

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUE

Veinte de mayo de dos mil veintidós

Obedézcase y cúmplase lo resuelto por el superior Juzgado Quinto Civil del Circuito de Ibagué, y en consecuencia,

De conformidad con el acuerdo PCS-11546, de fecha 25 de abril del 2020, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura. En uso de las facultades constitucionales y legales, en especiales las conferidas por el art 85 de la ley de 270 de 1996, numeral 13,16, 24 y 26 de conformidad con lo decidido el 25 de abril de 2020.

Considero que mediante resolución 385 del 12 marzo del 2020 el Ministerio de salud y protección Social decreto la emergencia sanitaria por causa del coronavirus covid-19 en el territorio nacional, suspendió los términos judiciales, estableció algunas excepciones y adopto otras medidas por motivos de salubridad pública y fuerza mayor con ocasión de la pandemia del covid-19 la cual ha sido catalogada por la organización Mundial de la salud como una emergencia de salud Pública de impacto mundial.

El consejo Superior de la Judicatura, ordeno mediante este acuerdo en su art 7: unas excepciones a la suspensión de términos en materia civil. Se exceptúan de la suspensión de términos previstos en el art 1 del presente acuerdo las siguientes actuaciones en materia civil.

7.1. Autos que resuelven el recurso de apelación de las proferidas en primera instancia.

7.2. En primera y única instancia, la emisión de sentencias anticipadas y las que deben proferirse por escrito si ya este anunciado el sentido del fallo.

Teniendo presente lo ordenado por el Consejo Superior de judicatura, el art 42 y siguientes del C.G.P. el art 390 parágrafos 3, inciso 2 autoriza al juez dictar sentencias por escrito, es cierto también que solo hace referencia a los procesos verbales sumarios. pero por analogía podría ser aplicable según lo manifestado por la Corte Suprema de Justicia Sala Civil en sentencia 47001221300020200000601 de fecha 27 de abril del presente año, también es cierto que el art 278 del C.G.P. prevé que en cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial. En los siguientes casos:

- 1- Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea, por iniciativa propia, o por sugerencia del juez.
- 2- Cuando ni hubiera pruebas que practicar.
- 3- Cuando se encuentra probada la cosa Juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.

En el caso presente, por orden del Consejo Superior de la judicatura, y por virtud del art 278, numerales 1, por sugerencia del juez y 2 por no existir pruebas que practicar, el despacho procede dictar sentencia anticipada, en forma escrita

DESCRIPCION

Se trata de un proceso VERBAL, con número de radicación 2019-00248. En el que actúa como parte **demandante:** CONJUNTO RESIDENCIAL MILENIUM PRIMERA ETAPA como demandado: BRAYAN DAVID SALAZAR RAMIREZ, SEBASTIAN SALAZAR CELEMIN Y MARIA VICTORIA MAHECHA MORENO.

OBJETO DEL

PROCESO

PRETENSION

PRINCIPALES

PRIMERO.- Declarar que los señores BRYAN DAVID SALAZAR RAMIREZ, anterior propietario del establecimiento de comercio RESTAURANTE EL CALLAO, el cual fue cancelado el día 18 de Enero de 2018, con domicilie en la ciudad de Ibagué; SEBASTIÁN SALAZAR CELEMIN, Propietario del establecimiento de comercio RESTAURANTE EL CALLAO, con domicilio en la ciudad de Ibagué y MARIA VICTORIA MAHECHA MORENO, en su calidad de propietaria del local comercial del Conjunto Residencial Millennium primera Etapa, representada por la señora MYRIAN MAHECHA MORENO, con domicilio en Ibagué, violaron el reglamento de propiedad horizontal, al realizar la indebida utilización del local comercial, al construir y poner en funcionamiento un restaurante, cuando el mismo tiene una destinación específica, el cual es LOCAL SUPERTIENDA.

