesar de los reparos que hace a los dictámenes que refiere, no demuestran al despacho la necesidad de mantener vigentes la totalidad de las medidas cautelares que fueron decretadas y que hoy se encuentran inscritas sobre los bienes inmuebles cuya petición se elevó. Por el contrario, se puede inferir de la demanda y de la petición de levantamiento de las medidas cautelares, que efectivamente existe un exceso en las mismas, y no resulta legitimo mantenerlas en su integridad.

Con la petición de medidas cautelares se anexaron los respectivos folios de matricula inmobiliarias de cada uno de los bienes de los que se pedía la medida de embargo, una vez registrados como fue el caso, y atendiendo a que los mismos pertenecen al demandado, y aun a pesar de que no se ha procedido al secuestro de los mismos, secuestro total que implicaría más gastos y expensas, considerándose por este despacho que lo procedente es determinar sobre cuáles de los bienes embargados se debe mantener la medida cautelar de embargo, en virtud al exceso que se puede observar y del cual ya se ha hecho mención, manteniéndose la medida cautelar sobre bienes suficientes que permitan la satisfacción de las pretensiones incoadas, en al forma que de conformidad con el trámite ejecutivo que se sigue se pueda lograr o consolidar.

En el mandamiento ejecutivo de fecha primero (01) de febrero de dos mil veintitrés (2023), se dispuso:

> *"…PRIMERO. LIBRAR MANDAMIENTO EJECUTIVO POR OBLIGACIÓN DE HACER en contra de la SOCIEDAD INVERSIONES LA CANTERA S.A.S, con NIT. Número 900405238-1, representada legalmente por HUGO ARMANDO PIÑEREZ ARISMENDI C.C. No. 4.978.771, o quien haga sus veces, para que en el término de NOVENTA DIAS el ejecutado proceda a la construcción de las zonas comunes, jacuzzi, turco, golfito y la iluminación de las áreas comunes acordadas en el acta de conciliación de fecha 23 de febrero de 2022, suscrita ante el notario primero del círculo del Socorro Santander, con todas y cada una de las especificaciones establecidas en los puntos sexto, séptimo, octavo, noveno y décimo cuarta, en los términos*

establecido en las escrituras públicas N°. 732 del 25 de agosto de 2015, modificatoria de la escritura 1193 del 2011, en sus artículos 15 y 38 de la citada escritura 1193 de 2011.
SEGUNDO: *Ordenar a la parte demandada, que, dentro del término antes señalado, proceda a la construcción de las zonas comunes, jacuzzi, turco, golfito y la iluminación de las áreas comunes acordadas en el acta de conciliación de fecha 23 de febrero de 2022, suscrita ante el notario primero del círculo del Socorro Santander, con todas y cada una de las especificaciones establecidas en los puntos sexto, séptimo, octavo, noveno y décimo cuarta, en los términos establecido en las escrituras públicas N°. 732 del 25 de agosto de 2015, modificatoria de la escritura 1193 del 2011, en sus artículos 15 y 38 de la citada escritura 1193 de 2011, elevada por el* ***CONJUNTO RESIDENCIAL LA CANTERA CLUB HOUSE- PROPIEDAD HORIZONTAL****, domicilio principal calle 8 sur No. 12 – 22 Socorro – Santander, NIT número 901400521-2, en contra de la* ***SOCIEDAD INVERSIONES LA CANTERA S.A.S,*** *con NIT. Número 900405238.*

TERCERO: *En caso de no cumplirse la obligación dentro del plazo otorgado en el mandamiento ejecutivo, se autorizará a la parte demandante para la construcción de las zonas comunes y áreas sociales del CONJUNTO RESIDENCIAL LA CANTERA CLUB HOUSE- PROPIEDAD HORIZONTAL, en los términos establecido y acordados en el acta de conciliación de fecha 23 de febrero de 2022, suscrita ante el notario primero del círculo del Socorro Santander, con todas y cada una de las especificaciones establecidas en los puntos sexto, séptimo, octavo, noveno y décimo cuarta, en los términos establecido en las escrituras públicas N°. 732 del 25 de agosto de 2015, modificatoria de la escritura 1193 del 2011, en sus artículos 15 y 38 de la citada escritura 1193 de 2011, tal como lo dispone el numeral 3º del artículo 433 del C. G. del P.*

