

**SEÑORES**

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BUCARAMANGA SALA CIVIL**

**MP CARLOS GIOVANNY ULLOA ULLOA**

**E.S.D**

**REF: RADICACIÓN No. 68001310300820150070603**

**Demandante: GALERIA INMOBILIARIA S.A.S. – Centro Internacional de Negocios la Triada**

**Demandadas: PREMIUM PHONE LTDA y otros.**

**Clase de Proceso: Ejecutivo**

**PAOLA ANDREA OSPINA GALEANO**, identificada con la cédula de ciudadanía número 63.544.118 de Bucaramanga, Abogada en ejercicio, titular de la Tarjeta profesional No. 159.234 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en nombre y representación de la sociedad PREMIUM PHONE LTDA, como Gerente y representante legal, quien es demandada dentro de la demanda acumulada C4, estando en oportunidad procesal, respetuosamente manifiesto al Honorable Magistrado que me permito reiterar el **RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto oportunamente ante el juez de primera instancia, en contra de la sentencia anticipada proferida por ese despacho el 19 de julio del 2022 con fundamento en los siguientes argumentos:

#### **I. OPORTUNIDAD PROCESAL**

La sentencia anticipada fue proferida por la titular del despacho el pasado 19 de Julio del 2022, quedando notificada en estados del 21 de Julio el 2022, por lo que el presente recurso se presenta en la oportunidad establecida en el artículo 322 del Código General del Proceso.

#### **II. PROVIDENCIA RECURRIDA**

En la sentencia anticipada del 19 de Julio del 2022, el despacho ordenó lo siguiente:

**TERCERO:** Seguir adelante la ejecución contra PREMIUM PHONE LTDA y PAOLA ANDREA OSPINA GALEANO a favor de CENTRO INTERNACIONAL DE NEGOCIOS LA TRIADA PH. para el pago de las obligaciones contenidas en el mandamiento de pago del 8 de abril de 2016 proferido por este juzgado. Téngase en cuenta, en el momento procesal oportuno, que reiteradamente se negó la terminación por pago efectuado fuera del proceso y se requirió a la demandante para que informara el valor del pago, su fecha y reintegrara los dineros recibidos.

**QUINTO: DECRETAR** la venta en pública subasta de los bienes perseguidos en este asunto, identificados con matrículas 300-220070 y 300-208599, para que con su producto se pague a la parte demandante el crédito y las costas del proceso, respetando la prelación legal y preferencia de las obligaciones.

**SEXTO:** Condenar en costas a la parte ejecutada a favor de sus ejecutantes. Se fijan las agencias en derecho a favor de CENTRO INTERNACIONAL DE NEGOCIOS LA TRIADA de \$2'000.000, a favor de GALERIA INMOBILIARIA LA SUMA DE \$8'000.000 y de COMCEL SA la suma de \$9'000.000. Liquidense en su oportunidad.

### **III. FUNDAMENTOS**

#### **DEL RECURSO FRENTE AL NUMERAL TERCERO DE LA PARTE RESOLUTIVA DE LA SENTENCIA.**

El despacho de primera instancia manifiesta en el numeral tercero de la parte resolutive de la providencia recurrida que, se debe seguir adelante la ejecución en contra de PREMIUM PHONE LTDA y a favor del CENTRO INTERNACIONAL DE NEGOCIOS LA TRIADA PH, pasando por alto que desde el 30 de abril de 2021 la apoderada del ejecutante solicitó al despacho la terminación del proceso por el pago de las cuotas de administraciones sobre los inmuebles 112 y 113, solicitud de terminación que fue negada por el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Bucaramanga, argumentando que la parte demandada no podía realizar pagos extraprocesales. Argumentación que no tiene soporte, en razón a que la demandada PREMIUM PHONE LTDA nunca ha realizado pagos extraprocesales ni ha infringido la restricción de pagos que existe en el proceso. El pago de esas cuotas de administración se generó por que la DIAN remató el inmueble 113 a través de la jurisdicción coactiva el 4 de noviembre del 2020, y emitió la presente acta de remate.

