

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
BOGOTÁ, D.C.
SALA CIVIL

MAGISTRADA SUSTANCIADORA: RUTH ELENA GALVIS VERGARA

Bogotá, D.C., diez de diciembre de dos mil veinte

Sentencia escrita conforme a lo dispuesto en el artículo 14 del Decreto 806 de 2020. Ponencia discutida y aprobada en Sala Civil de Decisión de 11 y 18 de noviembre de 2020.

Proceso: Ejecutivo Singular.
Demandante: Inversiones Ocala S.A.S.
Demandada: Edificio Platino Bogotá – Propiedad Horizontal.
Radicación: 11001310301220180033704.
Procedencia: Juzgado 12 Civil del Circuito de Bogotá.
Asunto: Apelación de sentencia.

Se pronuncia la Sala sobre el recurso de apelación provocado por la parte demandante contra la sentencia proferida el 25 de octubre de 2019 por el Juzgado 12 Civil del Circuito de Bogotá, en el asunto de la referencia.

ANTECEDENTES

1. Inversiones Ocala S.A.S., a través de apoderado judicial, instauró demanda ejecutiva contra el Edificio Platino PH, a fin de que se librara orden de pago por las siguientes cantidades y conceptos según la reforma de la demanda:

#	VALOR	CONCEPTO
1	\$8'762.219.00	Saldo canon de arrendamiento de junio de 2017
2	\$11'410.893.00	Canon de arrendamiento de julio de 2017
3	\$11'410.893.00	Canon de arrendamiento de agosto de 2017
4	\$11'410.893.00	Canon de arrendamiento de septiembre de 2017
5	\$11'410.893.00	Canon de arrendamiento de octubre de 2017
6	\$11'410.893.00	Canon de arrendamiento de noviembre de 2017

7	\$11'410.893.00	Canon de arrendamiento de diciembre de 2017
8	\$11'877.598.00	Canon de arrendamiento de enero de 2018
9	\$11'877.598.00	Canon de arrendamiento de febrero de 2018
10	\$11'877.598.00	Canon de arrendamiento de marzo de 2018
11	\$11'877.598.00	Canon de arrendamiento de abril de 2018
12	\$11'877.598.00	Canon de arrendamiento de mayo de 2018
13	\$11'877.598.00	Canon de arrendamiento de julio de 2018
14	\$11'877.598.00	Canon de arrendamiento de agosto de 2018
15	\$11'877.598.00	Canon de arrendamiento de septiembre de 2018
16	\$11'877.598.00	Canon de arrendamiento de octubre de 2018

Así mismo pidió se expidiera la orden de pago por los cánones de arrendamiento que se causen con posterioridad a la presentación de la demanda; \$18'684.750.00, por concepto de cláusula penal y adicionalmente, por los intereses moratorios sobre las anteriores sumas de dinero a la tasa máxima legal permitida, desde que cada uno de los conceptos se hizo exigible y hasta que se verifique su pago total.

2. Como soporte del *petitum*, se expusieron los hechos que se sintetizan como sigue:

2.1. Inversiones Ocala SAS como arrendadora y el Edificio Platino P.H., como arrendatario, celebraron un contrato de arrendamiento el 22 de diciembre de 2014, sobre el bien ubicado en la Calle 93 No. 19B-31 de esta urbe, predio con matrícula inmobiliaria 50C-1892685, y que se encuentra denominado en el reglamento de propiedad horizontal como “*área de servicio a la vivienda*”.

2.2. Se pactó en la cláusula cuarta del contrato como canon de arrendamiento inicial la suma de \$8'750.000.00, más IVA.

2.3. Se acordó en la estipulación quinta del convenio que, la mensualidad se incrementaría cada doce meses en un porcentaje equivalente al índice de precios al consumidor, motivo por el cual al momento de la reforma la renta mensual del mes enero de 2018, asciende a \$11'877.598.00, incluyendo IVA y descontando la retención en la fuente correspondiente.

2.4. Como cláusula penal se concertó que era el duplo del canon de arrendamiento en que se incurrió en cualquiera de las disposiciones del contrato, incluyendo el retardo de las mensualidades, como aparece en la condición décima primera.

2.5. La parte demandada no ha cancelado el canon de arrendamiento a partir del mes de junio de 2017, junto con sus incrementos, a pesar de los requerimientos que le ha hecho la parte demandante.

3. El Juzgado 12 Civil del Circuito de Bogotá, el 20 de junio de 2018, libró la orden de pago en la forma solicitada y dispuso su notificación a la demandada.

4. El Edificio Platino – Propiedad Horizontal se notificó por intermedio de su representante legal y oportunamente acudió al proceso: hizo pronunciamiento sobre los hechos, se opuso a las pretensiones de la demanda y formuló excepciones de mérito.

5. El 5 de octubre de 2018, la parte actora reformó la demanda excluyendo y modificando algunas pretensiones, así como algunos hechos, y adicionaron la solicitud de pruebas.

5.1. El 8 de noviembre de 2018, el juzgado de conocimiento libró la orden de pago en la forma solicitada en la reforma y ordenó notificar dicho proveído por estado.

5.2. La parte demandada contestó los hechos de la reforma, se opuso a las pretensiones y propuso las excepciones de mérito que denominó: (i) *“Falta de legitimación en la causa por activa”*, (ii) *“Buena fe del demandado Edificio Platino”*, (iii) *“Ilegalidad del contrato Base de la Ejecución e Ilegitimidad de la demandante”*, (iv) *“Objeto y causa ilícita del contrato de arrendamiento base de ejecución”*, (v) *“Contrato de arrendamiento de local comercial no identifica plenamente el bien arrendado”*, (vi) *“Cobro de lo no debido”*, (vii) *“Falta de requisito contractual para exigir el cobro”*, y (viii) *“Regulación y pérdida de interés moratorio”*.

6. Surtidas las etapas procesales pertinentes, se dictó sentencia escrita en la que se resolvió: Declarar probada la excepción de *“Ilegalidad del contrato base de la ejecución”*, por lo que decretó la terminación del proceso; negó la tacha de imparcialidad propuesta por el apoderado de la parte actora respecto del testigo Oscar Paredes; ordenó el levantamiento de las medidas cautelares, y condenó en perjuicios y costas a la parte actora.

LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Luego de hacer una síntesis del asunto, tener por cumplidos los presupuestos procesales, referirse sobre el concepto de título ejecutivo, el *a quo* abordó el estudio de la excepción llamada “*Ilegalidad del contrato base de la ejecución*”, fundada en que el contrato de arrendamiento no tiene efectos jurídicos, por ende las obligaciones que de él se derivan no son exigibles, al existir prohibición legal de arrendar el área de servicios a la vivienda ubicada en el primer piso del Edificio Platino Bogotá de acuerdo con la licencia de construcción MLC 11-4-1378 expedida por la Curaduría No. 3 del 9 de septiembre de 2013. Por tanto, al haber nacido el título ejecutivo de una negociación prohibida por ley conforme al ordenamiento mercantil es inexistente.

Al respecto el sentenciador luego de analizar el objeto del contrato de arrendamiento y el contenido del reglamento de propiedad horizontal del Edificio Platino Bogotá, del que resaltó el Capítulo II – Significado de Términos Utilizados en el Reglamento, pasó a contrastarlos con el inciso 3° del artículo 3° y el parágrafo del artículo 4° de la Ley 675 de 2001, concluyendo que del acervo probatorio emergía que la copropiedad demandada se constituyó con el objeto de brindar a los residentes de las unidades privadas, personas mayores de 55 años, servicios especiales a fin de garantizarles una mejor calidad de vida, cobijando naturalmente el área de servicios a la vivienda ubicada en el primer piso del edificio, conformado por la zona de masajes, spa, baños, bar, centro de bienestar, sala de entretenimiento, niños, oficinas de administración con cocineta y depósito administrativo para uso del minimarket.

Resaltó que lo anterior fue lo que publicitó la constructora Inversiones Ocala S.A.S., a fin de promocionar el proyecto “*CLUB PLATINO SENIOR LIVING*”, publicidad en la que ofrecía a los posibles residentes los servicios de “*spa, piscina climatizada, gimnasio, biblioteca, salón de juegos, salón de cine, salón de clases de pintura, clases de cocina y otros. Bar y restaurante formal e informal, Room service y conserje para asistirlo en sus planes*”.

En este orden recalcó que en el literal “b” del artículo 1° del capítulo III del reglamento de propiedad horizontal,

se consignó que los residentes podrán acceder a todos los bienes comunes y a los servicios complementarios, que se incluyan o que sean contratados, de acuerdo con lo dispuesto por el operador, disposición que afirmó resulta ser contraria a lo ofrecido por la constructora, quien se atribuyó una serie de facultades que van en contravía con el objeto de la copropiedad, como es la de explotar económicamente el área de servicios ofrecida para el uso exclusivo de los residentes.

Agregó que en el literal “c” del mismo artículo y capítulo del reglamento, se indicó que los moradores deben pagar de acuerdo con la utilización efectiva que hagan de los servicios complementarios, es decir, no se instituyó un canon de arrendamiento por el funcionamiento de estos y menos que fuera vitalicio.

Conforme a lo anterior, concluyó que tales disposiciones ventajosas para Inversiones Ocala S.A.S., en perjuicio de la copropiedad, no se compadece con lo establecido en el artículo 1º de la Ley 675 de 2001, según el cual el reglamento de propiedad horizontal debe respetar la función social de la propiedad, debiendo ser ajustado a lo normatividad vigente.

En refuerzo citó el concepto de la Curaduría Urbana 3, que en su sentir concuerda con lo señalado en el reglamento de propiedad horizontal, que registra que el área de servicios a la vivienda prestaría servicios complementarios para los residentes.

Así mismo, se remitió a lo establecido en el párrafo del artículo 19, del Capítulo VI del reglamento, que se refiere a las unidades privadas, donde se constituyó una servidumbre sobre las unidades privadas de servicios de primer piso, pues allí se indica “*lo cual significa que las zonas citadas estarán afectadas de manera permanente y continua al uso comunal*”, de lo cual se extrae que dicha zona tiene como destinación el uso exclusivo de los residentes. Circunstancias reconocidas por el representante legal de la copropiedad demandada.

Luego de citar y apreciar las declaraciones del representante legal de la sociedad demandante, el testigo Oscar Paredes junto con los documentos adosados por éste, concluyó el *a quo* que las cláusulas del reglamento

de propiedad horizontal en favor de Inversiones Ocala S.A.S., resultaban como la jurisprudencia ha llamado “abusivas”, frente a la copropiedad demandada y a sus residentes, pues fue la misma demandante la que constituyó dicho reglamento, por lo que buscó con ellas un aprovechamiento económico propio, y luego de haber ofrecido en el proyecto el uso del área de servicios a la vivienda a los residentes, con la creación y suscripción del contrato de arrendamiento base de la ejecución pretende el cobro de rentas que no fueron acordadas y son contrarios a la destinación dada a la zona de área de servicios a la vivienda.

Acuñó la decisión citando jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, sobre el desequilibrio contractual; el carácter de contrato de adhesión del reglamento de propiedad y las cláusulas abusivas.

Expresó que el origen del contrato de arrendamiento base de ejecución se fundó en unas cláusulas abusivas impuestas por la constructora del proyecto Edificio Platino Bogotá, quien aprovechando su posición dominante instituyó de forma onerosa y vitalicia el uso de un área de servicio a la vivienda ubicada en la copropiedad, que tiene como destinación la prestación de servicios complementarios a los residentes, que fueron ofrecidos al momento en que adquirieron las unidades privadas, razón por la cual, el cobro de un canon de arrendamiento por dichos servicios resulta desproporcionado para el fin que fueron creados.

Explicó que si bien era cierto el área donde se encuentra la zona de servicio a la vivienda es una unidad privada, no era menos, que según se dispuso en el reglamento de propiedad dicha área sería destinada como un bien de uso común para los residentes y por disposición del numeral 1° del artículo 18 de la ley 675 de 2011 es obligación de los propietarios usar los bienes de dominio de acuerdo con su naturaleza y destinación.

Además, que los servicios ofrecidos por la constructora lo eran para personas mayores de 55 años, sin que se les hubiera informado sobre un pago adicional por concepto de canon de arrendamiento por el uso de la tantas veces mencionada área de servicios de vivienda.