CUARTO: *De no pagarse los gastos que demande la ejecución por la parte demandante, la cuenta de gastos que sea presentada y una vez aprobada se extienda su ejecución en contra de la parte demandada, tal como lo prevé el numeral 4º del art. 433 del C. G. del P…"*

Así las cosas, la pretensión está dirigida a que la demandada dentro del término antes señalado, (90 días) proceda a la construcción de las zonas comunes, jacuzzi, turco, golfito y la iluminación de las áreas comunes acordadas en el acta de conciliación de fecha 23 de febrero de 2022, suscrita ante el notario primero del círculo del Socorro Santander, con todas y cada una de las especificaciones establecidas en los puntos sexto, séptimo, octavo, noveno y décimo cuarta, en los términos establecido en las escrituras públicas N°. 732 del 25 de agosto de 2015, modificatoria de la escritura 1193 del 2011, en sus artículos 15 y 38 de la citada escritura 1193 de 2011, elevada por el **CONJUNTO RESIDENCIAL LA CANTERA CLUB HOUSE- PROPIEDAD HORIZONTAL**, domicilio principal calle 8 sur No. 12 – 22 Socorro – Santander, NIT número 901400521-2, en contra de la **SOCIEDAD INVERSIONES LA CANTERA S.A.S,** con NIT. Número 900405238.

Se dijo igualmente en el mandamiento ejecutivo librado por este despacho, que en caso de no cumplirse la obligación dentro del plazo otorgado en el mandamiento ejecutivo, se autorizará a la parte demandante para la construcción de las zonas comunes y áreas sociales del CONJUNTO RESIDENCIAL LA CANTERA CLUB HOUSE- PROPIEDAD HORIZONTAL, en los términos establecido y acordados en el acta de conciliación de fecha 23 de febrero de 2022, suscrita ante el notario primero del círculo del Socorro Santander, con todas y cada una de las especificaciones establecidas en los puntos sexto, séptimo, octavo, noveno y décimo cuarta, en los términos establecido en las escrituras públicas N°. 732 del 25 de agosto de 2015, modificatoria de la escritura 1193 del 2011, en sus artículos 15 y 38 de la citada escritura 1193 de 2011, tal como lo dispone el numeral 3º del artículo 433 del C. G. del P.

Y de no pagarse los gastos que demande la ejecución por la parte demandante, la cuenta de gastos que sea presentada y una vez aprobada se dispondrá su ejecución en contra de la parte demandada, tal como lo prevé el numeral 4º del art. 433 del C. G. del P., luego entonces, como bien lo advierte el apoderado del demandante, al señalar *"…haciendo la observación que no se recibirán predios como cumplimiento de la obligación aquí pretendida…"* y es que precisamente este no es el objeto del proceso, pues lo pretendido es la construcción de las obras que se dejaron de realizar.

Al Proceso se allegaron los avalúos catastrales de cada uno de los bienes que se encuentran embargados, es decir sobre los lotes 19, 20, 23, 27, 32, 33, 34 y 35 de propiedad de la demandada, considerándose que para el objeto de la pretensión incoada en el proceso ejecutivo que nos ocupa, en cualquiera de las modalidades que su materialización sea posible, de conformidad con el mandamiento de pago, y los posibles daños y perjuicios, son suficientes los bienes embargados distinguidos como lotes: 19, 23 y 32, y sobre estos se mantendrá la medida cautelar decretada, cuyo embargo ya se encuentra inscrito, debiendo en su oportunidad procederse con el secuestro de los mismos, disponiéndose en virtud de la petición elevada y las normas legales, y en prevención del abuso del derecho el levantamiento de las medidas cautelares de embargo que se decretaron y se inscribieron sobre los lotes 20, 27, 33, 34, y 35.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito del Socorro S.,

RESUELVE:

1º.- Acceder a lo solicitado por la parte demandada en relación con su petición de reducción de embargos, por las razones expuesta en la parte motiva de este auto.

2º.- Ordenar la cancelación de la medida de embargo que pesa sobre los siguientes bienes inmuebles – lotes – ubicados en el CONJUNTO RESIDENCIAL LA CANTERA CLUB HOUSE-PROPIEDAD HORIZONTAL calle 8 sur No. 12 – 22 Socorro Santander, de propiedad de la demandada INVERSIONES LA CANTERA S.A.S., NIT Número 900405238-1.

- **Lote 20**, predio urbano, identificado con la matricula inmobiliaria No. 321-43771, de la oficina de instrumentos públicos de la ciudad del Socorro – Santander.

- **Lote 27**, predio urbano, identificado con la matricula inmobiliaria No. 321-43778, de la oficina de instrumentos públicos de la ciudad del Socorro – Santander.

- **Lote 33**, predio urbano, identificado con la matricula inmobiliaria No. 321-43784, de la oficina de instrumentos públicos de la ciudad del Socorro – Santander.
- **Lote 34**, predio urbano, identificado con la matricula inmobiliaria No. 321-43785, de la oficina de instrumentos públicos de la ciudad del Socorro – Santander.

- **Lote 35**, predio urbano, identificado con la matricula inmobiliaria No. 321-43786, de la oficina de instrumentos públicos de la ciudad del Socorro – Santander.

Comuníquese mediante oficio, la anterior decisión al señor Registrador de Instrumentos Públicos del Socorro Santander, a fin de que se sirva tomar nota de la cancelación de la medida de embargo que le fue comunicada con **oficio No. 188 del 10 de marzo de 2023.**

3º.- La medida de embargo se mantiene sobre los siguientes bienes inmuebles – lotes – ubicados en el CONJUNTO RESIDENCIAL LA CANTERA CLUB HOUSE-PROPIEDAD HORIZONTAL calle 8 sur No. 12 – 22 Socorro Santander, de propiedad de la demandada INVERSIONES LA CANTERA S.A.S., NIT Número 900405238-1.

- **Lote 19**, predio urbano, identificado con la matricula inmobiliaria No. 321-43770, de la oficina de instrumentos públicos de la ciudad del Socorro – Santander.

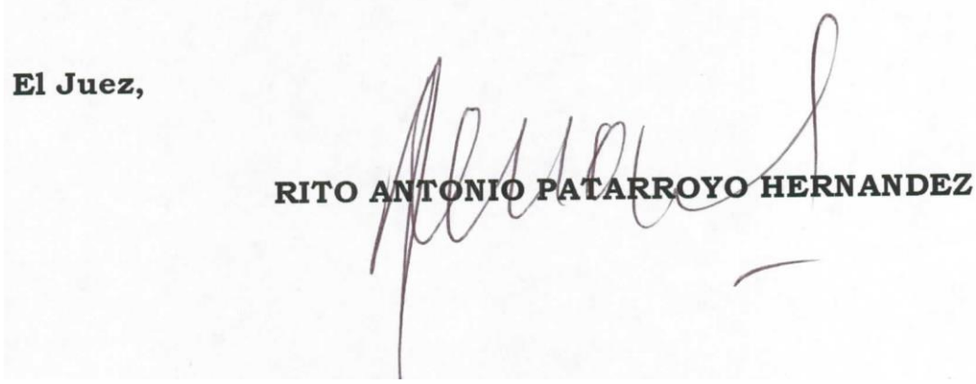
- **Lote 23**, predio urbano, identificado con la matricula inmobiliaria No. 321-43774, de la oficina de instrumentos públicos de la ciudad del Socorro – Santander.

- Lote 32, predio urbano, identificado con la matricula inmobiliaria No. 321-43783, de la oficina de instrumentos públicos de la ciudad del Socorro – Santander.

Bienes inmuebles estos, sobre los que en su oportunidad se practicará la respectiva diligencia de secuestro.

NOTIFÍQUESE y CUMPLASE,

El Juez,



RITO ANTONIO PATARROYO HERNANDEZ