## DISPONE

**ARTÍCULO PRIMERO. APROBAR** en todas sus partes el remate del CIENTO POR CIENTO (100%) BIEN INMUEBLE TIPO PREDIO URBANO, DISTINGUIDO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA #300-220071 CORRESPONDIENTE AL LOCAL 113 DE LA CALLE 34 #19-46; CALLE 35 #19-41; K20 #34-22 CENTRO INTERNACIONAL DE NEGOCIOS "LA TRIADA" P.H. DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA DEL DEPARTAMENTO DE SANTANDER. CUENTA CON

**ARTÍCULO SEGUNDO. ADJUDICAR** a **GABRIEL LEONARDO PEÑA CAMARGO**, identificado con C.C. No. 13.850.323 de Barrancabermeja, por la suma de **CIENTO VEINTICUATRO MILLONES CINCO MIL PESOS M/CTE (\$124.005.000)**, el 100 % del inmueble descrito en el numeral anterior.

**ARTICULO TERCERO. DECRETAR** con el presente Auto el LEVANTAMIENTO DE LAS MEDIDAS CAUTELARES DE EMBARGO Y SECUESTRO obrantes sobre el bien inmueble objeto del presente remate, identificado como el BIEN INMUEBLE TIPO PREDIO URBANO, DISTINGUIDO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA # 300-220071 CORRESPONDIENTE AL LOCAL 113 DE LA CALLE 34 #19-46; CALLE 35 #19-41; K20 #34-22 CENTRO INTERNACIONAL DE NEGOCIOS "LA TRIADA" P.H. DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA DEL DEPARTAMENTO DE SANTANDER, de propiedad de **PREMIUM PHONE LTDA** identificada con NIT **804.012.572-1**. El bien inmueble que cuenta con UN ÁREA APROXIMADA DE TREINTA Y DOS PUNTO CINCUENTA Y UNO METROS CUADRADOS (32.51 M2); su cabida y linderos se encuentran consignados en la escritura pública número MIL CUATROCIENTOS VEINTISIETE (1.427) DEL 6 DE ABRIL DEL 2010, de la NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA. Librar los oficios con los insertos necesarios a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

**ARTÍCULO DECIMO. ORDENAR** con el producto del remate la devolución de los dineros cancelados por el adjudicatario **GABRIEL LEONARDO PEÑA CAMARGO**, identificado con C.C. No. 13.850.323 de Barrancabermeja, correspondiente al pago de impuestos, servicios públicos y cuotas de administración, si fueren cancelados conforme al numeral 7 del artículo 455 del Código General del Proceso.

Por lo anterior, a la fecha del presente recurso PREMIUM PHONE LTDA no adeuda concepto alguno por cuotas de administraciones pendientes al CENTRO INTERNACIONAL DE NEGOCIOS LA TRIADA PH, situación que ya había sido informado por la misma parte ejecutante al despacho, negándose éste a la terminación del mismo por auto de fecha 3 de mayo el 2021.

Pasando por alto lo anterior, el juzgado de primera instancia manifiesta en la providencia recurrida que se debe seguir adelante la ejecución, pese a que esas obligaciones ya fueron canceladas al demandante; asumiendo en la misma providencia que PREMIUM PHONE ha realizado esos pagos extraprocesales, cuando esa situación no tiene soporte probatorio alguno, pues repito, el pago de las cuotas de administraciones que estaban siendo ejecutadas fueron canceladas por un tercero que compró en pública subasta el inmueble y para que le fuera adjudicado debía cancelar lo correspondiente a cuotas de administraciones pendientes, tal como sucedió en éste caso.