Acotó que con el cobro de cánones de arrendamiento por Inversiones Ocala S.A.S., a la demandada, la primera limita y afecta el uso por parte de los residentes de los servicios que le ofreció, en contravía del objeto de la copropiedad, pues se verían afectados en la utilización de los baños, cocina, spa, masajes, etc., espacios ofrecidos a los compradores y publicitados como zonas de uso común, desnaturalizando ésta última vocación de la copropiedad; tornándose en una cláusula abusiva el no permitir a los residentes el uso de una zona que fue destinada para el uso común sino media el pago de un canon de arrendamiento. Conducta que dijo se encuentra registrada en el numeral 1.6. del artículo 3° del Estatuto del Consumidor, que dispone como uno de los derechos de los consumidores y usuarios en los contratos de adhesión a *“ser protegido de las cláusulas abusivas en los contratos de adhesión, en la presente ley”*, codificado que define las cláusulas abusivas como aquellas estipulaciones excesivas que *“impliquen renuncia de los derechos del consumidor que por ley les corresponde”*.

Corolario de lo dicho, puntualizó que el contrato de arrendamiento suscrito por la administradora de la época de la copropiedad demandada, nombrada por la misma demandante, resulta contrario al objeto social de la copropiedad, respecto al uso del área destinada a servicios de la vivienda, lo que conlleva que el objeto del contrato sea ineficaz de pleno derecho al restringir el aprovechamiento de dicha zona a los residentes, e implica una renuncia de sus derechos como copropietarios a la utilización de una zona destinada para el uso común. Por lo que encontró configurada la excepción estudiada, que enervaba la totalidad de las pretensiones.

Por último, se pronunció sobre la tacha de imparcialidad que formuló la parte demandante frente al testigo Oscar Paredes, anotando que no le restaba credibilidad a la declaración, al encontrar que había sido espontánea y al ser copropietario tenía conocimiento de los hechos.

LA APELACIÓN

Como sustento de su inconformidad la parte demandante planteó que en la sentencia se hizo una indebida interpretación y calificación del bien privado denominado unidad para el servicio de la vivienda, pues calificó el bien privado entregado en tenencia como un bien de uso común, pues ni en la matrícula inmobiliaria No. 50C-1892685, ni el reglamento de propiedad contenido en la Escritura Pública No. 2216 del 23 de septiembre de 2013, de la Notaría 77 de Bogotá se califica como bien común.

Añadió que el *a quo* se confundió al revisar el concepto de la Curaduría, en razón, que al entregarse en arrendamiento la unidad para los fines de que trata el reglamento y la prestación de los servicios complementarios a la vivienda, se está dando cumplimiento a lo dispuesto en el reglamento en consonancia con el referido concepto.

Por lo que finiquita que en ejercicio de la libertad y autonomía contractual y al no estar prohibido por la ley, el bien privado puede estar destinado única y exclusivamente a la prestación de servicios a favor de los copropietarios y usuarios del edificio, por disposición del reglamento de copropiedad, como sucedió en el presente caso, sin que con ello pierda la calidad de bien privado y se convierta en forma automática en bien común.

El segundo reparo lo fincó en que se desconoció el bien privado y la propiedad privada, que se encuentra garantizada en el artículo 58 de la Constitución Política.

Anotó que el reglamento de propiedad horizontal tiene su fundamento en el cuadro de áreas y en los planos de propiedad horizontal aprobados en la licencia de construcción y sus modificaciones; en ellos se determinan los bienes comunes y los privados con sus coeficientes, por lo que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos a los bienes privados les asigna su matrícula inmobiliaria independiente.

Recalca que en el reglamento de copropiedad del Edificio Platino en forma reiterada precisa que la unidad denominada “*para servicio a la vivienda*” es un bien privado, determinándolo como tal en los actos administrativos

que concedieron la licencia de construcción, de conformidad con los planos aportados y el cuadro de áreas que sirvieron de sustento a tal acto.

Agregó que la última modificación del reglamento de copropiedad, redactada y aprobada por la misma comunidad, dispone en el artículo 26 que se ocupa de los coeficientes de copropiedad y contribución a las expensas comunes que la unidad para servicio de vivienda, tiene un coeficiente del 2.173% y como tal debe contribuir a las expensas comunes y necesarias en un 100%, salvo que cumpliera el requisito contenido en ese mismo artículo. Además, que la Ley 675 de 2001, en su capítulo V exige la identificación de los bienes privados o de dominio particular y el capítulo VI el alcance y naturaleza de los bienes comunes. Normas que de carácter público fueron desconocidas en la sentencia.

Acotó que en el artículo 19 del Capítulo VI, inciso final, del reglamento de la copropiedad, se dispone una explotación económica de la unidad privada para prestación de servicio a la vivienda ubicada en el primer piso a favor del propietario a título oneroso. Por tanto, dicho aprovechamiento para beneficio de los residentes está autorizado en el reglamento de copropiedad vigente, deviniendo de allí el contrato de arrendamiento objeto de las pretensiones de la demanda, para beneficio exclusivo de los copropietarios, residentes y/o visitantes del edificio, buscando las mejores condiciones y calidad de vida para ellos.

El tercer reparo lo fundó en la presunción de legalidad de los actos administrativos como son la licencia de construcción y la matrícula inmobiliaria, como lo establece el artículo 88 del Código Procesal Administrativo y Código Administrativo. Conforme a ello, el reglamento de copropiedad y la unidad privada destinada al servicio de la vivienda son producto y consecuencia de la licencia de construcción, y sus modificaciones, actos proferidos por los respectivos curadores urbanos y por tanto gozan de la presunción de legalidad, al igual que el acto administrativo expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Centro que da origen a la matrícula inmobiliaria No. 50C-1892685, del bien privado.

Criticó la sentencia por desconocer la existencia y efectos jurídicos de los citados actos, al cuestionar la legalidad y validez del reglamento para no pagar por el uso de bienes que son privados, cuya renta está autorizada en el mismo reglamento, con lo que se viola el derecho a la propiedad y los derechos de terceros.