SEGUNDO.- Declarar que los señores BRYAN DAVID SALAZAR RAMIREZ, anterior propietario del establecimiento de comercio RESTAURANTE EL CALLAO, el cual fue cancelado el día 18 de Enero de 2018, con domicilio en la ciudad de Ibagué, SEBASTIAN SALAZAR CELEMIN, Propietario del establecimiento de comercio RESTAURANTE EL CALLAO, con domicilio en la ciudad de Ibagué Y MARÍA VICTORIA MAHECHA MORENO, en su calidad de propietaria del local comercial del Conjunto Residencial Millennium primera Etapa, representada por la señora MYRIAN MAHECHA MORENO, con domicilio en Ibagué, realizaron la indebida utilización de las zonas comunes del Conjunto Residencial Millennium I, tales como; Modificación de la fachada, apropiación de zonas comunes, emisión de humo y malos olores y afectación de coeficientes.

TERCERO.-Se condene a los demandados a la restitución de las zonas, entregándolas en el estado en que se encontraban al momento de la perturbación .



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER

CONDENAS SUBSIDIARIAS

PRIMERA.-En caso de no acceder a la pretensión anterior, Se condene al pago de la indemnización por perjuicios en la suma de DOCE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA y CINCO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE MONEDA CORRIENTE (\$12.755.967,00)

SEGUNDO.- Se suspenda el ejercicio de la actividad comercial del establecimiento de comercio denominado RESTAURANTE EL CALLAO.

TERCERO.-Se condene en costas a los aquí demandados

HECHOS

1.- Mediante Resolución No. 022 del 16 de enero de 2003, la ALCALDA Municipal otorga personería Jurídica al ente denominado "CONJUNTO RESIDENCIAL PRIMERA ETAPA" propiedad horizontal

2.- Dicho conjunto está compuesto por Cuatro (04) Bloques con un total de Sesenta y un (61) viviendas tipo apartamentos y un (01) local, además de las zonas comunes.

3.- Mediante escritura pública No. 1535 del 16 de Junio de 2000 por medio del cual se adoptó el reglamento de propiedad horizontal y la escritura Publica No. 3465 de 2002 por medio del cual se modificó y se actualizó el reglamento de propiedad horizontal, esta última identifico el local así;

LOCAL SUPERTIENDAL localizado en el primero piso de la torre A1, con un área construida de 80.10 m² tiene un área privada de 66.83 m² y una altura libre de 2.30 mts consta de área local comercial, baño, depósito y alindera así; por el NORTE, a partir del punto (9) en línea quebrada de 6.05- 0,15 y 4,60 mts hasta el punto (10) puerta, columna y muro común por medio con zona común jardín exterior; por el ORIENTE, a partir del punto (10) en línea quebrada de 0,15, 0,05, 2,85, 1,20 y 2,0 mts hasta el punto (11) columna muro por medio con apartamento A 112 y la zona común circulación; por el SUR a partir del punto (11) en línea quebrada de 2,70, 0,25, 0,25, 0,25. 1,75, 2,45, 1,45, 1,40, 2,05, 1,40, 1,65 mts hasta el punto (12) muro común por medio con vacío sobre parqueadero y zona común salón comunal: por el OCCIDENTE a partir del punto (12) en línea quebrada 3,50, 0,15, 4,00, 0,15, Y 3,95 mts hasta el punto (9) muro común por medio del jardín exterior: por el NADIR, lote de terreno; por el CENIT, placa común por medio de con apartamento A 123. 4.- En el mes de Abril de 2016, la señora MARIA VICTORIA MAHECHA MORENO, en su calidad de propietaria del local SUPERTIENDA señor BRIAN DAVID SALAZAR RAMIREZ, en su calidad de



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER

COPROPIETARIO del establecimiento de comercio RESTAURANTE CALLAO, iniciaron obras en el mencionado local, sin que mediara autorización por parte de asamblea general de copropietarios como así lo ordeno el artículo Dieciocho del reglamento de propiedad horizontal (escritura Publica No. 3465 del 27 de Diciembre de 2002).

5.- Mediante carta de fecha 14 de Abril de 2016, dirigida a la señora MYRIAN MAHECHA, se le puso de presente la decisión tomada por parte del Consejo de Administración de suspender la obra adelantada en el local. hasta tanto no se sometiera a la asamblea general de Copropietarios, situación que fue pasada por alto, y de manera arbitraria continuaron con la remodelación del local.