Siguiendo con la exposición de motivos que sustenta el recurso frente a éste numeral tercero, el despacho de primera instancia en el mismo numeral solicito seguir la ejecución en contra de PAOLA ANDREA OSPINA GALEANO, lo anterior en calidad de persona natural para cancelar una presunta obligación dineraria a favor del CENTRO INTERNACIONAL DE NEGOCIOS LA TRIADA PH. Con la anterior decisión, el despacho pasó por alto que PAOLA

ANDREA OSPINA GALEANO como persona natural no es la propietaria de ninguno de los locales 112 y 113 identificados con las matrículas inmobiliarias 300-220070 y 300-208599, ni tampoco ha suscrito documento alguno como - título valor – u otro documento a favor del CENTRO INTERNACIONAL DE NEGOCIOS LA TRIADA PH.

Así mismo, nunca PAOLA ANDREA OSPINA GALEANO ha fungido como deudora solidaria o avalista respaldando alguna obligación dineraria de la sociedad PREMIUM PHONE LTDA a favor del CENTRO INTERNACIONAL DE NEGOCIOS LA TRIADA PH, por lo que no puede llamarse a asumir solidariamente una obligación sin haberla suscrito.

Cabe resaltar al Honorable Magistrado que, el 8 de abril del 2016 el Juzgado Octavo Civil del Circuito libró mandamiento de pago a favor del CENTRO INTERNACIONAL DE NEGOCIOS LA TRIADA PH, con fundamento en el título expedido por la asamblea general de propietarios por cuotas de administraciones adeudadas sobre los inmuebles 112 y 113 de propiedad de PREMIUM PHONE LTDA. En ese mandamiento de pago se ordenó admitir la acumulación de demanda promovida contra PREMIUM PHONE LTDA, y se libraron las sumas de dinero adeudadas en ese momento por este último.

El mandamiento de pago proferido por el despacho de primera instancia de fecha 8 de abril de 2016 nunca vinculó a PAOLA ANDREA OSPINA GALEANO como deudora de las cuotas de administración sobre los inmuebles 112 Y 113 ubicados en el CENTRO INTERNACIONAL DE NEGOCIOS LA TRIADA PH adicional, en el proceso no existió prueba alguna que demostrara que PAOLA ANDREA OSPINA GALEANO es deudora principal, deudora solidaria, avalista, fiadora o cualquier otra figura que busque respaldar obligaciones de PREMIUM PHONE LTDA a favor del CENTRO INTERNACIONAL DE NEGOCIOS LA TRIADA PH.

#### **PETICIONES FRENTE AL NUMERAL TERCERO DE LA PARTE RESOLUTIVA DE LA SENTENCIA:**

De conformidad a lo expuesto, **SOLICITO A LA SEGUNDA INSTANCIA REVOCAR Y DEJAR SIN EFECTO** el numeral tercero de la parte resolutive de la sentencia proferida por la señora Juez Octava Civil del Circuito de Bucaramanga, en providencia de fecha 19 de Julio el 2022, por encontrarse **PAGAS EN SU TOTALIDAD LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIONES ADEUDADAS POR PREMIUM PHONE LTDA**, sobre los inmuebles **112 y 113** del Centro Internacional de Negocios la Triada.

En el mismo sentido, en hipotético caso que no se acepte la terminación del proceso por pago, **SOLICITO A LA SEGUNDA INSTANCIA MODIFICAR** el numeral tercero de la parte resolutive de la sentencia proferida por la señora Juez Octava Civil del Circuito de Bucaramanga, en providencia de fecha 19 de Julio el 2022al por no estar **PAOLA ANDREA OSPINA GALEANO** llamada a sufragar el pago de una obligación dineraria, de la cual no es

deudora principal ni garante de la sociedad PREMIUM PHONE LTDA a favor del CENTRO INTERNACIONAL DE NEGOCIOS LA TRIADA PH.

### **FUNDAMENTOS DEL RECURSO FRENTE AL NUMERAL QUINTO DE LA PARTE RESOLUTIVA DE LA SENTENCIA.**

Ordena el despacho la venta en pública subasta del inmueble con matrícula 300-220070, para que con ese producto se paguen los dineros que adeuda PREMIUM PHONE LTDA, se manifiesta al despacho que el 20 de diciembre del 2021 la DIAN REMATÓ EN PÚBLICA SUBASTA el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 300-220070 y se generó el acta aprobatoria de remate de fecha 13 de Enero del 2022, la cual dispuso:

#### **DISPONE**

**ARTÍCULO PRIMERO. APROBAR** en todas sus partes el remate del CIEN POR CIENTO (100%) BIEN INMUEBLE TIPO PREDIO URBANO, DISTINGUIDO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA #300-220070 CORRESPONDIENTE AL LOCAL 112 DE LA CALLE 34 #19-46; CALLE 35 #19-41; K20 #34-22 CENTRO INTERNACIONAL DE NEGOCIOS "LA TRIADA" P.H. DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA DEL DEPARTAMENTO DE SANTANDER DE LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA CON UN AREA PRIVADA DE 42.00 METROS CUADRADOS Y DEMARCADO POR LOS SIGUIENTES **LINDEROS**: POR EL NORTE: EN EXTENSION APROXIMADA DE 8.45 MTS CON MURO QUE LO SEPARA DEL LOCAL 111; POR EL ORIENTE: EN EXTENSION APROXIMADA DE 4.95 MTS, CON MURO QUE LO SEPARA DE PROPIEDADES QUE SON FUERON DE ROBERTO ORDOÑEZ CLAVIJO Y ALFREDO SANTOS; POR EL SUR: EN EXTENSION APROXIMADA DE 8.55 MTS, CON MURO QUE LO SEPARA DEL LOCAL 113; POR EL OCCIDENTE: EN LONGITUD APROXIMADA DE 4.95 MTS CON MURO, VENTANA Y PUERTA QUE LO SEPARAN DE LA CIRCULACIÓN COMÚN; POR EL NADIR: CON PLACA DE ENTREPISO QUE LO SEPARA DEL SOTANO N-1.35; POR EL CENIT: EN ALTURA DE 2.35 MTS, CON PLACA DE ENTREPISO QUE LO SEPARA DEL LOCAL 212. SE DISTINGUE EN EL CATASTRO CON EL NUMERO **68001010100800313903** E IDENTIFICADO CON FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA # 300-220070 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS

**ARTÍCULO SEGUNDO. ADJUDICAR** a **FERNANDO CHAPARRO VALERO** IDENTIFICADO CON C.C. 91.283.066 de BUCARAMANGA, por la suma de **CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$159'400.000)**, el 100 % del inmueble descrito en el numeral anterior.

**ARTICULO TERCERO. DECRETAR** con el presente Auto el LEVANTAMIENTO DE LAS MEDIDAS CAUTELARES DE EMBARGO Y SECUESTRO obrantes sobre el bien inmueble objeto del presente remate, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 300-220070 UBICADO EN EL LOCAL 112 DE LA CALLE 34 #19-46; CALLE 35 #19-41; K20 #34-22 CENTRO INTERNACIONAL DE NEGOCIOS "LA TRIADA" P.H. DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA DEL DEPARTAMENTO DE SANTANDER, de propiedad de **PREMIUM PHONE LTDA** identificado con **NIT 804.012.572-1**. El bien inmueble en su totalidad tiene una AREA PRIVADA DE 42.00 METROS CUADRADOS; su cabida y linderos se encuentran consignados en la escritura pública número DOS MIL NOVECIENTOS VEINTIDOS (2922) DEL 15-11-2006 DE LA NOTARIA NOVENA DE BUCARAMANGA. Librar los oficios con los insertos necesarios a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

**ARTÍCULO CUARTO. ORDENAR** la cancelación de los gravámenes que afecten el bien inmueble adjudicado, librando los correspondientes oficios.

**ARTÍCULO QUINTO. OFICIAR** al acreedor hipotecario, comunicándole la aprobación del remate

**ARTÍCULO SEXTO. EXPEDIR** al rematante **FERNANDO CHAPARRO VALERO** IDENTIFICADO CON C.C. 91.283.066 de BUCARAMANGA, copias del acta de remate y de este auto que le imparte la aprobación, con destino a la inscripción en la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, para que sean registradas, las cuales le servirán de título de propiedad.

**ARTÍCULO SEPTIMO. ORDENAR** al secuestre hacer la entrega real y material del bien rematado y la rendición de cuentas. Oficiese.

**ARTÍCULO OCTAVO. PRACTICAR** la liquidación adicional y definitiva del crédito y costas del proceso, con sujeción a lo dispuesto por el artículo 446 del Código General del Proceso

**ARTÍCULO NOVENO. ORDENAR** la aplicación de los dineros consignados como producto del remate.

**ARTÍCULO DECIMO. ORDENAR** con el producto del remate la devolución de los dineros cancelados por el adjudicatario **FERNANDO CHAPARRO VALERO** IDENTIFICADO CON C.C. 91.283.066 de BUCARAMANGA, correspondiente al pago de impuestos, servicios públicos y cuotas de administración, si fueren cancelados conforme al numeral 7 del artículo 455 del Código General del Proceso.

**ARTÍCULO DECIMO PRIMERO.** Ordenar la devolución de remanentes que sean del caso.

De conformidad a lo expuesto, **SOLICITO A LA SEGUNDA INSTANCIA MODIFICAR** el numeral quinto de la parte resolutive de la sentencia proferida por la señora Juez Octava Civil del Circuito de Bucaramanga, en providencia de fecha 19 de Julio el 2022, por ya haberse rematado el inmueble identificado con la matrícula 300-220070.

#### **FUNDAMENTOS DEL RECURSO FRENTE AL NUMERAL SEXTO DE LA PARTE RESOLUTIVA DE LA SENTENCIA.**

El despacho condenó a PREMIUM PHONE LTDA a cancelar a favor del CENTRO INTERNACIONAL DE NEGOCIOS LA TRIADA la suma de \$2.000.000 por concepto de agencias en derecho, pasando por alto que la misma parte ejecutante cuando solicitó la terminación del proceso por el pago de las cuotas de administración, manifestó que recibió el pago de honorarios judiciales.

Honorarios profesionales que NO FUERON CANCELADOS POR PREMIUM PHONE LTDA, esos honorarios se cancelaron con el dinero que se generó producto de la pública subasta de los inmuebles 112 y 113 ubicados en el CENTRO INTERNACIONAL DE NEGOCIOS LA TRIADA, por lo que a la fecha de éste recurso no hay lugar para asignarle una nueva obligación a PREMIUM PHONE por agencias en derecho a favor del CENTRO INTERNACIONAL DE NEGOCIOS LA TRIADA.

En consecuencia, **SOLICITO A LA SEGUNDA INSTANCIA MODIFICAR** el numeral sexto de la parte resolutive de la sentencia proferida por la señora Juez Octava Civil del Circuito de Bucaramanga, **EXONERANDO** a PREMIUM PHONE LTDA del pago de las agencias en derecho establecidas en el monto de \$2.000.000 (Dos millones de Pesos) a favor del CENTRO INTERNACIONAL DE NEGOCIOS LA TRIADA, por ya haber recibido la apoderada del CENTRO INTERNACIONAL DE NEGOCIOS LA TRIADA la totalidad de los honorarios generados por concepto de la ejecución de las cuotas de administración adeudas por los locales 112 y 113 de propiedad en ese momento de la sociedad **PREMIUM PHONE LTDA.**

## NOTIFICACIONES

Recibiré notificaciones electrónicas en el correo electrónico [ospinaabogadosasociados@gmail.com](mailto:ospinaabogadosasociados@gmail.com)

De la señora Juez,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Paola Andrea Ospina Galeano'. The signature is fluid and cursive, with the first name 'Paola' being the most prominent part.

**PAOLA ANDREA OSPINA GALEANO**  
CC. No. 63.544.118 de Bucaramanga.  
T.P. No. 159.234 del Consejo Superior de la Judicatura.