Recalcó que el bien privado con matrícula inmobiliaria No. 50C-1892685 es sujeto de varios tributos como quedó acreditado en el expediente. Diferente a los bienes de uso común que según el artículo 19 de la Ley 675 de 2001, no pueden ser objeto de impuesto alguno, en forma separada.

Dentro de la oportunidad otorgada ante esta Sede, el apoderado sustentó el recurso radicando un escrito igual al presentado ante el juez de primer grado.

CONSIDERACIONES

1. Con la presencia de los llamados presupuestos procesales de la acción y sin que se advierta la incursión en causal que pueda viciar de nulidad lo actuado, están dadas las condiciones para que esta Corporación decida de fondo sobre el recurso de apelación propiciado contra la sentencia que en primera instancia se expidió.

2. Preliminarmente advierte la Sala de Decisión que la competencia del Superior se circunscribe a examinar los concretos reproches señalados por el apelante ante la primera instancia y sustentados en esta sede, atendiendo la pretensión impugnativa que rige el recurso de apelación de conformidad con lo regulado en los artículos 320, 327 y 328 de la Ley 1564 de 2012, “*sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio*” conforme lo autoriza el último de los preceptos citados.

3. En asuntos como el que concita la atención de la Sala, debe destacarse que al momento de proferir sentencia, el Juez se encuentra obligado a establecer si los documentos que soportan la ejecución satisfacen los requisitos establecidos en el artículo 422 de la ley 1564 de 2012, o si de acuerdo a una norma especial, tienen la

capacidad de soportar el cobro forzado de la obligación, motivo por el cual era deber del juzgador ocuparse del tema incluso antes de entrar a analizar las defensas planteadas por la demandada.

Sobre el particular, de antaño la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia precisó que *“la orden de impulsar la ejecución, objeto de las sentencias que se profieran en los procesos ejecutivos, implica el previo y necesario análisis de las condiciones que le dan eficacia al título ejecutivo, sin que en tal caso se encuentre el fallador limitado por el mandamiento de pago proferido al comienzo de la actuación procesal; por lo tanto, no funda la falta de competencia la discrepancia que pueda surgir entre la liminar orden de pago y la sentencia que, con posterioridad, decida no llevar adelante la ejecución por reputar que en el título aportado para la misma no militan las condiciones pedidas por el artículo 488 del C. de P.C.”*¹. (Subrayado fuera de texto).

Derrotero que tiene vigencia actualmente, máxime si atendemos lo consignado en la sentencia STC 3298-2019 (expediente No. 250021230020190001801), en la que la Corte Suprema de Justicia señaló:

“3. Esta Corte ha insistido en la pertinencia y necesidad de examinar los títulos ejecutivos en los fallos, incluidos los de segundo grado, pues, se memora, los jueces tienen dentro de sus deberes, escrutar los presupuestos de los documentos ejecutivos, “potestad-deber” que se extrae no sólo del antiguo Estatuto Procesal Civil, sino de lo consignado en el actual Código General del Proceso.

Sobre lo advertido, esta Corporación esgrimió:

“(…) [R]elativamente a específicos asuntos como el auscultado, al contrario de lo argüido por la (…) quejosa, sí es dable a los juzgadores bajo la égida del Código de Procedimiento Civil, y así también de acuerdo con el Código General del Proceso, volver, ex officio, sobre la revisión del título ejecutivo a la hora de dictar sentencia (…)”.

“(…)”.

“Y es que sobre el particular de la revisión oficiosa del título ejecutivo esta Sala precisó, en CSJ STC18432-2016, 15 dic. 2016, rad. 2016-00440-01, lo siguiente:

“Los funcionarios judiciales han de vigilar que al interior de las actuaciones procesales perennemente se denote que los diversos litigios, teleológicamente, lo que buscan es dar prevalencia al derecho sustancial que en cada caso se disputa

¹ Fallo 068 de 7 de marzo de 1988

(artículos 228 de la Constitución Política y 11 del Código General del Proceso); por supuesto, ello comporta que a los juzgadores, como directores del proceso, legalmente les asiste toda una serie de potestades, aun oficiosas, para que las actuaciones que emprendan atiendan la anotada finalidad, mismas que corresponde observarlas desde la panorámica propia de la estructura que constituye el sistema jurídico, mas no desde la óptica restringida derivada de interpretar y aplicar cada aparte del articulado de manera aislada (...)”.

“Entre ellas, y en lo que atañe con el control que oficiosamente ha de realizarse sobre el título ejecutivo que se presenta ante la jurisdicción en pro de soportar los diferentes recaudos, ha de predicarse que si bien el precepto 430 del Código General del Proceso estipula, en uno de sus segmentos, en concreto en su inciso segundo, que «[l]os requisitos formales del título ejecutivo sólo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo. No se admitirá ninguna controversia sobre los requisitos del título que no haya sido planteada por medio de dicho recurso. En consecuencia, los defectos formales del título ejecutivo no podrán reconocerse o declararse por el juez en la sentencia o en el auto que ordene seguir adelante la ejecución, según fuere el caso», lo cierto es que ese fragmento también debe armonizarse con otros que obran en esa misma regla, así como también con otras normas que hacen parte del entramado legal, verbigracia, con los cánones 4º, 11, 42-2º y 430 inciso 1º ejúsdem, amén del mandato constitucional enantes aludido (...)”.

“Por ende, mal puede olvidarse que así como el legislador estipuló lo ut supra preceptuado, asimismo en la última de las citadas regulaciones, puntualmente en su inciso primero, determinó que «[p]resentada la demanda acompañada de documento que preste mérito ejecutivo, el juez librará mandamiento ordenando al demandado que cumpla la obligación en la forma pedida, si fuere procedente, o en la que aquel considere legal» (...)”.

“De ese modo las cosas, todo juzgador, no cabe duda, está habilitado para volver a estudiar, incluso ex officio y sin límite en cuanto atañe con ese preciso tópico, el título que se presenta como soporte del recaudo, pues tal proceder ha de adelantarlo tanto al analizar, por vía de impugnación, la orden de apremio impartida cuando la misma es de ese modo rebatida, como también a la hora de emitir el fallo con que finiquite lo atañadero con ese escrutinio judicial, en tanto que ese es el primer aspecto relativamente al cual se ha de pronunciar la jurisdicción, ya sea a través del juez a quo, ora por el ad quem (...)”