6.- Mediante Oficio de fecha 13 de Abril del 2016, e Consejo de Administración en pleno, le informa al señor Amado Salazar, quien siempre había actuado en representación del señor BRYANDAVID SALAZARRAMIREZ y a la señora. MYRIAN MAHECHA quien siempre ha actuado en representación de la señora MARIA VICTORIAMAHECHA, en su calidad de propietaria del local supertienda, que suspendieran las obras que se estaban realizando en el local, teniendo en cuenta las implicaciones que estas traían a la copropiedad.

7.- La situación descrita en el hecho quinto y sexto, fue pasada por inadvertida, por los demandados, quienes continuaron con la construcción y ampliación del local, lo terminaron y hoy por hoy el restaurante sigue funcionando.

8.- En razón a la negativa de parte de la propietaria del local, como del propietario del restaurante, en suspender las obras, la administración de la copropiedad procedió a presentar las denuncias ante las la Secretaria de salud Municipal y ante la Dirección de espacio Público y control urbano.

9.- Mediante oficio No. 40825 de fecha 10 de Agosto de 2016, la directora encargada de la oficina de Espacio Público, manifestó *"De manera atenta me permito informarle que este despacho comisionara un inspector' con la finalidad que en los próximos días practique visita y emita informe técnico al predio ubicado en el Conjunto Residencial Millerniu'11 primera etapa ubicado en la calle 65 A No. 6-25 Sector Arkacentro por posible infracción a la ley 388 de 1997 o decreto 640 de 1937.*

10.- La Arquitecta PAULA ANDREA RODRIGUEZLOZADA, mediante informe técnico de visita No. 16 de fecha 22 de Septiembre de 2016, Como conclusión afirmo; *"Persiste la Infracción al decreto 640/37"*.

11.- Mediante oficio No. 68855 de fecha 16 de Noviembre de 2016, el director de espacio público el doctor ALFONSO HERNAN



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER

SILVA CALDERON, comunico a la administradora de la copropiedad las resultados de la visita técnica, así; *"En dicha visita técnica y respectivo informe la arquitecta PAOLA MENESES solicito la licencia para la remodelación en que se encontraba el restaurante "el Callao" ubicado en la dirección ant4es menciona, la misma está vigente y al día sin novedad a/gu;1a. Por consiguiente no existe infracción a la ley 388 de 1997 o Decreto 640 de*

12.- De acuerdo a lo anterior, se procedió a radicar derecho de petición a las dos curadurías existentes en la ciudad de Ibagué, solicitando es que informara si los señores BRYAN DAVID SALAZAR RAMIREZ o la señora MARIA VICTORIA MAHECHA MORENO les fue expedida licencia de construcción en cualquier de sus modalidades, para modificación y/o ampliación del local supertienda del Conjunto Residencial Millennium I.

13.- Mediante oficio No. 1701020, despachado el día 01 de Junio de 2017, el curador urbano uno, el Arquitecto MANUEL ANTONIO MEDINA ESPINOSA, contesto el derecho de petición informando que a la fecha, NO EXISTE TRAMITE DE SOLICITUD EN CURSO, NI LICENCIA URBANISTICA.

14.- Mediante oficio El curador urbano Dos, el señor CIFUENTES SILVA, contesto el derecho de petición, manifestando que no se encontró ninguna solicitud de licencia de construcción, ni licencia de construcción otorgada para el predio identificado en el CONJUNTO RESIDENCIAL MILLENNIUMI (local).

15.- Los actos de perturbación cometidos por parte del señor BRYAN DAVID SALAZAR RAMIREZy la señora MARIA VICTORIA MAHECHA son:

Modificación de la fachada; La fachada Original del local fue totalmente derribada y se reemplazó por puertas corredizas en vidrio.

Apropiación de Zonas Comunes; Se hizo el cerramiento de la terraza exterior del local Supertienda, la cual es una zona común de libre acceso, se hizo el cerramiento del patio interior de la Torre al tragaluz (este patio fue techado para construir la cocina del restaurante). Igualmente instalaron un dudo de la campana extractora de olores, por el interior del tragaluz de la torre Al, anclando dicho dudo a las paredes internas de la torre.

Emisión de humo y malos olores Afectación de los coeficientes de la propiedad horizontal Según escritura pública No. 1535 de fecha 16 de Julio de 2000, el área construida del local Supertienda es de 80.10 m², sin embargo con el cerramiento de la terraza que mide 26.4.112y el patio interior que mide 7.92m², el área de este loca se aumentó en 114.42m² aproximadamente, lo que afecta directamente todos los coeficientes de la copropiedad.



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER

16.- Las obras adelantadas en el local Supertienda, no cuentan con la aprobación y permiso de la asamblea de copropietarios y claramente están infringiendo lo dispuesto en los artículos 21 del Capítulo VI de la Ley 675 de 2001.

17.- Los perjuicios o los que se ha sometido o la copropiedad, han trascendido a los conjuntos vecinos, pues el señor BRYAN DAVID SALAZAR, en su calidad de propietarios del establecimiento de comercio denominado Restaurante el Callao y la señora MARIA VICTORIA MAHECHA en su calidad de propietaria del Local, han instalado el aire acondicionado sobre la pared medianera contiguo al parqueadero No. 87 del Conjunto Residencial Millenium 11, generando daños, humedades y malos olores, además de afectar gravemente la estructura, situación esta, que fue advertida por la Administradora del Conjunto Residencial Millenium II, la señora ANA MALDONADO, donde además nos exige se reparen los daños volviendo las cosas al estado en el que se encontraban anteriormente.

18.- El señor Juan Carlos Ortiz Casallas, en su calidad de propietario del apartamento A 122 de la torre A1 mediante cartas de fecha 22 de Mayo de 2017 y 02 de Junio de 2017, pone en conocimiento de la Administración del conjunto las afectaciones a las que se ve sometido por el restaurante el Callao.

19.- Mediante oficio de fecha 06 de Junio de 2017, el señor AMADO SALAZAR MEDINA, solicito el ingreso de 3 personas para instalar un extractor mecánico con un peso aproximado de 30 lb, totalmente en aluminio, su diámetro es de 90 de alto por 90 de ancho, con una forma circular, además de la instalación de dos ángulos sobre el techo para fijar el extractor, situación a la que no se accedió, al existir la negativa de parte de la copropiedad de dejar que el restaurante siga funcionando en el local que según la Escritura Publica No 1535 de fecha 16 de Junio de 2000, tiene una destinación específica, la cual es LOCAL SUPERTIENDA.

20.- Teniendo en cuenta la negativa por parte de la señora MYRIAN MAHECHA MORENO, en su calidad de apoderada de la señora MARIA VICTORIA MAHECHA, al entregar copia del contrato de arrendamiento suscrito con el propietario del Restaurante, como así se evidencia en la corte de fecha 14 de Abril de 2016, se procedió a presentar prueba anticipada- Interrogatorio de parte cuyo demandado fue el señor BRYAN DAVID SALAZAR RAMIREZ.

21.- De acuerdo a lo anterior, el interrogatorio de parte correspondió al juzgado Cuarto Civil Municipal de Ibagué Tolima, el cual fue notificado personalmente el día 03 de Agosto de 2017.

22.- El día 17 de Agosto de 2017, se llevó a cabo audiencia sin que el interrogado se haya presentado a absolver el interrogatorio de parte.



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER

23.- El día 15 de Mayo de 2018 se llevó a cabo audiencia, donde declararon confeso al señor BRYAN DAVID SALAZARRAMIREZ.

24.- El día 21 de Junio de 2018, se procede a solicitar el certificado de Cámara de Comercio actualizado, y nos encontramos que la matriculo mercantil No. 252617 del establecimiento de comercio RESTAURANTE EL CALLAO de propiedad del señor BRYAN DAVID SALAZAR RAMIREZ, fue cancelado el día 18 de Enero de 2018.