4. Obsérvese que una obligación para ser cobrada en proceso ejecutivo tiene que estar cabalmente determinada en el título, esto es, cuando no hay duda de la prestación específica a cargo del deudor, o por lo

menos es determinable por una simple operación aritmética (artículo 430 de la ley procesal civil en vigor).

Establece el artículo 422 *ídem*:

“Artículo 422. Título ejecutivo. *Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184.*

Precepto del cual se establece que el demandante debe exhibir una unidad documental que “*provenga del deudor*” demandado con valor de plena prueba contra él y que sea contentiva de una obligación expresa, clara y exigible, que tenga pleno valor probatorio en su contra.

Al efecto, debe precisarse: que la obligación sea **expresa**, significa que del respectivo título debe emerger con nitidez, que ciertamente el cumplimiento de la prestación corresponda al ejecutado, bien porque la haya aceptado en el respectivo documento, se le haya impuesto en la sentencia o providencia que se ejecuta o porque innegablemente haya confesado su obligación en el interrogatorio de parte extra-procesal.

La **claridad**, que como requisito sustancial del título, no es otra cosa sino que la obligación sea fácilmente entendible y que aparezcan inequívocamente señalados los elementos que componen la respectiva prestación, esto es, que sin necesidad de elaboradas disquisiciones, o diligenciamientos probatorios se pueda determinar: la prestación debida, la persona llamada a honrarla; el titular o acreedor de ésta y, por último, la forma o modalidad de cumplimiento de la obligación.

Como es sabido, la obligación es **exigible** cuando puede cobrarse, solicitarse o demandar su cumplimiento del deudor; la exigibilidad, dice Hernando Morales Molina (Curso de Derecho Procesal Civil, Parte Especial) “*consiste en que no haya condición suspensiva ni plazos pendientes que*

hagan eventuales o suspendan sus efectos, pues en tal caso sería prematuro solicitar su cumplimiento”. En otras palabras: “La exigibilidad de una obligación es la calidad que la coloca en situación de pago o solución inmediata, por no estar sometida a plazo, condición, o modo, esto es, por tratarse de una obligación pura, simple y ya declarada”².

Cuando el título ejecutivo por sí mismo no da cuenta de tales exigencias, se requiere la integración de otros documentos que den certeza al Juez de la procedencia de la ejecución, en lo que se conoce como título ejecutivo complejo; y es que el título ejecutivo no siempre corresponde a una unidad física, pues un acertado criterio es consultar su unidad jurídica, pudiendo existir la integración del mismo a partir de varios documentos a modo de *título compuesto o complejo*, véase que la reunión de múltiples documentos que permiten cumplir los requisitos legalmente establecidos para integrar la prueba de una obligación insatisfecha, es lo que se denomina un **título ejecutivo complejo**: “(...) hoy es comúnmente admitido que la unidad del título ejecutivo no consiste en un único documento, sino que en conjunto demuestran la existencia de una obligación que se reviste de esas características(...)”³.

5. En el *sub lite*, se solicita la ejecución de unas sumas de dinero, correspondientes a cánones de arrendamiento que se dicen causados a favor del demandante y a cargo de la copropiedad demandada, por un área o zona que física y jurídicamente hace parte de ésta y para la cual se previó en el reglamento de propiedad horizontal una destinación específica y peculiar “*área de servicio a la vivienda*”.

6. Siendo el documento exhibido un contrato de arrendamiento, pertinente es memorar que el artículo 1973 del Código Civil, define ese negocio así: “*El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado*”.

Así mismo, el artículo 1974 de la misma codificación expone las cosas que pueden ser objeto de arrendamiento, anotando: “*Son susceptibles de*

² Sent., S. de N. G., 31 agosto 1942, LIV, 383, en Código Civil, Jorge Ortega Torres, Editorial Temis, 1982

³ Corte Constitucional. Sentencia T-979 de 02 de diciembre de 1999. M. P. Vladimiro Naranjo Mesa.

arrendamiento todas las cosas corporales o incorporales, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso.- Puede arrendarse aún la cosa ajena, y el arrendatario de buena fe tendrá acción de saneamiento contra el arrendador, en caso de evicción”.

Y en el artículo 2º de la Ley 820 de 2003, fue definido así:

“El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado.

a) Servicios, cosas o usos conexos. Se entienden como servicios, cosas o usos conexos, los servicios públicos domiciliarios y todos los demás inherentes al goce del inmueble y a la satisfacción de las necesidades propias de la habitación en el mismo;

b) Servicios, cosas o usos adicionales. Se entienden como servicios, cosas o usos adicionales los suministrados eventualmente por el arrendador no inherentes al goce del inmueble. En el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, las partes podrán pactar la inclusión o no de servicios, cosas o usos adicionales.

En ningún caso, el precio del arrendamiento de servicios, cosas o usos adicionales podrá exceder de un cincuenta por ciento (50%) del precio del arrendamiento del respectivo inmueble”.

La citada ley en el artículo 4º, explica la clasificación de estos contratos, señalando:

“Los contratos de arrendamiento de vivienda urbana se clasifican de la siguiente forma, cualquiera que sea la estipulación al respecto:

a) Individual. Siempre que una o varias personas naturales reciban para su albergue o el de su familia, o el de terceros, cuando se trate de personas jurídicas, un inmueble con o sin servicios, cosas o usos adicionales;

b) Mancomunado. Cuando dos o más personas naturales reciben el goce de un inmueble o parte de él y se comprometen solidariamente al pago de su precio;

c) Compartido. Cuando verse sobre el goce de una parte no independiente del inmueble que se arrienda, sobre el que se comparte el goce del resto del inmueble o parte de él con el arrendador o con otros arrendatarios;

d) De pensión. Cuando verse sobre parte de un inmueble que no sea independiente, e incluya necesariamente servicios, cosas o usos adicionales y se pacte por un término inferior a un (1) año. En este caso, el contrato podrá darse por terminado antes del vencimiento del plazo por cualquiera de las partes previo aviso de diez (10) días, sin indemnización alguna.