25.- Ante la cancelación de la matricula mercantil No. 252617 del establecimiento de comercio RESTAURANTE EL CALLAO, que se encontraba a nombre de BRYAN DAVID SALAZAR RAMÍREZ y en vista que el restaurante no ha dejado de funcionar, en el local comercial, dando continuidad a los perjuicios reclamados, se consultó la base de datos de la Cámara de Comercio de Ibagué, encontrando un nuevo registro mercantil del establecimiento de comercio, con el No. 287715, registrado el 31 de enero de 2018, y reportando la misma información que el anterior pero a nombre del señor SEBASTIAN SALAZAR CELEMÍN con C.C. 1.110.571.103.

26.- Como quiera que el establecimiento de comercio es el mismo, y los perjuicios que aquí se reclaman, siguen en cabeza del propietario y/o propietarios de tal establecimiento, son llamados a responder tanto el señor BRYAN DAVID SALAZAR RAMÍREZ como SEBASTIAN SALAZAR CELEMÍN

27.- El día 24 de Agosto de 2018 se llevó a cabo Audiencia de conciliación prejudicial ante la cámara de comercio, la cual fue declarada fallida.

CRONICAS DEL PROCESO

Por auto de fecha 20 de septiembre del 2019, se ADMITIO LA DEMANDA, se ordenó notificarla de conformidad con el art 290 y 291 del C.G.P. y se le reconoció personería a la apoderada de la parte demandante. Folio 251 del cuaderno principal.

LA PARTE DEMANDADA SE NOTIFICÓ MEDIANTE AVISOS QUE TRATAN LOS ARTS 291 Y 292 DEL C.G.P, Y DECRETO 806 DE 2020. Como se desprende de las anteriores constancias secretariales.

LA PARTE DEMANDADA GUARDO SILENCIO.

DECISION DE EXCEPCIONES PREVIAS.

Se deja constancia que este proceso no se tramita excepciones previas de conformidad con el art 100 del C.G.P.

OBJETO DEL PROCESO:

DE CONFORMIDAD CON EL ART 392, 372, NUMERAL 7, INCISO 4 DEL C.G.P. EL DESPACHO PROCEDE DECRETAR Y DETERMINAR CUALES HECHOS SE ENCUENTRAN DEMOSTRADOS Y CUALES ESTAN EN DISCUSION.

1- PREVIO EXAMEN DE LA DEMANDA, Y DE LAS PRUEBAS DOCUMENTALES ALLEGADAS AL EXPEDIENTE, SE PUEDE DETERMINA:

CUALES SON HECHOS YA DEDIDAMENTE DEMOSTRADO:

- a- Que mediante resolución No. 022 del 16 de enero de 2003, la Alcaldia Municipal de Ibagué otorgo personería jurídica al ente denominado CONJUNTO RESIDELCIAL MILLENIUM PRIMERA ETAPA P.H., la cual fue allegada en copia al expediente.
- b- Que mediante escritura publica No. 1535 del 16 de Junio del 2000 se adopto el reglamento de P.H, y por medio de la escritura No. 3465 de 2002, se modifiko y actualizo el mismo, y se identificó el local SUPERTIENDA.

CUALES SON LOS HECHOS QUE SE ENCUENTRAN EN DISCUSION:

- A- determinar si el presente asunto encaja en los eventos que trata el parágrafo 3º del artículo 58 procedimiento verbal sumario para resolver los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la ley 675 de 2001.
- B- Si hay lugar a declarar la indemnización (juramentos estimatorios) indicada como pretensión subsidiaria.

DEFINIMOS EL PROBLEMA JURIDICO:

- A- Determinar si el presente asunto encaja en los eventos que trata el parágrafo 3º del artículo 58 procedimiento verbal sumario para resolver los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la ley 675 de 2001, o en su lugar hay lugar a declarar la indemnización (juramentos estimatorios) indicada como pretensión subsidiaria.

CONTROL DE LEGALIDAD

DE CONFORMIDAD CON EL ART. 372 No 8, ES DEBER DEL JUEZ Y LAS PARTES EJERCER EL CONTROL DE LAGALIDAD Y EVITAR CUALQUIER CAUSAL DE NULIDAD CONSAGRADA EN EL ART 133 DEL C.G.P. Y LAS CONSAGRADAS EN EL ART 29 DE LA CONSTITUCION NACIONAL SE DEJA CONSTANCIA QUE NO EXISTE VICIO QUE PUEDA INVALIDAR LO ACTUADO, ESTAN REUNIDOS LOS PRESUPUESTOS PROCESALES Y LEGITIMACION EN CAUSA P'ASIVA Y ACTIVA.



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER

Procede el despacho a analizar el material probatorio que reposa en el expediente, y las pruebas solicitadas por la apoderada de la parte demandante en el escrito de demanda, **(interrogatorio de parte e inspección judicial)**,

Por lo cual es necesario traer a colación que como se ha venido indicando en el transcurso de la presente providencia, se va a entrar a considerar si el presente asunto encaja en los eventos que trata el parágrafo 3º del artículo 58 procedimiento verbal sumario para resolver los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la ley 675 de 2001, o en su lugar hay lugar a declarar la indemnización (juramentos estimatorios) indicada como pretensión subsidiaria.

Lo que hace que las pruebas de interrogatorio de parte e inspección judicial, solicitadas por la apoderada de la parte demandante, sean innecesarias, no son útiles, inconducentes, e improcedentes, ya que al decretarse y practicarse las mismas, generaría un desgaste de la administración de justicia, (principio de economía procesal), y no se lograría el principio y fin de la prueba el cual es, no es otro que *llegar a convencer al Juez de que las afirmaciones que las partes hicieron en el proceso son acordes con la realidad, que sucedieron realmente, que el Juez tenga un firme convencimiento de que el fallo que esta por dictar lo hace en base a la realidad*, ya que como se ha determinado en el problema jurídico y se ha indicado en varias ocasiones, a lo largo de la presente providencia, se va a entrar a considerar si el presente asunto encaja en los eventos que trata el parágrafo 3º del artículo 58 procedimiento verbal sumario para resolver los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la ley 675 de 2001, o en su lugar hay lugar a declarar la indemnización (juramentos estimatorios) indicada como pretensión subsidiaria; consideración que con el material probatorio que reposa en el expediente (prueba documental), es suficiente, necesario y procedente para tal fin.

Así las cosas, el despacho se abstiene y rechaza la práctica de pruebas solicitadas por la apoderada de la parte actora, **INTERROGATORIO DE PARTE E INSPECCIÓN JUDICIAL**, de conformidad al art 168 del C.G.P.

En el caso presente, por orden del Consejo Superior de la judicatura, y por virtud del art 278, numerales **1, por sugerencia del juez y 2 por no existir pruebas que practicar**, el despacho procede dictar sentencia anticipada, en forma escrita.

SENTENCIA.

DE CONFORMIDAD CON EL ART 372 No 9. EL DESPACHO PROCEDE DICTAR LA RESPECTIVA SENTENCIA DE FONDO COMO LO PREVE EL ART 280 DE La misma obra, QUE MANIFIESTA QUE LA MOTIVACION DE UNA SENTENCIA DEBERA LIMITARSE AL EXAMEN CRITICO DE LAS PRUEBAS, CON EXPLICACION RAZONADA DE LAS CONCLUSIONES SOBRE ELLAS Y A LOS RAZONAMIENTOS LEGALES Estrictamente necesarias para fundamentar las conclusiones con brevedad y precision.

PROBLEMA JURIDO:

Determinar el incumplimiento del contrato, para poder condenar en clausula penal.

ARGUMENTACION

PREMISA LEGAL:

Las obligaciones nacen, ya sea del concurso real de voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convecciones. Art 1494 del C.C.

El contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. En los contratos bilaterales, las partes se obligan recíprocamente. Art 1496 del C.C.

PREMISA FACTICA:

LA PRUEBA ES UN METODO DE AVERIGUACION DE COMPROBACION, ES UNA GARANTIA PARA EL JUSTIFICABLE.