PARÁGRAFO 1o. Entiéndese como parte de un inmueble, cualquier porción del mismo que no sea independiente y que por sí sola no constituya una unidad de vivienda en la forma como la definen las normas que rigen la propiedad horizontal o separada.

PARÁGRAFO 2o. El Gobierno Nacional reglamentará las condiciones particulares a las que deberán sujetarse los arrendamientos de que tratan los literales c) y d) del presente artículo”.

7. De otro lado, la Ley 675 de 2001, por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal, en su artículo 1º, define el objeto de la misma:

“La presente ley regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad”.

En su artículo 19 regula lo concerniente a la naturaleza y alcance de los bienes comunes, disponiendo:

“Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.

El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la presente ley y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO 1o. *Tendrán la calidad de comunes no solo los bienes indicados de manera expresa en el reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción, o en el documento que haga sus veces.*

PARÁGRAFO 2o. *Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos podrán autorizar la explotación económica de bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho*

de dominio de los mismos. La explotación autorizada se ubicará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de la edificación, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del edificio o conjunto, o a los gastos de inversión, según lo decida la asamblea general”.

8. En el presente caso, se aportó como título ejecutivo el documento que ostenta la denominación de “CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL”, pacto celebrado entre Inversiones Ocala S.A.S como arrendador y el Edificio Platino como arrendatario, quien obró a través de quien fuera su administradora Johana Díaz Martínez en el que se plasmó como objeto: “...EL ARRENDADOR entrega al ARRENDATARIO en arrendamiento el bien inmueble denominado en el reglamento de propiedad horizontal AREA DE SERVICIO A LA VIVIENDA, la cual hace parte del mismo Edificio, tiene un área construida de 196.57 m2 y un área privada de 183.27 M2, cuyos linderos especiales constan en el reglamento de propiedad horizontal del referido EDIFICIO PLATINO” (folios 2-6 cuaderno 1).

En la cláusula segunda se indica que la dirección y linderos generales del inmueble arrendado es la “Calle 93No. 19 B – 17/31/45 de Bogotá (...) EL AREA DE SERVICIO A LA VIVIENDA, hace parte integrante del EDIFICIO PLATINO, y se encuentra ubicado en el Lobby o primer piso del Edificio”.

Por su parte en la estipulación tercera se señaló que la destinación de la zona arrendada: “EL ARRENDATARIO se compromete a destinar los bienes dados en tenencia exclusivamente para el servicio de los propietarios y usuarios del EDIFICIO PLATINO”.

Y en la cláusula cuarta se estipuló: “PRECIO DEL ARRENDAMIENTO: OCHO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$8’750.000.00) M/CTE, mensuales más IVA, pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada período mensual por anticipado, previa presentación de la cuenta de cobro correspondiente por parte de EL ARRENDADOR. Este contrato es título ejecutivo suficiente para el cobro del precio del arrendamiento PARAGRAFO 1.-EL ARRENDATARIO deberá consignar a EL ARRENDADOR la suma correspondiente en la cuenta corriente del _____ a favor de INVERSIONES OCALA S.A.S. NIT 900.392.674-1”

8.1. Sobre el documento esgrimido lo primero que debe resaltarse es que se calificó de contrato de arrendamiento comercial, pese a que el predio “hace parte integrante del

EDIFICIO PLATINO, y se encuentra ubicado en el Lobby o primer piso del Edificio”, cuyo uso es exclusivamente residencial.

De otro lado, de la ubicación del área dada en tenencia surge enseguida la incertidumbre acerca de su naturaleza dentro de la copropiedad, temática que es el eje toral de la disputa, pues los copropietarios de las unidades privadas de vivienda aducen que esa zona hace parte del equipamiento comunal, esto es, se trata de una zona común.

Y es que el origen del “*Área de Servicio a la Vivienda*”, se remonta a la Licencia de Construcción No. LC-11-41378, del 22 de septiembre de 2011, por medio de la cual se autorizó obra nueva a desarrollar en la Calle 93 No. 19B45 /31/17 predio con matrícula inmobiliaria No. 050C-251215, 050C389267 y 050C-843743. Dentro de la cual en las características básicas del proyecto se indicó que su uso era “*Vivienda Multifamiliar*”. Además, en las precisiones se expresó que: “*EL PRIMER PISO ESTA DESTINADO EN SU TOTALIDAD A EQUIPAMIENTO COMUNAL EXCLUSIVO DE LA VIVIENDA*” (Folio 201 cuaderno 1)

Igualmente, en la primera modificación de esa licencia expedida el 17 de mayo de 2013, “*CONSISTENTE EN LA MODIFICACION INTERNA DE LA EDIFICACIÓN APROBADA PARA OBTENER OCHENTA Y DOS (82) UNIDADES DE VIVIENDA (NO VIS) CIENTO QUINCE (115) ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS Y VEINTISIETE (27) PARA VISITANTES TRES (3) DE LOS CUALES HABILITADOS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA...*”. Acto que nuevamente en las características básicas del proyecto indica que su uso es “*Vivienda Multifamiliar*”. Así mismo, en las precisiones expresa que: “*EL PRIMER PISO ESTA DESTINADO EN SU TOTALIDAD A EQUIPAMIENTO COMUNAL EXCLUSIVO DE LA VIVIENDA*” (Folio 202 cuaderno 1).

Posteriormente se aprobó otra modificación de la licencia, el 22 de septiembre de 2013, que resolvió: “*OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (VIGENTE) Y APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL QUE CONSISTE EN MODIFICACIONES INTERNAS DE LA EDIFICACIÓN SIN ALTERAR LA VOLUMETRIA APROBADA EN GESTIONES ANTERIORES. ASI MISMO SE APRUEBAN LOS PLANOS DE ALINDERAMIENTO Y CUADRO DE ÁREAS PARA SER SOMETIDOS A REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARA UNA EDIFICACION DE OCHO (8) PISOS Y DOS (2) SOTANOS PARA DESTINARLA A OCHENTA Y DOS (82) UNIDADES DE VIVIENDA (NO VIS) CIENTO QUINCE (115) ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS Y VEINTISIETE (27) PARA VISITANTES*”. Pronunciamiento que reitera como

característica del proyecto que su uso específico es “VIVIENDA MULTIFAMILIAR NO VIS”, y teniendo como precisiones “EL PRIMER PISO SE DESTINA A EQUIPAMIENTO COMUNAL Y SERVICIO DE VIVIENDA” y “SE APRUEBAN LOS PLANOS DE ALINDERAMIENTO Y CUADRO DE AREAS PARA SOMETER EL PROYECTO AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE CONFORMIDAD CON LA LEY 675 DE 2001” (Folio 203 cuaderno 1).

También en el curso del proceso se aportó la Escritura Pública No. 2216 del 23 de septiembre de 2013 corrida en la Notaria 77 de Bogotá, por medio de la cual se realizó el englobe de tres terrenos y se constituyó el reglamento de propiedad horizontal, interviniendo en dicho acto Acción Sociedad Fiduciaria S.A., como vocera del patrimonio autónomo del Fideicomiso PARQUEO PLATINO, y el Fideicomitente Inversiones Ocala S.A.S.

Dentro de las generalidades del Reglamento de Propiedad Horizontal “Edificio Club Platino - Bogotá”, se consignó que:

“...Estará conformado por 82 apartamentos, 115 parqueaderos privados (incluyendo 1 en duplicador), entre los cuales se cuentan tres garajes para discapacitados, 27 garajes de visitantes (11 con duplicador y 5 sencillos, que incluyen 1 para discapacitados), 87 depósitos comunes de uso exclusivo y área privada para servicios a las viviendas (masaje, spa, baños, bar, centro de bienestar, sala de entretenimiento niños, oficina de administración con cocineta y depósito administrativo, que servirá para atender el minimarket. Esta localizado en la Calle 93 No. 19B-17/31/45 de la actual nomenclatura de Bogotá.

Además, del bien privado mencionado con destinación al uso común, en los siguientes bienes comunes se desarrollarán actividades para complementar el uso principal de vivienda: las salas de juegos, piscina climatizada, gimnasio, salón, múltiple con bodega, sala de lectura, cuarto de meditación, plazoleta, oficina director de actividades, cuatro (4) salones múltiples, jardines, terraza” (Subrayado fuera del texto)

Seguidamente en el numeral 2° que se refiere al objeto y alcance del acto se indica: “El presente Reglamento tiene como objeto principal el sometimiento del EDIFICIO CLUB PLATINO BOGOTÁ a las disposiciones de la Ley 675 DE 2001”. Y en la parte final del numeral 3° acerca de la obligatoriedad del referido reglamento se dice: “En virtud de sometimiento del EDIFICIO CLUB PLATINO- BOGOTÁ A LA LEY 675 de 2001 se distinguen dos clases de bienes: (a) Unidades Privadas o de dominio particular; (b) bienes Comunes de propiedad, uso y goce de todos

los propietarios, de acuerdo con la regulación especial que se hace en este mismo reglamento”.

Inmediatamente, en el numeral 4° se relacionaron los documentos protocolizados para efectos del reglamento, así: “Los documentos tales como cuadro de áreas planos arquitectónicos y de propiedad horizontal, y las Licencias de Construcción No. L.C.11-41378 del 22 de septiembre de 2011, y las resoluciones número MLC-11-4-1378 con fecha 11 de septiembre del 2013, mediante la cual se aprobaron los planos de propiedad horizontal y cuadro de áreas privadas y comunes, actos expedidos por la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá, modificada el 17 de mayo de 2013 en la Curaduría Urbana No 3 de Bogotá y nuevamente modificada por la Licencia No. 13-3-1500 el 9 de septiembre de 2013 en la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá D.C., forman integrante de la constitución del edificio en el régimen de propiedad horizontal y en sus bases jurídicas. Se tendrán en cuenta en todos los aspectos relacionados con los documentos técnicos y jurídicos formalizados con este mismo acto”.

Por otro lado, en el artículo 108 del reglamento que se viene mencionado, se hace la descripción de las unidades privadas, registrando en la parte pertinente, lo siguiente: “SERVICIO A LA VIVIENDA: Hace parte del Edificio “PLATINO” – PROPIEDAD HORIZONTAL. Tiene su acceso por la Calle noventa y tres (93) número diecinueve B- diecisiete / treinta y uno / cuarenta y cinco (19B-17/31/45). Su área construida es de ciento noventa y seis punto cincuenta y siete metros cuadrados (196.57M2). Su área privada interna es de ciento ochenta y tres punto veintisiete metros cuadrados (183.27 M2), sus linderos, muros y columnas comunes de por medio son: (...) LINDEROS VERTICALES: NADIR: Placa común al medio con el primer nivel de parqueos. CENIT: Placa común al medio con el segundo (2°) piso. DEPENDENCIAS: Masaje. Spa. baños. Centro de bienestar. bar. Sala de entretenimiento para niños, departamento administrativo, oficina de administración, cocineta”. (Folios 262 a 372 cuaderno 1, y 1 a 36 Tomo II cuaderno 1)

Si bien ese reglamento fue reformado mediante la Escritura Pública 0379 del 12 de febrero de 2015, ninguna modificación se introdujo al tema que aquí se examina, persistiendo la ambigüedad (Folios 37 a 89 Tomo II cuaderno1).

Del material relacionado se destaca que la Unidad para Servicio a la Vivienda, comprende las dependencias destinadas a “masaje. /spa, baños, bar, centro de bienestar, sala de entretenimiento para niños, oficina de administración, cocineta y deposito administrativo que servirá que servirá un minimarket”. Bien que según el reglamento se encuentra catalogado como área privada, con un coeficiente del 2.173 y matrícula inmobiliaria No. 50C-1892685 (folios 272 vuelto y 273

del Tomo II y cuaderno 1), importante es aquí anotar que según dicho certificado de libertad y tradición la titularidad del derecho de dominio la ostenta el patrimonio autónomo Fideicomiso Parqueo Platino, del que es vocera Acción Sociedad Fiduciaria S.A. (folios 235 vuelto y 236 del cuaderno 1); y si bien es cierto la entrega en tenencia por arrendamiento no requiere que la haga el dueño, no lo es menos que para el presente caso resulta de especial importancia determinar a que título lo hizo la demandante, sin que pueda aceptarse su argumento de haberlo recibido en comodato, pues la certificación en ese sentido expedida por la fiduciaria hace alusión a la celebración de ese negocio pero respecto de los predios con matrículas 50C251215, 50C339267, 50C343743, que no corresponden al área de servicio a la vivienda, ni tampoco a la matrícula con base en la cual la de ésta se abrió.