TODA DECISIÓN JUDICIAL DEBE FUNDARSE EN LAS PRUEBAS REGULAR Y OPORTUNAMENTE ALLEGADAS AL PROCESO, DEBEN SER APRECIADAS EN CONJUNTO DE ACUERDO CON LAS REGLAS DE LA SANA CRÍTICA.

El nuevo Código General del Proceso, contenido en la ley 1564 de 2012, no podía ser ajeno al sistema de propiedad horizontal, cuya ley también regula asuntos procesales fijando los mecanismos para determinar la legalidad de las decisiones de asambleas o aquellos a que deben acudir sus propietarios y órganos administrativos para solucionar sus conflictos. En tal sentido, el nuevo código derogó expresamente, a través de su artículo 626, *el artículo 49 inciso 2º, el parágrafo 3º del artículo 58*, al igual que la expresión *“Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen”, del artículo 62 inciso 2º de la Ley 675 de 2001.*

Normas de la ley 675 de 2001 modificadas

Será importante recordar que el inciso 2º del artículo 49 de la ley 675 regulaba las impugnaciones de actas de asamblea, fijando el procedimiento abreviado para su trámite, así como un término de caducidad de dos meses para presentar la demanda, el cual se comenzaba a contar a partir de la fecha de comunicación o publicación de la respectiva acta:

“La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.”

Situación similar se presenta con el inciso 2º del artículo 62, que igualmente establecía el procedimiento de impugnación de decisiones que imponen sanciones por violación del reglamento de propiedad horizontal, fijando también el procedimiento abreviado para el trámite, pero reduciendo, a un mes, el término para presentar la demanda, contado a partir de la notificación de la impugnación de la sanción.



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER

“La impugnación sólo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.”

Por su parte, el párrafo 3º del artículo 58 fija el procedimiento verbal sumario como el adecuado para resolver los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la ley 675 de 2001.

“Parágrafo 3. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.”

RESPUESTA DE LOS ARGUMENTOS PARA DESATAR LAS PRETENSIONES Y EXCEPCIONES DE FONDO

ES UN HECHO CIERTO QUE LOS DEMANDADOS SON PROPIETARIOS DE UN LOCAL UBICADO EN EL CONJUNTO RESIDENCIAL MILLENNIUM PRIMERA ETAPA, Y QUE SEGÚN LA DOCUMENTACION ALLEGADA SE DENOMINADA LOCAL SUPERTIENDA.

PRECISIONES

Código	General	del	Proceso
Artículo 206.	Juramento estimatorio	Quien pretenda el	
reconocimiento de una indemnización, compensación o el			
pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente			
bajo juramento en la demanda o petición correspondiente,			
discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento			
hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada			
por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se			
considerará la objeción que especifique razonadamente la			
inexactitud que se le atribuya a la estimación.			

Formulada la objeción el juez concederá el término de cinco (5) días a la parte que hizo la estimación, para que aporte o solicite las pruebas pertinentes.

Aun cuando no se presente objeción de parte, si el juez advierte que la estimación es notoriamente injusta, ilegal o sospeche que haya fraude, colusión o cualquier otra situación similar, deberá decretar de oficio las pruebas que considere necesarias para tasar el valor pretendido.

Si la cantidad estimada excediere en el cincuenta por ciento (50%) a la que resulte probada, se condenará a quien hizo el juramento estimatorio a pagar al Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, una suma equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia entre la cantidad estimada y la probada.



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER

El juez no podrá reconocer suma superior a la indicada en el juramento estimatorio, salvo los perjuicios que se causen con posterioridad a la presentación de la demanda o cuando la parte contraria lo objete. Serán ineficaces de pleno derecho todas las expresiones que pretendan desvirtuar o dejar sin efecto la condición de suma máxima pretendida en relación con la suma indicada en el juramento.

El juramento estimatorio no aplicará a la cuantificación de los daños extrapatrimoniales. Tampoco procederá cuando quien reclame la indemnización, compensación los frutos o mejoras, sea un incapaz.