9. Conforme a lo anterior, indiscutido aparece que dicha área hace parte del mismo Edificio Platino, que tiene una exclusiva y restringida destinación “*al uso común*” contando entre sus dependencias “*departamento administrativo, oficina de administración*”; sin embargo, el aquí demandante Inversiones Ocala S.A.S., quien igualmente fungió como promotor del proyecto se arrogó los derechos sobre dicha área, y la usufructúa mediante la figura del arrendamiento, cuando dicho espacio ésta destinado a prestar los servicios de las personas de la tercera edad que adquieren cada una de las unidades de vivienda privadas que conforman la copropiedad y copropietarios de las zonas comunes, conducta que desnaturaliza la calidad de Fideicomitente con que actuó al momento de constituir el reglamento de propiedad horizontal del Edificio Club Platino – Bogotá.

La anfibología sobre la naturaleza del espacio dado en tenencia, desvirtúa el contrato pues, ciertamente el arrendador ‘concedió’ el goce de una cosa afectada exclusivamente a un uso común, de la que conforme a la normativa de la propiedad horizontal de un lado, son copropietarios los dueños de las unidades de vivienda privada, y de otro, su uso y goce es común.

10. Por otra parte, resaltando que el extremo ejecutante sólo arrimó como base del recaudo, el aludido contrato de arrendamiento comercial, que aparece a folios 2-6 del cuaderno 1; tal solitario documento no constituye título

ejecutivo de las obligaciones pretendidas, como quiera que según sus estipulaciones:

(i) el precio de la renta se pagaría dentro de los 5 primeros días de cada período mensual “**previa presentación de la cuenta de cobro correspondiente por parte de. EL ARRENDADOR**”, cuentas que no fueron arrimadas con el libelo introductorio; y cuya ausencia no puede excusarse simplemente con la afirmación propia de que “*Mi representada si ha intentado presentar las cuentas correspondientes a la demandada y es precisamente el Edificio sin justificación alguna, quien ha dado instrucciones a sus empleados y dependientes que no reciban la correspondencia que remite mi poderdante*”; lo que significa que las cuentas no fueron presentadas, sin que exista prueba del obrar malintencionado que se achaca a la demandada.

(ii) El precio inicial de la renta mensual dice el contrato sería de \$8’750.000, más IVA, que se incrementaría anualmente atendiendo el IPC, aplicado éste a aquella cifra año a año, no encuentra correspondencia con los montos reclamados, y al respecto en la reforma de la demanda sólo se dijo que “*en la actualidad el precio del arriendo del mes de enero de 2018 equivale a la suma de \$11’877.598, incluyendo IVA y descontándose la retención en la fuente correspondiente*”.

11. En suma, en el documento exhibido como base del recaudo no confluyen los requisitos de claridad y expresividad indispensables para que califique de título ejecutivo, lo que enerva las pretensiones del demandante; lo que resulta suficiente para descartar las inconformidades del apelante.

12. Corolario de lo así explicado y por las razones aquí consignadas se confirmará la sentencia cuestionada, y se condenará en costas a la parte apelante a voces del artículo 365 de la Ley 1564 de 2012.

DECISIÓN

Con cimiento en lo consignado en precedencia, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, D.C., en Sala de Decisión Civil, administrando justicia en

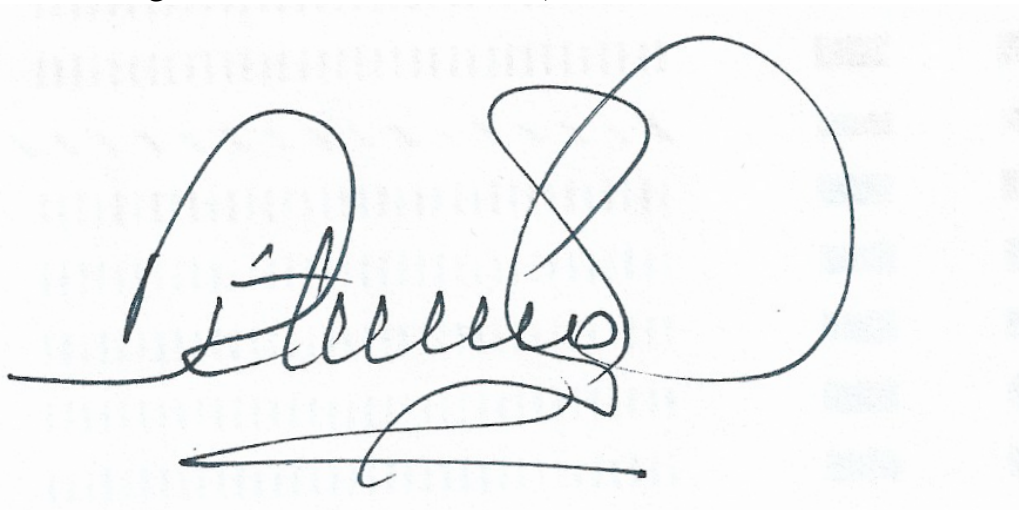
nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia emitida el 25 de octubre de 2019 por el Juzgado 12 Civil del Circuito de Bogotá.

SEGUNDO: CONDENAR en costas de esta instancia al recurrente vencido; la Magistrada Sustanciadora señala como agencias en derecho la suma de \$3'000.000,oo.-

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



RUTH ELENA GALVIS VERGARA
Magistrada



MARIA PATRICIA CRUZ MIRANDA
Magistrada



JORGE EDUARDO FERREIRA VARGAS
MAGISTRADO

Firmado Por:

**RUTH ELENA GALVIS VERGARA
MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL
TRIBUNAL SUPERIOR SALA 011 CIVIL DE BOGOTÁ D.C.**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **5424dece7aad3482eeda8755b463f130de6a4d598d228e1117f3ea6c37b7c826**

Documento generado en 10/12/2020 08:08:02 a.m.