PARÁGRAFO. También habrá lugar a la condena a la que se refiere este artículo a favor del Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, en los eventos en que se nieguen las pretensiones por falta de demostración de los perjuicios. En este evento, la sanción equivaldrá al cinco por ciento (5%) del valor pretendido en la demanda cuyas pretensiones fueron desestimadas.

La aplicación de la sanción prevista en el presente párrafo sólo procederá cuando la causa de la falta de demostración de los perjuicios sea imputable al actuar negligente o temerario de la parte.

CONCLUSIONES

Vista la documentación allegada con la presente demanda, y los hechos narrados en la misma, y su pretensión principal, evidencia el despacho que el presente asunto, y lo allí pretendido no encaja en los eventos que preceptúa el párrafo 3º del artículo 58 procedimiento verbal sumario el cual es el adecuado para resolver los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la ley 675 de 2001.

Por otra parte, vista a las pretensiones subsidiarias, donde de igual manera realizaron un juramento estimatorio, el cual se corrió traslado con el escrito de la demanda, ala parte demandada al momento de su notificación y dentro del término respectivo GUARDARON SILENCIO, el cual es rendido bajo juramento; habrá de condenarse al pago del mismo, como indemnización por a la P.H., como perjuicios, por la suma de \$12.755.967,00 mcte, AHORA RESPECTO A LA SUSPENSIÓN DE ACTIVIDAD COMERCIAL, el despacho se abstiene de considerar sobre la misma, ya que por el procedimiento y naturaleza del presente procedo no es dable, ni idóneo para ello.

Y COMO CONSECUENCIA SE DEBE CONDENAR EN costas DEL PROCESO, dentro de la cuales se incluye las expensas y las agencias en derecho, implica una sanción que se impone a quien resulta vencido en EL proceso, se procura que la parte vencedora, beneficiada con la condena, obtenga el reintegro de los gastos y costos que haya debido satisfacer en razón del proceso. Como carga procesal las soporta, repetimos, el vencido, más para su imposición no requiere petición de parte, debe ordenarlas el juez o magistrado de manera oficiosa en la respectiva providencia de condena. De conformidad con el ACUERDO PSAA 16-10554 DE AGOSTO 5 DEL 2016 Y EL ART 365 DEL C.G.P. En el caso concreto la parte demandada es acreedora del cien por ciento de las costas.

DECISION

LA SUSCRITA JUEZ SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUE, Tolima, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD D ELA LEY.

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR LAS PRETENSIONES PRINCIPALES, por los motivos expuestos en esta providencia.

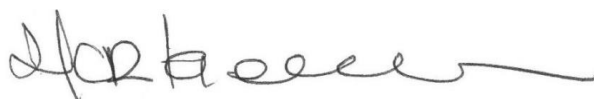
SEGUNDO: ACCEDER parcialmente a las pretensiones subsidiarias, ORDENANDO a los demandados BRAYAN DAVID SALAZAR RAMIREZ, SEBASTIAN SALAZAR CELEMIN Y MARIA VICTORIA MAHECHA MORENO, pagar como juramento estimatorio por concepto de indemnización por perjuicios, la suma de \$12.755.967,00 mcte, a la parte demandante CONJUNTO RESIDENCIAL MILLENUM PRIMERA ETAPA, dentro del término de 30 días, contados a partir de la ejecutoria de la presente providencia; debido a lo antes expuesto.

TERCERO: CONDENASE en costas a la parte DEMANDANTE, teniendo en cuenta como agencias en derecho la suma de \$560.000.00, Pesos Moneda Corriente de conformidad con el acuerdo PSAA-10554 del Consejo superior de la judicatura. Y el art 365 del C.G.P.

CUARTO: Una vez notificada y debidamente ejecutoriada esta decisión, se ordena su respectivo archivo por la secretaria.

QUINTO: Ordenar, notificar por estado y dar publicidad por la página WEB del despacho, en los estados electrónicos, la presente providencia.

CÓPIESE, NOTIFIQUE, Y CÚMPLASE.



MARTHA F. CARVAJALINO CONTRERAS
Juez



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER