

CONSEJO DE ESTADO
SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
SECCIÓN TERCERA
SUBSECCIÓN “B”

Consejera Ponente: STELLA CONTO DÍAZ DEL CASTILLO

Bogotá, D. C., treinta y uno (31) de agosto de dos mil quince (2015)

Proceso número:	25000-23-26-000-1996-12684-01 (29938)
Naturaleza:	Acción de reparación directa
Actor:	María Clara Lucía Murcia Méndez
Demandado:	Nación-Ministerio de Justicia y del Derecho- Dirección Ejecutiva de Administración Judicial- Superintendencia de Notariado y Registro

Procede la Sala a resolver el recurso de apelación interpuesto por la demandante y la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial contra la sentencia de 27 de octubre de 2004, proferida por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca-Sección Tercera-Sala de Descongestión, por medio de la cual se accedió parcialmente a las pretensiones, en los siguientes términos:

Primero. Declárase probada la excepción de falta de legitimación en la causa por pasiva del Ministerio de Justicia y del Derecho, por los motivos expuestos en la parte motiva de esta providencia.

Segundo. Declárase a la Rama Judicial patrimonialmente responsable de los perjuicios ocasionados a la actora, de conformidad con la parte motiva de esta sentencia.

Tercero. Como consecuencia de la anterior declaración, condénese a la rama judicial a pagar por concepto de perjuicios materiales la suma de seis

millones cuatrocientos setenta y tres mil seiscientos ochenta y cinco pesos (\$6.473.685), a favor de la señora María Clara Lucía Murcia Méndez.

*(...) **Quinto.** Denegar las demás pretensiones de la demanda (f. 280-281 c ppl.).*

SÍNTESIS DE LOS HECHOS

Se señala en la demanda que (i) dentro del proceso de quiebra de la Sociedad Arturo Castro E & Cia Ltda-Arcase que cursó en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Facatativá y en el que figuraban como acreedores laborales los señores María Clara Murcia Méndez y Alberto Ramírez Cabrera se designó en calidad de síndico al señor Ciro Fernando Núñez; (ii) el 8 de julio de 1993, el Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá le entregó al aludido síndico siete apartamentos ubicados en la carrera 13B No. 25-76 de Bogotá-Edificio Estudios Alborada 26 que conformaban la masa de la quiebra; (iii) el aludido Juez Segundo posibilitó que el síndico no rindiera cuentas de su gestión, ni elaborara y presentara presupuestos mensuales de gastos, como era su obligación; (iv) los siete inmuebles fueron adjudicados, mediante remate, a los acreedores laborales; (v) en el auto que aprobó el remate se dispuso, entre otras medidas, la entrega de los bienes, orden que no fue atendida por el síndico; (vi) el Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá, por solicitud de los rematantes, comisionó al Juez Civil Municipal de Bogotá-Reparto para que efectuara la entrega de los inmuebles y ofició a la empresas de servicios públicos y a la administración del Edificio Estudios Alborada 26 para establecer las deudas de los bienes adjudicados; (vii) como los apartamentos registraban deudas, los rematantes le solicitaron al Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá que requiriera al síndico para que presentara los informes y balances de que trata el artículo 1915.12 del Código de Comercio y sometiera a aprobación los presupuestos de gastos mensuales; (viii) el síndico rindió cuentas irreales y sin soporte alguno, las cuales fueron objetadas y tramitadas por separado del proceso de quiebra; (ix) radicados los oficios en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos-

Zona Centro para levantar el embargo, la hipoteca y registrar el remate de los apartamentos, fue necesario abrir una investigación administrativa tendiente a reconstruir y/o corregir errores que presentaban los folios de matrícula inmobiliaria correspondientes y (x) finalmente, los apartamentos rematados fueron entregados, pero no fue posible utilizarlos, arrendarlos o venderlos, por la situación precaria en la que se encontraban, las deudas que tenían de servicios públicos y administración y los problemas de registro que tardaron en solucionarse.

ANTECEDENTES

1. Lo que se demanda

Mediante escrito presentado el 27 de mayo de 1996, ante el Tribunal Administrativo de Cundinamarca (f. 2-16 c ppl.), la señora María Clara Lucía Murcia Méndez, presentó demanda de reparación directa con fundamento en las siguientes declaraciones y condenas:

Primera. *Que se declare que los entes públicos demandados, a través de sus funcionarios en calidad de administradores de justicia, guardas de la fe pública, jueces de la república y empleados públicos, causaron graves daños, por determinaciones a todas luces ilegales e injustificadas.*

Segunda. *Que en consecuencia y de conformidad con los presupuestos consagrados en los art. 86 del C.C.A. y 90 de la Carta Magna, debe ser indemnizada o su daño pagado, por cuanto los perjuicios causados son muy graves.*

Tercera. *Que los perjuicios materiales se contraen al daño emergente y lucro cesante, en cuanto a los cánones mensuales de arrendamiento dejados de percibir, sobre los apartamentos ubicados en la carrera 13B No. 25-76, del apartamento 201 al 207, del Edificio “Estudios Alborada 26”, más los pagos, así: de administración de los siete apartamentos, por parte de los que manejan el inmueble; de servicios de agua o acueducto y alcantarillado, energía eléctrica y líneas telefónicas o pago de teléfonos, como se acredite, así como los intereses que tengo que pagar por mora de los mismos y cobros de dichas empresas, más los intereses que tengo que pagar por la adquisición en el remate de los inmuebles, descritos en los hechos y ejercer los derechos de defensa de sus intereses.*

Cuarta. *Que igualmente es acreedora de los perjuicios morales y materiales causados por las equivocadas determinaciones adoptadas por los funcionarios, así: Juez 2º Civil del Circuito de Facatativá-Dr. Carlos Ignacio Hernández Zárate, Jefe de la Oficina Principal-Zona Centro de Bogotá de la Superintendencia de Notariado y Registro-Doctores Willy Valet Mora y Ofelia Dueñas de Pérez, por intermedio de abogados especializados, en especial, por la doctora Alba Mireya Salazar Rodríguez (f. 2-3 c. ppl.).*

La actora consideró que el Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá transgredió los artículos 2º, 6º, 10, 17, 38, 39, 174, 183 y 350 del C. de P.C., por cuanto (i) no dio impulso al proceso; (ii) no le imprimió el trámite que le correspondía; (iii) no requirió al síndico para que cumpliera con su gestión, ni lo sancionó; (iv) no dio un trato igualitario a las partes; (v) dilató la resolución de la controversia y obstaculizó que llegara a segunda instancia; (vi) no efectuó las conversiones de los títulos a efecto de pagar los servicios públicos y la administración adeudados por los apartamentos rematados; (vii) ordenó un peritaje innecesario y (viii) certificó, erróneamente, que al síndico le correspondía efectuar las conversiones y la entrega de títulos (f. 16, 233 c. ppl.).

Señaló que los funcionarios de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos-Zona Centro incumplieron una sentencia de tutela y transgredieron el artículo 23 de la C.P., el Decreto 1250 de 1970, el derecho al debido proceso y el principio de celeridad procesal (f. 233 c. ppl.).

2. Intervención pasiva

- La Dirección Ejecutiva de Administración Judicial solicitó que se denieguen las pretensiones, porque si se examina la actuación del proceso de quiebra, antes de la liquidación, se encuentra que (i) estuvo ajustada a los mandatos normativos y (ii) los interesados ejercieron con plena libertad la defensa de sus derechos, *“aún hasta el extremo o exceso, imponiendo tutelas que por lo inocuas fueron denegadas”* (f. 53 c. ppl.).

Destacó que en este caso el Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá procuró *“atender las peticiones formuladas por los rematantes, ordenando oficios, conversiones, etc., incluso ordenó al síndico de la quiebra rendir cuentas de su gestión y le solicitó concepto sobre el pago solicitado por los rematantes. Pero la constante formulación de peticiones y presentación de documentos sobre el mismo punto y la falta de colaboración de los interesados en el cumplimiento de las órdenes dadas por el juez a través de sus autos, han impedido el logro del resultado esperado, consistente en el saneamiento de los defectos de que adolecen los apartamentos rematados, como la carencia de servicios públicos y la falta de pago de la administración. No hay duda que el Juzgado acusado, dentro del marco de sus facultades y de manera oportuna ha querido atender y solucionar el propósito de los rematantes, pero la situación creada por ellos mismos ha imposibilitado tanto al juzgado como a los propios interesados, la pronta solución a los pedimentos de los actores”* (f. 56 c. ppl.).

Señaló que de las copias de la actuación reprochada *“se evidencia que el buen resultado o éxito de una gestión, no emerge de la frecuente formulación de pedimentos sobre el mismo aspecto o de insistir en ellos en forma intransigente, porque a lo que ello conduce, no es a otra cosa que a la confusión procesal y a la desviación de un principio tan fundamental como la pronta administración de justicia. En cuanto a la petición que se observa a folio 55, que según los actores no ha tenido respuesta y constituye, según los peticionarios, violación al derecho fundamental de petición, no hay duda que es el resultado del apresurado interés de definir la situación creada por los mismos interesados...¿Cómo puede un juez y sus colaboradores actuar pronta y cumplidamente, si hasta se pretende por los interesados, certificaciones de presuntas omisiones y tardanzas?...¿No es mejor acaso, procurar la pronta elaboración de los oficios que ya fueron ordenados para que sean oportunamente diligenciados, que pretender explicaciones por escrito?... Además, según lo certifica el mismo funcionario acusado, el proceso ha permanecido varios días en la Unidad de Fiscalía de Facatativá en oficio que se observa a folio 76 del cuaderno único...En lo*

que atañe a la constancia de los actores de que trata el escrito que precede, la rendición de cuentas por parte del síndico ya fue ordenada tal como se observa en auto de fecha agosto 25 de 1995, el cual ya se le notificó en forma personal según se aprecia en la diligencia vista a folio 80 del informativo” (f. 57 c. ppl.).

Finalmente, propuso la excepción de ausencia de causa legal para demandar y solicitó llamar en garantía al Juez Segundo Civil del Circuito de Facativá, señor Carlos Ignacio Hernández Zárate (f. 58-59 c. ppl; 1-8 c. 4). El Tribunal Administrativo de Cundinamarca, mediante proveído de 13 de noviembre de 1997, aceptó el llamamiento en garantía y ordenó la notificación respectiva (f. 9-10 c. 4), la cual no se pudo efectuar, porque el señor Hernández Zárate *“había salido pensionado a partir del día 31 de agosto de mil novecientos noventa y ocho”* (f. 122 c. ppl.).

- La Superintendencia de Notariado y Registro pidió que se denieguen las pretensiones, porque *“la dilación que pudo haberse presentado en la actuación de la Oficina de Registro se debió en gran parte a la actividad negligente de la parte actora, pues en vez de acudir a otras instancias, ha debido prestar su colaboración a la Oficina, suministrando los datos necesarios oportunamente, como lo prevé los artículos 47 del Decreto ley 1250 de 1970 y 13 del C.C.A., demorándose en la notificación del auto de iniciación de la actuación y en su retiro para la publicación y aún más en la publicación y su entrega a la Oficina que fue del 21 de noviembre de 1995 al 23 de marzo de 1996 y hasta para la notificación de la resolución 428, que puso fin a lo actuado”* (f. 69-70 c. ppl.).

Evidenció que *“los folios de matrícula asignados a cada uno de los apartamentos, contienen la tradición completa de esos inmuebles, según los cuales la demandante ostenta la propiedad de todos ellos, en los que además aparecen cancelados los registros de los gravámenes y medidas cautelares inscritos en razón del proceso de quiebra de que habla el expediente”*. De donde, resulta exagerado *“afirmar que a la actora le ha*

sido imposible arrendar los inmuebles o disponer de ellos y pagar los costos de administración y servicios” (f. 70 c. ppl.).

- El Ministerio de Justicia y del Derecho propuso la excepción de indebida legitimación por pasiva, porque la representación de la Rama Judicial está radicada en el Director Ejecutivo de Administración Judicial (f. 81 c. ppl.).

3. Alegatos de conclusión

- El Ministerio de Justicia y del Derecho reiteró la excepción de indebida legitimación por pasiva (f. 188 c. ppl.).

- La demandante aseveró que dentro del proceso de quiebra (i) el síndico no cumplió con las funciones propias del cargo, tal como lo dispone el artículo 1953 del Código del Comercio y (ii) el Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá no requirió o multó a este funcionario, por el contrario, lo protegió pues no le inició un incidente de rendición de cuentas y no lo relevó del cargo. *“Sin que hasta la fecha exista la entrega de inventarios, libros de contabilidad y cuentas, por todas esas anomalías legales desvalijaron los apartamentos y hasta la fecha se encuentran sin servicios y desocupados” (f. 207 c. ppl.).*

Cuestionó que el Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá, por auto de 26 de mayo de 1995, decretó el pago de los servicios públicos y de administración de los apartamentos y la conversión de títulos para el efecto, pero esto jamás se realizó. Luego, expidió el proveído de 30 de julio de 2000, con el objeto de denegar esos pagos, sin perjuicio de la ejecutoria de la providencia que los disponía.

Manifestó que *“no se comprende cómo es posible que, existiendo un concordato en el cual se llamó a todos los acreedores, se publicó debidamente, se calificaron créditos y el Juez Segundo Civil del Circuito de*

Facatativá vuelve y comienza, decretando publicaciones nuevamente a los acreedores, si estas ya se encontraban realizadas, además no tenía ningún interés en resolver las solicitudes de los acreedores laborales, de conformidad a las múltiples solicitudes existentes y aclaraciones realizadas por el abogado, que le hizo dar el impulso al proceso, existiendo múltiples contradicciones en los autos, por lo tanto, devolvió el proceso y cambió el procedimiento” (f. 209 c. ppl.).

Puntualizó que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos demoró, en forma maliciosa, registrar el remate en folios de matrícula inmobiliaria respectivos, pues *“hasta el 14 de agosto de 1996 salió la resolución No. 00891, aclaratoria de la No. 00428, sin cumplir fielmente con lo resuelto en la tutela” (f. 209 c. ppl.).*

Adujo que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos *“no podía cambiar el número de matrícula inmobiliaria del apartamento 204, cuya matrícula inicial o real era la No. 050-0288116 y debía anular la de la obra finca, por cuanto los números que se encuentran en el Edificio “Estudios Alborada 26” son consecutivos, se encuentran en una resolución para todo el edificio, en la dirección que corresponde, más cuando el aludido inmueble se encontraba embargado, como en los reglamentos del mismo, por lo tanto y como se podrá apreciar, la negligencia de los funcionarios fue general, ya que el impulso de la reconstrucción de la matrícula inmobiliaria del apartamento 204 era el No. 050-0288216 y al reconstruirla la dejaron con el No. 050-0623372 y se perdió el consecutivo, no podían, insisto, en cambiar por resolución una numeración consecutiva, a sabiendas de que el inmueble se encontraba embargado, nótese que los apartamentos 201 al 203 son 050-0288213 al 215 y del 205 al 207 son del 217 al 219, con consecutivo, como se encuentra todo el edificio con sus respectivos reglamentos de propiedad horizontal” (f. 209 c. ppl.).*

4. Sentencia de primera instancia

El Tribunal Administrativo de Cundinamarca-Sección Tercera-Sala de Descongestión, mediante sentencia de 27 de octubre de 2004, declaró (i) probada la excepción de falta de legitimación en la causa por pasiva del Ministerio de Justicia y del Derecho y (ii) a la Rama Judicial responsable de los perjuicios ocasionados a la demandante, por lo que la condenó al pago de \$6.473.685.

Puntualizó que en el plenario está acreditado que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos incurrió en una falla del servicio *“por no dar cumplimiento a los artículos 5 y 49 del Decreto Ley 1250 de 1970, de acuerdo con los cuales a cada inmueble se le debe abrir un folio de matrícula inmobiliaria distinguido con un código o número, lo que en el caso objeto de estudio no ocurrió, ya que a dos inmuebles diferentes les correspondió el mismo número de matrícula inmobiliaria (050-0288216), sin que se hubiera hecho el traslado al folio de matrícula No. 050-0623373 de las anotaciones del apartamento 204, como lo ordenaba la resolución 1142 de fecha 25 de septiembre de 1981”* (f. 272 c. ppl.).

Sostuvo que lo anterior condujo a que *“los oficios 020 y 021, proferidos por el Juzgado Segundo Civil de Facatativá, radicados el 2 de febrero de 1995 por la actora en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos-Zona Centro, en los cuales se ordenaba el desembargo, la cancelación de la hipoteca y el registro del remate de los apartamentos 201 a 207 del Edificio Estudios Alborada 26, no se pudieran inscribir en el folio de matrícula inmobiliaria del apartamento 204//. Sumado a lo anterior, los registros realizados en los folios de matrícula de los demás apartamentos contenían errores”* (f. 272 c. ppl.).

Advirtió que la Oficina de Registro aludida omitió dar el trámite que le correspondía y responder *“la solicitud que realiza la actora el 15 de junio de 1995, donde advierte los errores en que se incurre en el registro de los folios de matrícula de los apartamentos 201, 202, 203, 205, 206 y 207 y solicita información del folio de matrícula del apartamento 204 que tiene que*

ser reconstruido, pues como se mencionó anteriormente, la sentencia proferida por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca-Sección Primera, de fecha 17 de octubre de 1995, tuteló el derecho fundamental de petición (art. 23 C.P.)” (f. 272 c. ppl.).

Explicó que en el sub judice la demandante no demostró el daño antijurídico, “pues aunque afirma que no pudo enajenar los bienes inmuebles que le fueron adjudicados en el remate, por no existir folio de matrícula del apartamento 204 y por contener errores los folios de matrícula de los restantes apartamentos, no demuestra con una prueba fehaciente que los mismos se fueran a enajenar, hipotecar o realizar cualquier otro acto de disposición a título gratuito u oneroso y que, por consiguiente, se deriva un perjuicio por la pérdida de oportunidad y ganancia que le iba a reportar el negocio jurídico que hubiera podido realizar con dichos bienes; en otras palabras, no demostró la existencia de un contrato de promesa de compraventa o de un contrato que tuviera por objeto la enajenación o disposición de los mismos bienes” (f. 273 c. ppl).

Manifestó que en el sub examine está claro que “el síndico no cumplió con sus funciones como auxiliar de justicia, entre las cuales se destacaba, según el artículo 1953 del Código de Comercio, rendir cuentas al Juez de su gestión, custodiar y administrar los bienes entregados para tal fin, elaborar y someter a la aprobación del juez los presupuestos mensuales de gastos, lo que trajo como consecuencia que los servicios públicos domiciliarios estuvieran suspendidos a la fecha de entrega de los inmuebles, no se pagaran por los arrendatarios las cuotas de administración y no se cobraran los cánones de arrendamiento del 31 de enero de 1995, fecha en la que se le dio la orden al síndico de entregar los inmuebles a la actora, al 9 de mayo de 1995, fecha en que se le entregaron a la demandante los inmuebles” (f. 277 c. ppl.).

Determinó que el Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá actuó conforme a derecho, “pues resolvió las solicitudes formuladas por la actora

dentro del proceso de quiebra, como también ordenó al síndico rendir cuentas de su gestión y un concepto sobre el pago solicitado por la rematante, además de sustituirlo del cargo y abrir un incidente en su contra para retirarlo de la lista de auxiliares de la justicia” (f. 278 c. ppl.).

Reconoció los cánones de arrendamiento generados por los apartamentos rematados desde el 31 de enero hasta el 9 de mayo de 1995.

Afirmó que “si bien se demostró con las facturas y certificaciones de las entidades que prestan los servicios públicos domiciliarios, lo mismo que con la constancia del administrador del Edificio Estudios Alborada 26, la existencia de unas deudas que no han sido pagadas, no se ha acreditado que esas obligaciones insolutas hayan causado una disminución económica a la actora, porque no se ha demostrado el pago de las mismas. Dicho en otras palabras, los documentos y certificaciones aportadas prueban la existencia de la obligación, mas no el daño patrimonial, porque las mismas no se han cancelado o por lo menos en el proceso no se encuentra prueba que lo demuestre” (f. 279 c. ppl.).

Finalmente, no reconoció indemnización por daño moral, porque no fue acreditado.

5. Recurso de apelación

- La actora solicitó que se revoque la sentencia y, en su lugar, se acceda a todas las pretensiones, porque el *a quo* pasó por alto las actuaciones ilegales del Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá dentro del proceso de quiebra. En efecto, se obvió que este funcionario (i) designó peritos para avaluar los siete apartamentos, pese a que esos inmuebles ya habían sido sometidos a esa experticia; (ii) no requirió al liquidador para que rindiera presupuestos de gastos mensuales, mucho menos para que presentara cuentas finales; (iii) consideró que era inoficioso un incidente de rendición de cuentas; (iv) no procuró la conversión de

títulos, ni los pagos de servicios públicos y administración y (v) desconoció que las ventas de bienes inmuebles, así sean forzadas –remate-, se deben “*sanear total y legalmente*” (f. 292 c. ppl.).

Aseveró que el Tribunal no tuvo en cuenta el dictamen pericial rendido dentro del proceso, el cual da cuenta de los perjuicios materiales y morales sufridos. Destacó que el detrimento deriva porque no se pudo utilizar ni disponer de los apartamentos adquiridos por remate, en razón del deterioro y de la falta de pago de servicios públicos domiciliarios y cuotas de administración.

Manifestó que el *a quo* “*no tuvo en cuenta las pruebas obrantes dentro del plenario, ni trató el tema de los servicios públicos, administración, uso y goce de los inmuebles, pues sin servicios no se pueden utilizar, por lo tanto, NO SE HA SANEADO HASTA LA FECHA DE PRESENTAR LA APELACIÓN LA VENTA FORZADA DE LOS APARTAMENTOS, por esos razonamientos jurídicos que están plenamente acreditados y que aparece plena prueba de ello en el plenario, las pretensiones de la demanda se deben despachar favorablemente, por estar demostradas, sin asomo a duda alguna, las fallas en el servicio*” (f. 293 c. ppl.).

Añadió que tampoco se dijo nada con relación al monto de dinero que se utilizó para levantar la hipoteca y que no le correspondía sufragar.

Insistió en que en el plenario no aparece “*LA SOLICITUD DE GASTOS MENSUALES QUE DEBÍA PRESENTAR EL SÍNDICO DE LA QUIEBRA, EL INVENTARIO DE BIENES DE LA QUEBRADA, EL LIBRO DE CONTABILIDAD, EL TRASLADO A LOS ACREEDORES DE LOS GASTOS MENSUALES, NI LA APROBACIÓN DE LOS MISMOS GASTOS MENSUALES, EL CUAL DEBE SER APROBADO POR AUTO DEL JUZGADO, TAMBIÉN BRILLA POR SU AUSENCIA EL AUTO DE APROBACIÓN DE LAS CUENTAS DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA QUIEBRA QUE DEBÍA SER PRESENTADA POR EL SÍNDICO UNA VEZ*

LO RELEVARON DE CARGO, ASÍ SE DESPRENDE DEL CUADERNO NOVENO (9) DE ESTA DEMANDA QUE EL JUEZ SEGUNDO ENVÍO, por lo tanto, se encuentra demostrado que continúa la falla del servicio a la RECTA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA, MÁS CUANDO EXPRESO QUE EL EXPEDIENTE DE LA QUIEBRA SE ENCONTRABA ARCHIVADO Y HASTA LA FECHA DE PRESENTAR ESTA APELACIÓN CONTINÚA LA FALLA EN EL SERVICIO, PUES NO SE HA SUBSANADO EL PÉSIMO PROCEDIMIENTO, EN 23 AÑOS NO HAN CALIFICADO LOS CRÉDITOS EN LA QUIEBRA, POR LO TANTO, NO HA COMENZADO EL PROCESO DE QUIEBRA” (f. 305 c. ppl.).

Precisó que era obligación del Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá *“SOLICITAR LOS GASTOS MENSUALES QUE DEBÍA REALIZAR EL SÍNDICO DE LA QUIEBRA, PERO, SOLAMENTE UNA VEZ, POR AUTO LE PIDIÓ QUE PRESENTARA LA CUENTA DE GASTOS MENSUALES, COSA QUE COMO APARECE EN EL PLENARIO JAMÁS FUE PRESENTADA POR EL SÍNDICO, NI EL JUEZ LO REQUIRIÓ PARA ELLO, RAZÓN POR LA CUAL, EL APODERADO DE LOS ACREEDORES LABORALES (...) OBJETÓ LA RENDICIÓN DE CUENTAS PRESENTADA, POR CUANTO AL SÍNDICO NO SE LE HABÍA APROBADO GASTO ALGUNO, PORQUE NO HABÍA PRESENTADO CUENTA DE GASTOS MENSUALES Y ERA OBLIGACIÓN DEL JUEZ REQUERIRLO” (f. 311 c. ppl.).*

Puntualizó que el aludido Juez Segundo *“decretó el pago de los servicios públicos, como son agua, luz y teléfonos, como la administración de los apartamentos y realizar las conversiones (...), dentro del proceso de quiebra de la empresa ARTURO CASTRO E. & CIA LTDA, pero JAMÁS SE REALIZARON LAS CONVERSIONES DE TÍTULOS, NI ENTREGARON LOS DINEROS PARA EL PAGO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS Y ADMINISTRACIÓN DE LOS APARTAMENTOS, como tampoco los pagó el síndico de la quiebra, a pesar de estar actualizados los valores debidos, por cuanto mensualmente están actualizando las cuentas las empresas de*

servicios públicos; ya que están cobrando intereses por mora y hasta la fecha en que presento este alegato no se han realizado los pagos de servicios públicos y así se desprende de las pruebas existentes en el plenario, lo más grave es que existe un auto posterior de fecha 30 de julio de 2000, el cual niega el pago de los servicios, sin anular el que ya había decretado el pago, del 26 de mayo de 1995, auto que se encuentra en firme, siendo ley del proceso, por cuanto se le debía dar estricto cumplimiento por parte del juzgado y no se cumplió, la nueva Juez es una persona que desconoce totalmente el proceso y no dejó actuar al síndico nuevo, podrá apreciar que no es posible que le fijen a un síndico un valor de \$250.000 para gastos y la misma suma como honorarios, el síndico no volvió a actuar dentro del proceso, sin embargo le manifestó en sus pocos escritos a la Juez que decretara los pagos solicitados, pero se negó” (f. 315 c. ppl.).

Afirmó que “LOS BIENES DEBEN SER ENTREGADOS SANEADOS Y PARA LO QUE SE COMPRÓ PARA SU USO NORMAL Y HASTA LA FECHA DE PRESENTACIÓN DE ESTE MEMORIAL CONTINÚA LA FALLA, PUES SE ENCUENTRAN SIN AGUA, LUZ, ADMINISTRACIÓN, TELÉFONOS, POR FALTA DE PAGO” (f. 310 c. ppl.).

Aseveró que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos “demoró en forma maliciosa la realización de registrar en los folios de matrícula inmobiliaria el remate, solicitud que fue presentada el día 02-02/95 y la prueba se encuentra plasmada en su actuación, como en sus respectivas resoluciones, pues solamente hasta el 14 de agosto de 1996, salió la resolución No. 00891 aclaratoria de la No.00428, sin cumplir fielmente con lo resuelto en la tutela” (f. 315 c. ppl.).

Señaló que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos impulsó la reconstrucción del folio de matrícula inmobiliaria del apartamento 204, la cual generó que este inmueble perdiera el consecutivo del Edificio Estudios Alborada 26, a sabiendas de que se encontraba embargado.

Aseguró que en el *sub exámine* están acreditados los perjuicios morales, pues salta a la vista la congoja, desmotivación y tristeza que produce no poder hacer uso de unos bienes adquiridos legalmente.

- La Dirección Ejecutiva de Administración Judicial por su parte, aboga porque se revoque la decisión para que La Nación sea absuelta de todo cargo. Para el efecto señala que la falla que se le endilga en la prestación del servicio no existió.

Echo de menos la vinculación del Síndico *“ya que la reclamación de perjuicios versa sobre la no cancelación de cánones de arrendamiento y, en esas condiciones, no es posible resolver de mérito sin la comparecencia de quien intervino como arrendador de los bienes del quebrado”*. Añadió que la demandante debió exigir sus derechos en el proceso de quiebra y ejercer un control sobre las actuaciones del administrador.

Adujo que si bien es cierto le corresponde al Síndico rendir cuentas de su gestión, custodiar y administrar los bienes que le fueron encomendados y someter a aprobación del juez los presupuestos mensuales de gastos, también lo es que dentro de los deberes de las partes en el proceso *“están solicitar la remoción del liquidador porque éste no cumple con las funciones y deberes para el que fue nombrado y esta solicitud jamás fue realizada por quien hoy está demandando el pago de unos perjuicios que precisamente fue la demandante quien los propició al no cumplir con los deberes como parte en el proceso de quiebra”* (f. 297 c. ppl.).

Concluyó que *“el daño en el caso bajo examen no se le endilga precisamente a la Rama Judicial sino a la demandante de esta acción por no defender sus derechos como parte en el proceso de quiebra del cual ella era acreedora privilegiada”* (f. 298 c. ppl.).

6. Alegaciones finales

- La Dirección Ejecutiva de Administración Judicial aseveró que el Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá *“no podía obrar por fuera del mandato legal, ni podía asumir las funciones propias del síndico. De otra parte, cada una de las actuaciones judiciales están ajustadas a los mandatos normativos y los interesados ejercieron mal o bien la defensa de sus intereses, así sea interponiendo tutelas que por inocuas fueron denegadas”* (f. 325 c. ppl.).

- La demandante reiteró que *“el hecho de no haberse pagado oportunamente los servicios públicos, de una parte, los bienes (apartamentos 201 a 207) no han podido ser disfrutados, presentándose por ende, en forma continua e ininterrumpida, un desmedro en el patrimonio económico, pues sin servicios públicos en debido funcionamiento no es posible usufructuar ya sea directa o indirectamente o mediante arrendamiento esos bienes, luego, fuerza es concluir que los daños se siguen causando hasta nuestros días y peor aún los servicios públicos siguen aumentando, así como la deuda de la administración, al punto que la administración se encuentra adelantando la correspondiente acción ejecutiva”* (f. 331 c. ppl.).

Aclaró que no es pertinente entrar *“a cancelar el valor de todo lo dejado de cancelar a consecuencia de la inercia, negligencia y mal trámite dado al proceso de quiebra por parte del señor Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá para que pueda considerarse jurídicamente demostrado el daño causado con su anómalo proceder, pues, procesalmente el daño se encuentra acreditado a satisfacción dentro de este informativo”* (f. 331 c. ppl.).

Evidenció que dentro del plenario milita una experticia que cuantifica los daños causados por el Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá y la Superintendencia de Notariado y Registro.

- La Superintendencia de Notariado y Registro solicitó que se confirme la decisión del *a quo* y precisó que la actora no demostró el daño antijurídico que sufrió por causa de la supuesta falla registral.

Aclaró que *“el certificado de tradición y libertad no es el único documento para vender un inmueble, pues la actora contaba con el título –providencia judicial- que le daba la propiedad; además, los errores en los folios, no eran de aquellos que pugnarán contra esa titularidad, por lo tanto, para resolver el asunto era cuestión de tiempo”* (f. 335 c. ppl.).

Precisó que no es cierto que *“existían dos inmuebles con el mismo número de matrícula, pues la matrícula inicial del apartamento 204 (050-288216) fue trasladada a otro predio legalmente, esto es, mediante la resolución 1142 del 25-09-81, asignándole un nuevo número al apartamento citado (050-0623373), cometiéndose el error de no haberse copiado todas las anotaciones. En todo caso, en el folio asignado el titular era el deudor quebrado. Reconstruir un folio tiene asidero legal y no es una figura ajena al derecho registral, toda vez que el decreto 1250 de 1970 –Estatuto Registral- la contempla”* (f. 335 c. ppl.).

Concluyó que *“los errores contenidos en los folios de matrícula inmobiliaria, en ningún momento pusieron en peligro los bienes rematados, pues, a excepción del folio del apartamento 204, los errores de las otras matrículas no impidieron el registro oportuno del remate y la cancelación de anotaciones como la hipoteca y el embargo, por lo tanto, la actuación administrativa iniciada por la Oficina de Registro se ajusta a derecho, toda vez que el decreto 1250 de 1970 prevé que dentro de la función registral se cometen errores –esta actividad la desarrollan seres humanos-, de ahí que el registrador esté facultado para enmendarlos”* (f. 335 c. ppl.).

Adujo que, en todo caso, *“los errores formales encontrados en los folios de matrícula inmobiliaria no tienen un nexo directo o causal con el proceso de quiebra”* (f. 335 c. ppl.).

- La Procuradora Quinta Delegada ante el Consejo de Estado conceptuó que *“los únicos daños antijurídicos que pueden reconocérsele a la demandante son los arrendamientos que produjo el bien adquirido desde su compra en la diligencia de remate hasta cuando los recibió el 9 de junio de 1995 y, en tal sentido, reitera su solicitud para que el fallo sea reformado para incluir el mes transcurrido entre la iniciación de la diligencia de entrega y cuando su objeto se agotó”* (f. 364 c. ppl.).

Consideró que en este caso *“la falta de dirección del proceso y el desconocimiento de las disposiciones establecidas en el Código de Comercio fueron la única y determinante causa para que al momento de hacerse la entrega real y material de los inmuebles a los rematantes, estos se hallaran con obligaciones pendientes por concepto de servicios públicos y de administración de la propiedad horizontal de la cual hacían parte y, en este punto, le asiste plena razón a la demandante en este proceso”* (f. 357-358 c. ppl.).

Señaló que en el *sub judice* *“el daño antijurídico no podría ser otro que el hecho de que la mencionada señora Murcia Méndez hubiera tenido que responder por las obligaciones propias de la masa de bienes de la quiebra, es decir, las adquiridas antes de que los inmuebles pasaran a su poder, cancelando voluntaria o forzadamente a través de órdenes judiciales las sumas adeudadas por la utilización de servicios para las siete oficinas que adquirió. Pero, de las pruebas legal y oportunamente allegadas al presente proceso no surge siquiera como indicio que ello haya ocurrido, pues tanto la administración del Edificio Alborada 26 como las empresas prestadoras de los servicios públicos domiciliarios han certificado en decenas de oportunidades que las deudas para el 9 de junio de 1995 existían y todavía en la actualidad subsisten. En consecuencia, quienes han sufrido los perjuicios por el defectuoso funcionamiento de la administración de justicia a que se hizo alusión antes han sido estos acreedores (las E.S.P. y la administración del Edificio), quienes se han visto privadas de la satisfacción*

de aquella obligación incumplida por la defectuosa guarda y administración que debió ejercer el síndico Ciro Fernando Núñez sobre la masa de bienes de la quiebra, pero estos afectados no son parte de este proceso de reparación directa y, por ende, su juzgador no puede emitir ningún pronunciamiento respecto de tal situación; y tampoco se podría presumir en esta actuación que al ordenarse el pago de estas obligaciones a la señora Murcia Méndez, ella lo redireccionara a esos acreedores, por lo que en opinión del Ministerio Público la negativa de reconocimiento que al respecto hizo el a quo deberá ser confirmada” (f. 358-359 c. ppl.).

Puntualizó que “la pretensión del pago de los arrendamientos que produjo o ha debido producir cada uno de los siete apartamentos, esta Delegada considera que la decisión de primera instancia debe modificarse, en el sentido de incluir un mes más, pues como se anotó en el recuento de los hechos, la entrega real de los apartamentos ocurrió el 9 de junio de 1995 y no el 9 de mayo de ese mismo año, ya que en esta última fecha se suspendió la diligencia y, finalmente, por fuera de la misma, el apoderado de los rematantes recibió los inmuebles en la primera data mencionada, como consta en las copias que del trámite del despacho comisorio librado por el Juzgado Segundo Civil del Circuito obran en el proceso” (f. 360 c. ppl.).

Adujo que “si bien es cierto que el síndico como administrador, gestor y representante de la quiebra tenía el deber legal de sanear los bienes raíces vendidos a la aquí demandante y al señor Ramírez Cabrera, también lo es que como acertadamente lo advirtió la Juez Segunda Civil del Circuito de Facatativá, en su providencia de 30 de junio de 2000, cuyos aportes fueron transcritos, igualmente veraz de cara a la normatividad vigente, los rematantes –quienes siempre han estado representados por un abogado a quien la ley exige la acreditación de un título de idoneidad- debieron acudir a los procedimientos previstos para amparar sus derechos en los casos en que se presentan los vicios que ostentaban los bienes adquiridos en diligencia de remate; pero obviamente que tal saneamiento no podía cobijar sino las situaciones que existían al tiempo de la venta, pues las que

aparezcan con posterioridad al perfeccionamiento y, con mayor precisión, a la ejecución del contrato de compraventa deben ser asumidas por el nuevo propietario, que es el titular del derecho de dominio que lo faculta para usar y disfrutar la cosa adquirida, pero que también y de manera correlativa le impone la obligación de responder por las cargas de todo orden que conforme a la ley afectan o lleguen a afectar ese bien comprado y entre esas cargas necesariamente están las del pago de los servicios públicos que por su naturaleza o por decisión del propietario deban poseer los inmuebles urbanos adquiridos, así como la de cancelar la cuota de administración que conforme al reglamento de la propiedad horizontal corresponda, sin que pueda aducirse como causal de incumplimiento de estas obligaciones las condiciones en que se hallaba el inmueble para el momento en que voluntariamente los rematantes lo recibieron” (f. 362 c. ppl.).

Especificó que no “podría aceptarse válidamente que el hecho de que el Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá manejara con torpeza el proceso de quiebra y que gracias a ello hubiera generado expectativas en los rematantes, en el sentido de posibilitar el pago de las obligaciones civiles que luego del 9 de junio de 1995 adquirieron los inmuebles recibidos, no significa para los adquirentes un derecho cierto e indiscutible para que la masa de la quiebra cancelara las sumas adeudadas, pues ello sería tanto como aceptar que la actuación también irregular del apoderado de los rematantes, al pretender por vías judiciales equivocadas aquél pago le consolidó el derecho, cuando, como ya se advirtió, la obligación civil no era imputable a la masa del quebrado” (f. 362 c. ppl.).

Concluyó que en el sub exámine “los rematantes adquirieron un bien y luego de recibirlo real y materialmente, así como jurídicamente, no han cumplido con las cargas que le son inherentes al derecho de propiedad adquirido y que basados en una irregularidad en la prestación del servicio de administración de justicia pretenden desplazar sus obligaciones hacia el ente estatal, cuando éste a partir del 9 de junio de 1995 quedó en imposibilidad física y jurídica de disponer o administrar los bienes que por

mandato de la ley vendió a quienes voluntariamente quisieron comprarlo y que, además, por su condición de acreedores laborales dentro del proceso de quiebra, conocían o estaban en el deber de conocer el estado en el que se hallaban los bienes de la masa y, por ende, tenían la certeza que dentro del proceso el síndico no había rendido cuentas ni había presentado ante el juez el presupuesto de gastos para la administración y conservación de los inmuebles a él confiados y a pesar de ello decidieron adquirirlos para luego, generando confusión en el proceso y por fuera de el, buscar la evasión de sus obligaciones civiles” (f. 363 c. ppl.).

CONSIDERACIONES

La Sala es competente para conocer del asunto, en razón del recurso de apelación interpuesto por la demandante y la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial en proceso con vocación de doble instancia ante esta Corporación, porque, de acuerdo con el criterio adoptado en la Sala Plena de la Corporación, las acciones de reparación directa en las que se pretenda la indemnización de los daños causados con la actividad judicial son de competencia de los tribunales administrativos, en primera instancia y del Consejo de Estado, en segunda instancia, sin que en estos casos la cuantía de las pretensiones constituya factor de atribución¹.

1. Hechos probados

De conformidad con las pruebas aportadas al plenario, se tienen probados los siguientes hechos relevantes para resolver la controversia²:

¹ En decisión proferida por la Sala Plena de la Corporación el 9 de septiembre de 2008, exp. 34.985, C.P. Mauricio Fajardo Gómez, se consideró que: “...el conocimiento de los procesos de reparación directa instaurados con invocación de los diversos títulos jurídicos de imputación previstos en la referida Ley Estatutaria de la Administración de Justicia corresponde, en primera instancia, a los Tribunales Administrativos, incluyendo aquellos cuya cuantía sea inferior a la suma equivalente a los 500 SMLMV”.

² La prueba documental que soporta los hechos probados fue anexada por la demandante o solicitada por ésta, decretada y allegada por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Facativá (f. 245 c. 2) y las Superintendencias de Sociedades y de Notariado y Registro.

- La Superintendencia de Sociedades (i) convocó a la Sociedad Arturo Castro E. y Cia Ltda-Arcase y a sus acreedores al trámite de un concordato preventivo obligatorio, mediante auto OC-02749 de 10 de noviembre de 1986; (ii) adelantó la audiencia final de deliberaciones; (iii) los señores María Clara Murcia y Alberto Ramírez Cabrera fueron reconocidos como acreedores de primera clase, en cuantía de \$11.376.522.14, mediante auto OC-00195 de 20 de febrero de 1989 y (iv) declaró fracasado el trámite concordatorio y dispuso la remisión del mismo al Juzgado Primero Civil del Circuito de Facatativá, para lo de su competencia, a través del auto OC-00075 de 17 de enero de 1990, por cuanto:

(....) convocados dicha sociedad y sus acreedores a las dos (2) reuniones de deliberaciones finales previstas en la nueva legislación concordataria, no fue posible conformar el quorum señalado en la ley para cada reunión, debido a la inasistencia de los acreedores y se ordenó remitir al Juzgado Primero Civil del Circuito de Facatativá la actuación surtida ante esta Superintendencia en este trámite concursal, para que por este funcionario judicial se declare y tramite el proceso de quiebra (f. 337-338 c. 3).

- Mediante providencia de 24 de enero de 1992, el Juez Primero Civil del Circuito de Facatativá (i) declaró en estado de quiebra a la Sociedad Arturo Castro E. y Cia Ltda-Arcase; (ii) ordenó la inmediata guarda de los bienes, la aposición de sellos y el embargo y secuestro de los bienes conocidos y (iv) designó como síndico al señor Ciro Fernando Núñez (f. 366A c. 3).

- El Juez Primero Civil del Circuito de Facatativá, por providencia de 28 de agosto de 1992, se declaró impedido *“para continuar conociendo del proceso, por cuanto concurren por lo menos tres de las causales de recusación previstas en el artículo 150 del C. de P.C.”*. Por lo anterior,
-

dispuso la remisión inmediata del expediente al Juzgado en turno (f. 444-445 c. 3).

- El 8 de julio de 1993, se efectuó la entrega de los apartamentos 201, 202, 203, 204, 205, 206 y 207, ubicados en la carrera 13B No. 25-76-Edificio Estudios Alborada 26, al síndico de la quiebra, señor Ciro Fernando Núñez, medida que fue dispuesta por el Juez Segundo Civil del Circuito de Facativá, a través del despacho comisorio No. 059. En esta diligencia el Juez advirtió a los arrendatarios de los inmuebles que *“A PARTIR DE LA FECHA PARA TODOS LOS EFECTOS DE ORDEN CONTRACTUAL DEBERÁN ENTENDERSE CON EL DR. CIRO FERNANDO NÚÑEZ Y QUE ÉSTE ESTÁ FACULTADO PARA TAL EFECTO POR MANDATO DE LA LEY, ASÍ COMO PARA TENER ACCESO A DICHAS DEPENDENCIAS, EN EL MOMENTO EN QUE ÉL LO DESEE”*. En esta diligencia nada se dijo con relación al estado de los apartamentos, tampoco se indagó sobre el pago de las cuotas de administración y de los servicios públicos (f. 25-30 c. 2; 500-502, 503-505 c. 3).

- Por auto de 16 de julio de 1993, el Juez Segundo Civil del Circuito de Facativá dispuso que, dentro del término de un mes, el aludido síndico debía prestar caución de \$1.000.000 (f. 31 c. 2).

- El 3 de noviembre de 1993, el síndico Ciro Fernando Núñez constituyó la Póliza Judicial 126612 de Seguros del Comercio S.A., *“para garantizar el pago de perjuicios que pueda ocasionar con su gestión en el proceso de quiebra adelantado contra la firma ARTURO CASTRO ESCOBAR & COMPAÑÍA LTDA-ARCASE”* (f. 70 c. 2; 17 c. 6).

- El Juez Segundo Civil del Circuito de Facativá, mediante providencia de 13 de diciembre de 1993, advirtió que, previamente a fijar fecha de remate, (i) el síndico debía rendir informe y presupuestos de gastos y (ii) practicarse un nuevo avalúo de los apartamentos. Esto con el propósito de actualizar el practicado nueve años antes:

Como quiera que el avalúo de los inmuebles se verificó en 1984, es decir, hace nueve años, a la fecha de hoy el valor de los bienes raíces se ha incrementado, dado la pérdida del poder adquisitivo de nuestra moneda, se ordena practicar nuevo avalúo (181 c. 3).

- Los acreedores laborales interpusieron recurso de reposición y, en subsidio apelación, contra la decisión anterior (f. 525-526 c. 3), resuelto mediante providencia de 4 de febrero de 1994. El Juez *a quo* reiteró que (i) el avalúo de los apartamentos en cuanto practicado nueve años antes no refleja la valoración de los bienes, dada la pérdida del poder adquisitivo de la moneda; (ii) la devaluación no puede ser factor de empobrecimiento del quebrado y (iii) la decisión daría claridad, especialmente, a los acreedores privilegiados.

Todo lo anterior supone que en breve término los bienes del deudor que son la prenda general de los acreedores, se subasten para el pago de aquellos. Sin embargo observando el proceso, hace 9 años se practicó el avalúo, pero en forma inmediata no hubo remate, pero sí en cambio la devaluación monetaria o la pérdida del poder adquisitivo de nuestra moneda es tan ostensible, que de no realizarse en forma rápida el remate, ya los valores no se presentan en forma real, por cuya razón dicha devaluación no debe ser factor de empobrecimiento ostensible del quebrado, puesto que el equilibrio económico entre lo que se hizo hace nueve años y un eventual remate, no contiene una razón lógica y, por ese motivo, el Juzgado se ha visto en la necesidad de actualizar el avalúo del bien, lo cual trae como consecuencia beneficio para el quebrado, para los acreedores especialmente privilegiados etc.. Tal medida se tomó para evitar un enriquecimiento injusto eventual, puesto que los principios económicos le imprimen especialmente en el campo comercial la fuerza de la razón. Hoy no se pueden comprar bienes y servicios con precios de hace 9 y/o 10 años (...).

En lo concerniente al subsidiario de apelación, este no está instituido para este tipo de decisiones –auto de simple sustanciación- (...). Siendo que, además, no aparece enlistado como materia susceptible de apelación (f. 529-532 c. 3).

- El 25 de mayo de 1994, los peritos rindieron el dictamen encomendado, evidenciando que los apartamentos (i) están ubicados en una zona deprimida; (ii) se encuentran en “*regular estado de conservación*” y (iii) tienen líneas telefónicas pertenecientes a los señores Guillermo Augusto Rodríguez y Arturo Castro:

El anterior Edificio –Estudios Alborada 26- tiene quince pisos, servicio de ascensor, vigilancia permanente, citófonos y en el primer piso una serie de locales para establecimientos comerciales. No tiene garajes.

Está ubicado sobre la Avenida 26, entre la carrera 13 y la avenida caracas, cerca al Centro Internacional de Bogotá, pero en una zona algo deprimida por cierta inseguridad, especialmente en horas de la noche.

CARACTERÍSTICAS DEL APARTAMENTO DOSCIENTOS UNO (201)

*(.....) Este apartamento consta de puerta de entrada con dos chapas en madera, entapetado totalmente, con baño completo, enchapado, biblioteca en madera con un closet, puerta en madera que comunica internamente con el apartamento 202, ventanal con vista a la carrera 13B, con reja y un salón. **No tiene servicio telefónico**, pero sí de citófono a la portería. Lo ocupa el señor FABIO MEJÍA HENAO. **Está en regular estado de conservación**.*

CARACTERÍSTICAS DEL APARTAMENTO DOSCIENTOS DOS (202)

*(.....) Este apartamento consta de puerta de entrada en madera, con dos chapas, entapetado totalmente, baño completo, enchapado, biblioteca en madera y otro mueble en madera en la parte baja de la ventana exterior, puerta en madera que comunica internamente con el apartamento 203, ventanal con vista a la carrera 13B, sin reja, y un salón. **No tiene servicio telefónico** pero sí citófono a la portería. Lo ocupa la señora CLARA INÉS CAMELO CAMACHO para vivienda y un negocio de tipografía. **Se encuentra en regular estado de conservación**.*

CARACTERÍSTICAS DEL APARTAMENTO DOSCIENTOS TRES (203)

*(.....) Dicho apartamento consta de puerta de entrada en madera, con dos chapas, baño completo y enchapado a 1.50 mts, cocina enchapada a 1.50 mts, con extractor, lavaplatos en acero inoxidable, alacena y muebles en madera en mal estado, completamente alfombrado, con ventana sin reja sobre la carrera 13B y un mueble en madera en su parte baja, puerta de comunicación interna con el apartamento 202. **Sin servicio telefónico** ni de citófono. Este apartamento consta de un salón subdividido provisionalmente y en el momento de nuestra visita no se encontraba ocupado, pero lo abrió el señor GUILLERMO AUGUSTO RODRÍGUEZ. **Su estado de conservación es regular**.*

CARACTERÍSTICAS DEL APARTAMENTO DOSCIENTOS CUATRO (204)

*(.....) Este apartamento consta de un salón sin baño ni muebles incorporados, subdividido de norte a sur por un muro provisional, comunicado con el apartamento 203, por medio de dos puertas, completamente entapetado, con una puerta sellada que colinda con el hall de la oficina 205, con ventanal hacia la carrera 13B por el costado occidental y **carece de servicio de agua** por estar incorporado al apartamento 205. **Su estado de conservación es regular**.*

CARACTERÍSTICAS DEL APARTAMENTO DOSCIENTOS CINCO (205)

(.....) Este apartamento consta de dos oficinas, uno sobre la calle 26 y otra sobre esta misma calle en ángulo sobre la carrera 13B, las cuales están entapetadas, con muebles de madera bajo los ventanales que dan a la calle 26 y a la carrera 13B, con un baño en el hall que comunica con la puerta sellada del apartamento 204, sin ducha, mesón en mármol, enchapado a la mitad del muro en azulejo y con ropero o vestier. **Sin servicio telefónico** porque las líneas que existen pertenecen al señor GUILLERMO AUGUSTO RODRÍGUEZ, quien actualmente lo ocupa.

CARACTERÍSTICAS DEL APARTAMENTO DOSCIENTOS SEIS (206)

Este apartamento consta de puerta de entrada en común con el apartamento 205, de madera, con dos chapas, recepción semirectangular, un baño sin ducha, con sus servicios, una oficina con división provisional, entapetada, otra oficina entapetada, con puerta de entrada en madera, con ventanal a la calle 26 y mueble bajo el mismo, con hall que la separa del apartamento 205. **Sin servicio telefónico propio**, porque las líneas que existen pertenecen al señor GUILLERMO AUGUSTO RODRÍGUEZ, quien lo ocupa en la actualidad.

OBSERVACIÓN ESPECIAL

Los suscritos peritos dejamos expresa constancia de que en la visita que realizamos a los apartamentos 204, 205 y 206, no pudimos verificar en su totalidad la alinderación que refieren los títulos y que consignamos anteriormente, puesto que según lo manifestado por el Coronel (R) JORGE MÉNDEZ GALVIS, administrador del edificio desde su construcción, esos apartamentos se vendieron en obra negra a una misma persona, quien efectuó modificaciones interiores y los integró en uno solo, como se encuentra en la actualidad.

CARACTERÍSTICAS DEL APARTAMENTO DOSCIENTOS SIETE (207)

Este apartamento consta de puerta de entrada con cerradura, un salón con división en aluminio y acrílico, baño completo, enchapado en azulejo, lavamanos y mesón en mármol, piso alfombrado completamente, biblioteca de pared, en madera, dos closets en madera, ventanal con rejas hacia la carrera 13B, **con línea telefónica de propiedad del señor ARTURO CASTRO**, quien lo ocupa y nos atendió en nuestra visita.

AVALUO

Teniendo en cuenta la ubicación, características y estado del edificio y de los apartamentos objeto de este dictamen, así como el mercado de la finca raíz del sector y del propio edificio, consideramos de común acuerdo que los referidos inmuebles tienen un valor comercial de:

Apartamento doscientos uno (201)

OCHO MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS (\$8.200.000)

Apartamento doscientos dos (202)

OCHO MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS (\$8.200.000)

Apartamento doscientos tres (203)

OCHO MILLONES DE PESOS (\$8.000.000)

Apartamento doscientos cuatro (204)

OCHO MILLONES DE PESOS (\$8.000.000)

Apartamento doscientos cinco (205)

DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000)

Apartamento doscientos seis (206)

NUEVE MILLONES DE PESOS (\$9.000.000)

Apartamento doscientos siete (207)

OCHO MILLONES DE PESOS (\$8.000.000)

Valor total de los apartamentos:

CINCUENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$59.400.000) (f. 552-559 c. 3-negrita con subrayas fuera del texto).

- El Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá, mediante providencia de 29 de julio de 1994, aprobó el dictamen pericial, en atención a que no fue objetado (f. 560 vto c. ppl.).

- El 16 de enero de 1995, se llevó a cabo el remate en pública subasta de los siete apartamentos antes referidos, distinguidos con los folios de matrícula inmobiliaria 050-0288213, 050-0288214, 050-0288215, 050-0288216, 050-0288217, 050-0288217, 050-0288218 y 050-02882195, ubicados en el segundo piso del Edificio Estudios Alborada 26 de la carrera 13B No. 25-76 de Bogotá y que hacen parte de la masa del proceso de quiebra, constituida sobre la Sociedad Arturo Castro E. y Cia Ltda-Arcase. En dicha diligencia se adjudicaron los inmuebles a los señores Alberto Ramírez Cabrera y María Clara Lucía Murcia Méndez., por cuenta de las

acreencias laborales, más la consignación de \$25.501.760.06, lo cual arrojaba una de oferta \$41.601.000 (f. 1, 252, 372-375 c. 2; 595-611 c. 3):

<i>Acreencias laborales</i>	\$16.099.239.95
<i>Títulos consignados (2)</i>	\$25.501.760.06
<i>TOTAL VALOR FINAL DEL REMATE</i>	\$41.601.000.00 (f. 634-635 c. 3).

- El 23 de enero de 1995, el Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá aprobó *“en todas sus partes el remate verificado el 16 de enero de 1995”* y ordenó (i) la cancelación de los gravámenes prendarios o hipotecarios que afecten los aludidos apartamentos y de las medidas de embargo y secuestro; (ii) la expedición de copias para efecto del registro; (iii) la entrega de los inmuebles, por parte del síndico y (iv) reembolso de \$2.698.991 a los rematantes, por concepto de impuesto predial (f. 18-20, 253-254 c. 2; 637-639 c. 3).

- El 6 de febrero de 1995, los rematantes dieron conocer al Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá que (i) el síndico no entregó los apartamentos; (ii) los inmuebles adeudan servicios públicos y administración y (iii) sufragaron el impuesto de beneficencia de Cundinamarca:

Como no fue posible que se me entregara el inmueble, por parte del síndico Dr. Ciro Núñez, por cuanto se le imposibilitó para ello dentro del término de ley, que son tres días y al mismo tiempo se le entregó oficio que se encuentra firmado con fecha por el citado profesional (...).

Como el inmueble y sus respectivos apartamentos deben luz, agua y demás servicios públicos, como también la administración de los mismos, le solicito se oficie a las empresas de acueducto y alcantarillado de Btá D.C., como también a la empresa de energía eléctrica y de teléfonos (...), con el fin de que envíen las cuentas que debe el piso o los apartamentos.

Le estoy aportando pago de la Beneficencia de Cundinamarca del remate con el fin de que se ordene las devoluciones de dinero, con previa conversión de los títulos consignados en el remate, levantamiento de medidas y registro.

Le solicito así mismo, no hacer entrega de sumas de dinero a la Nación-Ministerio de Hacienda y Crédito Público hasta tanto no se halle a paz y salvo el inmueble materia de remate, lo anterior, por cuanto fui al inmueble y el citado en varias partes se encuentra sin servicios (f. 651 c. 3).

- El 8 de febrero de 1995, el Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá (i) comisionó al Juez Civil Municipal de Bogotá-Reparto para la entrega de los inmuebles rematados; (ii) dispuso el reintegró del 50% del impuesto de beneficencia a los rematantes, *“mediante conversión de los títulos”* y (iii) ordenó librar oficios a las empresas prestadoras de servicios públicos para que *“remitan el estado de cuenta de los apartamentos”* (f. 652 c. 3).

- El 27 de febrero de 1995, el Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá reconoció a los rematantes la suma de \$62.443, por concepto de pago de valorización *“y mediante conversión de los dineros que aparecen depositados ordénese su cancelación por medio del Banco Popular”* (f. 30 c. 2; 6 C 7).

- El 22 de marzo de 1995, los rematantes pusieron en conocimiento del Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá dificultades que no permitían protocolizar el remate y su aprobación, porque la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos-Zona Centro adelanta una investigación con relación a los folios de matrícula inmobiliaria, al tiempo insistieron en que no se entregue suma alguna a los otros acreedores hasta que se resuelva la situación y se paguen los servicios públicos y la administración adeudados:

(....) no entregar sumas de dinero a los otros acreedores, esto es, al Ministerio de Hacienda y Crédito Público hasta tanto no se encuentre debidamente protocolizado el remate y ordenado el pago de los gastos realizados por los rematantes, los cuales son: Servicios públicos, como agua, luz y teléfonos. Por cuanto, no existen recibos y cuenta alguna por pago dentro del proceso en referencia, ni rindió ninguna cuenta especial la persona que maneja los bienes, por cuanto no los ha entregado.

Y administración, por cuanto tengo entendido que se debe una suma grande de dinero a la administración del Edificio

(....) Como existen recibos de pago por valores que se deben devolver a los acreedores laborales, por cuanto debían ser pagados por la quebrada o, en su defecto, por el liquidador y no fueron realizados, una vez sean pagados en su totalidad, solicitaré se reconozcan los pagos y se ordenen las devoluciones de los dineros previa conversión de los títulos consignados al Banco Popular.

Posteriormente, presentaré incidente de regulación de perjuicios y cuentas por parte del síndico, por cuanto no ha cumplido con el cargo (f. 135 y 135 vto. c. 2; 8 c. 7).

- El Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá, por auto de 31 de marzo de 1995, puso en conocimiento de las partes el estado del registro del remate y ordenó oficiar al Edificio Estudios Alborada 26 para que certifique lo adeudado por concepto de administración (f. 135 vto. c. 2; 8 vto c. 7).
- El 9 de mayo de 1995, la Juez Cincuenta y Nueve Civil Municipal de Bogotá se presentó a los inmuebles con el objeto de adelantar la diligencia de entrega de los apartamentos para la cual fue comisionada, la cual se suspendió, por solicitud de los rematantes, para facilitar el desalojo:

En este estado de la diligencia se hace presente el señor MAXIMO ERNESTO PATIÑO ÁLVAREZ (.....), quien enterado de la diligencia manifiesta: “Yo ocupo el apartamento 201, en calidad de arrendatario de don FABIO MEJÍA, desde hace como un año o más, yo le pago a él \$70.000 de arrendamiento mensual y hasta el mes pasado está cancelado, el administrador no recibe administración de esta oficina (....) En este estado, se le concede el uso de la palabra a la señora CLARA INÉS CAMELO CAMELO (....), quien ocupa el apartamento 202 y enterada del objeto de la diligencia manifiesta: “yo estoy en arrendamiento hace unos cinco años, en esta oficina llevo tres años, inicialmente me arrendó el señor Augusto López y después el síndico doctor Ciro Fernando Núñez, a quien le consigno \$35.000 pesos de arriendo y está cancelado hasta abril, falta este mes por pagar (....). Presente el señor LIBARDO CASTRO ESCOBAR (....), a quien se le enteró del objeto de la diligencia, manifiesta: “yo estoy ocupando el apartamento 207, en representación de Arturo Castro, que es quien realmente lo ocupa, yo lo cuido, cuando embargaron al doctor Núñez le dijo que siguiera ahí” (.....). Presente el señor GUILLERMO AUGUSTO RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ (.....), a quien se enteró del objeto de la diligencia y manifestó: “yo ocupo las oficinas 205 y 204, tengo contrato firmado el 1º de octubre de 1983, por periodos renovables de 5 años (.....), los muebles que hay dentro de la oficina son de mi propiedad, así como cuatro líneas telefónicas que tengo (....), pues también tengo unos derechos, los cuales quiero que se tengan en cuenta en esta diligencia, yo le cancelé al síndico hasta septiembre del año pasado, como no tengo contrato con el síndico, me tocó pagar el arriendo a la persona con la que tengo el contrato y estoy al día en arrendamiento, en cuanto a la administración estoy al día, solo que falta aclarar porque él tiene unas cuentas y yo tengo otras (....) el apartamento 204, 205 y 206, que forman una sola oficina, que consta de tres cuartos, dos baños y recepción y que

está ocupada por el señor RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ ya citado. Igualmente, se hace presente el señor ARTURO CASTRO MOGROVEJO (...), a quien el despacho entera del motivo de la diligencia y manifiesta: “yo ocupo parte de la oficina 203 y parte de la oficina 204, esas oficinas las tiene como arrendatario el señor RODRÍGUEZ, él se las tomó en arrendamiento al síndico y me las cedió hace más o menos seis meses, él es el que se atiende con arriendos, o sea, el señor RODRÍGUEZ, y como tiene un contrato con el síndico es a él a quien se le pagan los cánones” (...). Acto seguido se le concede el uso de la palabra al apoderado interesado en la diligencia, quien manifiesta: “con la venia de su señoría y para efecto de darle cumplimiento estricto al despacho comisorio No. 028 del Juzgado 2º Civil del Circuito de Faca, respetuosamente le manifiesto que insisto en que se lleve a cabo la diligencia de entrega con los apartamentos 201 al 207, totalmente desocupados, que para el efecto, solicito se suspenda la diligencia por un término prudencial que bien puede ser de ocho días

(...) el Juzgado hace entrega de los mismos –apartamentos- al apoderado de los rematantes, doctor Belisario Mattos Galvis, quien manifiesta: “por encontrarse los inmuebles ocupados, solicito al despacho se suspenda la diligencia y se les conceda un término prudencial de ocho (8) días para que desocupen. Lo anterior, teniendo en cuenta que los opositores u ocupantes de los diferentes apartamentos no han presentado siquiera prueba sumaria. Al tenor del art. 531 del C. de P.C., este es muy claro en el sentido de que durante esta diligencia no se admitirán oposiciones. No siendo otro el objeto de la presente diligencia se suspende para continuarla en día y hora que posteriormente se señalará por auto separado (f. 38-42, 54-57 c. 2; 2-5 c. 6).

- Los rematantes, mediante memorial de 27 de junio de 1995, informaron a la Juez Cincuenta y Nueve Civil Municipal de Bogotá la entrega y recibo de los apartamentos el 9 de junio. Al tiempo denunciaron faltantes, daños y cambios de elementos, así:

(...) me permito informar a su Señoría que los apartamentos fueron recibidos el día 9 de junio, así:

Los que tenía el señor RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ fueron saqueados en los tapetes, chapas (2), una división metálica y una corrediza.

Por parte de la señora CLARA INÉS CAMELO saqueó todos los cajones de los clóseres empotrados, ocho (8) en total, una (1) tapa, un reóstato y tapa del calentador, el espejo del baño que mide aproximadamente dos metros por uno con cincuenta.

El señor ERNESTO PATIÑO se llevó un reóstato, un espejo con las mismas especificaciones anteriores y rompió dos vidrios, uno aproximadamente de tres metros por uno ochenta aprox y una chapa, estas

dos últimas personas sacaron los bienes que sustrajeron en el carro de placas que después aportaré, pero de propiedad del último. Todos los anteriores fueron abandonados por los señores citados en el presente memorial.

Solamente fue entregado en debida forma el apartamento 207, pero todos sin teléfono. Sírvasse obrar de conformidad (f. 47 c. 2).

- La Juez Cincuenta y Nueve Civil Municipal de Bogotá, atendiendo que los rematantes manifiestan haber recibido los apartamentos, ordenó devolver el despacho comisorio a la oficina de origen (f. 48 c. 2-providencia de 28 de junio de 1995).

- El 12 de mayo, 30 de junio, 11 de agosto, 21 de septiembre, 19 de octubre y 5 de diciembre de 1995, la Junta Directiva del Edificio Estudios Alborada 26 informó a los rematantes y al Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá que los apartamentos 201, 202, 203, 204, 205, 206 y 207 adeudaban \$2.287.000, \$2.701.000, \$3.164.800, \$3.284.800, \$3.859.600 y \$4.420.400, por concepto de administración (f. 53, 143, 162, 163, 172, 182 c. 2; 35, 36, 45, 59, 62 c. 7).

- El 19 de mayo de 1995, los rematantes solicitaron la conversión de títulos para pagar los servicios de servicios públicos y la administración de los apartamentos. Conceptos que han debido cubrirse desde hace más de 14 meses (f. 145 c. 2; 19 c. 7).

- El Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá, mediante providencia de 26 de mayo de 1995, señaló que:

Los recibos de gastos presentados por el rematante, agréguese al proceso, y téngase en cuenta devolver al rematante, previa conversión, gastos que deben ser incluidos a la liquidación final de cancelar.

Remítase el título judicial consignado por concepto del remate a conversión, a efecto de que se cancele el valor de los honorarios para cada uno de los peritos, los gastos realizados por el rematante por administración, impuestos etc., como el de los servicios de agua, luz,

teléfono etc., de los apartamentos rematados. Líbrese oficio al banco (f. 145 vto c. 2; 19 vto. C. 7)

- El 22 de mayo de 1995, los rematantes solicitaron al Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá adelantar un incidente, porque el síndico (i) no ha rendido cuentas de sus gestión, pese a que ha recibido los cánones de arrendamiento de los apartamentos rematados y (ii) no efectuó la entrega de los inmuebles, los cuales adeudan servicios públicos y administración:

(....) El Dr. CIRO NUÑEZ –síndico- en ningún momento entregó los inmuebles adjudicados en el remate, por tal motivo su despacho comisionó a la Juez Civil Municipal de Bogotá-reparto, la cual comenzó la diligencia el día nueve (9) de mayo de 1995 y fue suspendida.

Los inmuebles se encuentran sin pagar los servicios, tan es así que le estoy aportando constancia por parte de la administración del Edificio de los valores que adeudan los apartamentos por administración.

El síndico no rindió en ningún momento cuentas al Juzgado desde que le fueron entregados los inmuebles, esto es, desde el día ocho (8) de julio de 1993 hasta la entrega formal de los apartamentos que realiza el Juzgado 59 Civil Municipal de Bogotá, esto es, el día nueve (9) de mayo de 1995, entregando las sumas de dinero, contratos y pagos realizados.

Sustento mi petición, debido a que los inmuebles se encuentran arrendados, varios que le han dado los cánones de arrendamiento al síndico, sin que el mismo rinda las cuentas correspondientes (f. 59-60, 107-108, 191-192 c. 2; 7-8 c. 6).

- Mediante providencia de 2 de junio de 1995, el Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá, denegó la solicitud. Consideró que el incidente de rendición de cuentas sólo puede ser tramitado por impulso del juez o por petición de la junta asesora o una mayoría de acreedores que represente no menos la mitad de los créditos reconocidos (f. 61, 193 c. 2; 9 c. 6).

- Los rematantes recurrieron la decisión, por cuanto *“el síndico recibió el oficio en el cual su Despacho le ordena la entrega de los inmuebles materia del remate en fecha enero 31 del presente año, no habiendo cumplido con su obligación y el juzgado se vio abocado a comisionar a un juez municipal de Bogotá para que realizara la entrega, mediante comisario*

No. 28 le presenté copia al carbón de la citada diligencia de entrega y (nosotros nos perjudicamos) ostensiblemente por la abulia del citado síndico, fue por esa razón que se solicitó el incidente de rendición de cuentas, por cuanto jamás rindió cuentas al Despacho, ni el Juez lo ha llamado a que lo realice. Por otra parte la quiebra que se está llevando es simple, por cuanto no se homologó el concordato obligatorio ante la Superintendencia de Sociedades y la quebrada no tiene más capital para responder por las acreencias” (f. 62, 194 c. 2: 10 c. 6).

- El 13 de junio de 1995, los rematantes le solicitaron al Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá oficiar a las empresas prestadoras de servicios públicos a *“fin de que certifiquen los valores que debe cada uno de los apartamentos”* (f. 154, 155 y 156 c. 2). Petición que fue atendida en el sentido de *“estese a lo dispuesto en auto de 16 de junio de los corrientes, por el cual se ordena que se libren oficios a algunas entidades relacionadas en el anterior escrito”* (f. 154, 155 vto. c. 2-providencia de 20 de junio de 1995).

- El 4 de julio de 1995, los rematantes aportaron al Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá los recibos originales de los servicios públicos adeudados, con el fin de que se decrete la conversión de los valores allí contenidos y se libren los oficios a las respectivas entidades prestadoras, pues sólo se requirió a la administración del Edificio Estudios Alborada 26 (f. 169 c. 2; 42 c. 7).

- El 31 de julio de 1995, los rematantes le pidieron explicación al Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá del por qué (i) no se ha realizado la conversión de títulos; (ii) no se ha resuelto el recurso de reposición y, en subsidio apelación, interpuesto contra la rendición de cuentas del síndico y (iii) no ha atendido lo relativo a oficiar a las empresas de servicios públicos domiciliarios (f. 158 c. 2; 32 c. 7).

- El 29 de septiembre de 1995, el Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá puso en conocimiento del síndico los cobros de administración efectuados por el Edificio Estudios Alborada 26 (f. 54 c. 7).
- El 25 de agosto de 1995, el Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá requirió al síndico para que *“en el término de diez (10) días contados desde la notificación de esta providencia rinda los informes y balances de que trata el numeral 12 del art. 1953 del C. de Co//. Asimismo elabore y someta a aprobación del juzgado el presupuesto mensual de gastos (...). Entréguesele los recibos y cuentas que reposan en el expediente para lo de su cargo, para que conceptúe si se deben hacer o no los pagos solicitados”* (f. 175 c. 2; 48 c. 7).
- Los rematantes presentaron una acción de tutela *“contra los funcionarios del Juzgado 2º Civil del Circuito de Facatativá”, porque nada se ha resuelto con relación al pago de los servicios públicos y la administración, a la rendición de cuentas por parte del síndico de la quiebra, a la conversión de las sumas que adeudan los inmuebles rematados, los cuales por demás fueron desmantelados”* (f. 109-110 c. 2).
- La Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, mediante providencia de 20 de octubre de 1995, denegó la tutela. No advirtió la vulneración de derecho alguno, al tiempo puso de presente la diligencia observada por el Juez demandado para atender *“las desmedidas”* solicitudes presentadas:

De acuerdo con lo expresado, se llega a la necesaria conclusión de que en el presente caso no ha existido violación a los derechos fundamentales invocados por los actores, por cuanto el juez acusado, dentro de la órbita de sus facultades y con mesurada diligencia ha atendido las inquietudes y peticiones de los actores en tutela.

Que la desmedida actuación de los interesados en el pre nombrado proceso de quiebra, ha generado una situación compleja, en la que se destaca la forma en que se presiona al juzgado sobre un mismo aspecto, como lo es el reconocimiento y pago de servicios adeudados por los apartamentos rematados.

Al no haber violación de derecho fundamental alguno no habrá lugar a acceder a la tutela solicitada (f. 201-211 c. 2).

- La anterior decisión fue objeto de apelación, por parte de los rematantes (f. 217-222 c. 2).
- El 23 de octubre de 1995, el síndico Ciro Fernando Núñez rindió las cuentas exigidas. En su escrito señaló que (i) sólo los apartamentos 203, 204, 205, 206 y 207 estaban arrendados y reportaron pago de cánones de arrendamiento; (ii) los arrendatarios tenían a cargo el pago de servicios públicos y administración; (iii) incurrió en gastos de algunas cuotas de administración, instalación de cortinas, lavado de tapetes, póliza judicial y transporte de Bogotá a Facatativá y viceversa, lo cual deja un saldo en caja de \$671.315.

1º. Oficinas recibidas mediante diligencia de entrega realizada por el Juzgado 43 Civil Municipal de Bogotá, en fecha 8 de julio de 1993.

2º. Para la época, las oficinas se encontraban ocupadas por los arrendatarios CLARA INÉS CAMELO CAMELO, NERLY LEONOR OÑATE AGUADO, GUILLERMO RODRÍGUEZ, el quebrado ARTURO CASTRO ESCOBAR y FABIO MEJÍA HENAO.

3º. Conforme a la misma diligencia se estableció que existían contratos de arrendamiento realizados por el quebrado y con el administrador del edificio Coronel JORGE MÉNDEZ, así:

a) La señora CLARA INÉS CAMELO CAMELO venía cancelando la suma de \$35.000 mensuales, por concepto de arrendamiento al sr. ARTURO CASTRO ESCOBAR.

b) La señora NERLY LEONOR OÑATE AGUADO venía cancelando la suma de \$100.000 mensuales, por concepto de arrendamiento al Coronel JORGE MÉNDEZ y al señor GUILLERMO RODRÍGUEZ la suma de \$195.000, mensuales.

c) El señor ARTURO CASTRO no pagaba arriendo, junto con el sr. FABIO MEJÍA HENAO, socio del anterior.

Oficina 202. Arrendataria: CLARA INÉS CAMELO CAMELO. Canceló arrendamiento desde el mes de agosto de 1993 hasta el mes de abril de 1994, a razón de \$35.000, mensuales, para un total de \$315.000.

Oficinas 203 y 204. Arrendataria: NERLY LEONOR OÑATE AGUADO. Canceló arrendamiento desde el mes de agosto de 1993 hasta el mes de noviembre de 1993, a razón de \$72.000 mensuales, para un total de \$288.000.

Oficinas 205 y 206. Arrendatario. GUILLERMO A. RODRÍGUEZ. Canceló arrendamiento desde el mes de agosto de 1993 hasta el mes de abril de 1994, a razón de \$153.000 mensuales, para un total de \$1.377.000.

TOTAL RECIBO ARRENDAMIENTOS: \$1.980.000

GASTOS EFECTUADOS DURANTE LA ADMINISTRACIÓN:

Valor pagado por administración of. 203 y 204, mes de diciembre de 1993 \$29.000

Valor pagado por administración of. 203 y 204, mes de enero de 1994 \$36.000.

Valor pagado por concepto de póliza judicial –Art. 1959 CC- \$68.685

Valor pagado dentro de la diligencia de entrega por concepto de copias, transporte y atención al personal de la misma \$50.000

Valor pagado por concepto de colocación de cortinas y rieles, lavado de tapetes de las oficinas 203 y 204 \$450.000

Valor pagado por concepto de transporte Facatativá-Bogotá y viceversa, durante los meses de agosto de 1993 a diciembre del mismo año; tres viajes por mes, con el objeto de realizar gestiones respecto a la administración, a razón de \$20.000 cada viaje, para un total de \$300.000.

Valor pagado por concepto de transporte Facatativá-Bogotá y viceversa (taxi), durante los meses de enero de 1994 a mayo del mismo año; tres viajes por mes, con el objeto de realizar gestiones respecto a la administración, a razón de \$25.000 cada viaje, para un total de \$375.000.

TOTAL GASTOS: \$1.308.685

SALDO EN CAJA: \$671.315

NOTA: Los arrendatarios pagaban directamente la cuota de administración al Sr. JORGE MÉNDEZ; los meses que aparecen cancelados por el síndico, esto es, diciembre de 1993 y enero de 1994, los cancelé por cuanto las oficinas se encontraban desocupadas; igualmente los servicios de agua, luz y teléfono eran cancelados por los arrendatarios, como venía sucediendo con los contratos anteriormente celebrados.

Los arrendatarios GUILLERMO AUGUSTO RODRÍGUEZ y CLARA INÉS CAMELO, dejaron de pagar los cánones de arrendamiento a partir del mes de mayo de 1994, al hacerse presente el Sr. ALBERTO RAMÍREZ CABRA en estado avanzado de beodez y manifestarles que las oficinas que ocupaban eran de su propiedad, que él era su único dueño y que necesitaba que le desocuparan dichos inmuebles.

En consecuencia, desde esa fecha se abstuvieron de pagar arrendamientos por esa razón.

En los anteriores términos dejo rendidas las cuentas dentro de la referida quiebra y solicito respetuosamente al señor Juez, me sean asignados los

honorarios en la labor de síndico que desempeñé desde el mes de agosto de 1993 hasta la fecha en que se realizó la entrega a los rematantes, a cuya diligencia no asistí, por cuanto sólo tuve conocimiento de ella la noche anterior a su práctica, por parte del abogado de los rematantes (f. 72-74 c. 2; 19-21 c.6)

- El síndico aportó (i) una factura de \$450.000, por concepto de *“colocación de cortinas y rieles; lavado de tapetes, apto ubicado en la carrera 13B No. 25-76/204”* (16 c. 6) y (ii) dos recibos de administración de \$29.000 y \$36.000 de diciembre de 1993 y enero de 1994, apartamentos 202/03 (f. 18 c. 6).

- El 2 de noviembre de 1995, los rematantes solicitaron, nuevamente, la conversión de títulos para pagar los servicios públicos y la administración adeudados por los apartamentos, sin lo cual no *“se puede hacer uso de los mismos y/o venderlos”* (f. 60 c. 7).

- Los rematantes objetaron las cuentas presentadas por el síndico, *“por ser altamente alteradas y sin soporte real”* y solicitaron la designación de peritos a fin de que determinen (i) el valor de los apartamentos desde que fueron entregados al auxiliar de la justicia hasta la fecha de entrega; (ii) los daños causados a esos inmuebles; (iii) los cánones de arrendamiento que en realidad reportaron y (iv) el costo de las cosas que fueron saqueadas:

1. *El Síndico no entregó los bienes inmuebles (.....).*
2. *El Síndico jamás solicitó al señor Juez, ni celebró, ni mucho menos sometió a la aprobación del mismo los presupuestos mensuales de gastos y así se lo manifesté en varias oportunidades en forma personal, que le rindiera cuentas al Juez y pidiera aprobación de gastos, pero no lo realizó y ante testigos, por tal razón no se puede aceptar en estos momentos cuentas sin soportes y facturas completamente infladas que no llevan ninguna verdad (.....).*
3. *Los apartamentos fueron entregados al Síndico, son siete (7) desde el día ocho (8) de julio de 1993 hasta la fecha de entrega 9 de mayo de 1995, por cuanto era su obligación entregarlos, pagar administración de los mismos, presentar los contratos de arrendamientos de todos los apartamentos, con valores reales, prevenir que se pagaran o pagar los servicios públicos como son: agua, luz y teléfonos. Pero tampoco lo realizó, salvo las dos facturas que aparecen como soporte, única vez que fue a la administración a realizar un pago.*

4. Del anterior numeral se desprende que las cuentas no se pueden aceptar, por no estar soportadas en forma legal y en cuanto a la factura no se admite. Por cuanto a los apartamentos les fueron sustraídos los tapetes, quitado las chapas de las puertas y desvalijados los closers, por cuanto se llevaron los cajones y las piezas de los calentadores también fueron sustraídas, por la falta de diligencia del síndico e irresponsabilidad.

5. En cuanto a lo manifestado en la parte final, es vergonzoso tal actuación o manifestación, por ser una disculpa infantil, sin seriedad alguna, ya que se le está olvidando al síndico que él es un abogado y debió solicitarle al juez realizar los lanzamientos y poner de presente tales actos por parte del suscrito y no cuando sea provocada la rendición de cuentas, que por demás declara olímpicamente cuentas alegres, sin soportes legales. No es así señor Síndico. El derecho es probando y con altura (.....).

6. En cuanto a que no asistió a la diligencia, por cuanto tuvo conocimiento la noche anterior, es completamente extraño, que lo manifieste, si desde el día 31 de enero del año en curso se le entregó un oficio para que entregara los inmuebles, citó en varias oportunidades al abogado que tenía poder para recibir, pero jamás cumplió las citas y esto se puede probar y no es una simple manifestación, si se le avisó y con muchos días de anticipación, también la entrega por parte de la Juez comisionada, no como lo expone el profesional.

Por las razones expuestas, respetuosamente solicito lo siguiente:

(....) Se nombren peritos con el fin de que evalúen los daños causados al inmueble, por negligencia manifiesta del síndico, así:

Digan el valor real de cada apartamento desde la fecha en que recibió los mismos el síndico, julio 8 de 1993, hasta la fecha de entrega, 9 de mayo de 1995. Cánones mensuales o valor de los arrendamientos mensuales de los apartamentos.

Así mismo, den los valores de los cánones de arrendamiento de los inmuebles desde el día 9 de mayo del año en curso hasta que sean habitables, por cuanto no tienen servicios, ni se pueden habitar, tal como consta en el documento que se presenta, por parte del administrador del Edificio.

Valoren también los tapetes, por cuanto los desaparecieron, los cajones y chapas 4 en total, las líneas telefónicas, por cuanto están perdidas, las piezas que faltan en los calentadores, por cuanto fueron desvalijados y espejos de los baños que se los llevaron, por negligencia del síndico (f. 75-77 c. 2; 22-24 c.6).

- El 22 de noviembre de 1995, el Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá manifestó, con relación a la conversión de títulos, que “las peticiones de gastos de funcionamiento no se le deben hacer directamente a él, porque la institución de la sindicatura tiene sus propias funciones que se deben respetar. En el caso presente no es de ordenar las conversiones

que se piden por el memorialista y que el Juez la haga, porque se estaría desconociendo al síndico//. El memorialista debe entenderse directamente con el representante del quebrado, que es el síndico, para que éste, previo estudio de la legalidad del gasto, así lo proponga en el presupuesto mensual de gastos y lo someta a aprobación del Juez (....). Por lo anterior el Juzgado no ordena ninguna conversión, sin conocimiento de causa” (f. 61 c. 7).

- Mediante providencia de 22 de noviembre de 1995, el Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá, declaró terminada la actuación de rechazo u objeción de las cuentas rendidas por el síndico, para que se controvierta *“en proceso separado a la quiebra (Art. 599-inc 3º del C.P.C.)”* (f. 78 c. 2; f. 25 c. 6).

- Los rematantes adicionaron el escrito de objeción (f. 79 c. 2; 26 c. 6) y el Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá, por auto de 22 de noviembre de 1995, reiteró *“que se ha declarado terminada la actuación sobre rendición de cuentas parciales del síndico, para que se rindan en proceso separado al de la quiebra”* (f. 80 c. 2; 27 c. 6).

- Los rematantes, nuevamente, insistieron en la conversión de títulos, atendiendo los recibos originales de servicios públicos que obran en el expediente. Pusieron de presente *“autos desde el mes de febrero y mayo que ordenan conversiones que no se han realizado y en varias oportunidades he solicitado en forma verbal y por escrito que las realicen y paguen y no ha sido posible tal realización, ni se han hecho los oficios para las empresas públicas que varias veces solicité se realizaran”* (f. 81 c. ppl; 28 c. 6).

- El Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá, mediante providencia de 22 de noviembre de 1995, insistió en que *“no es quien ordena el pago de gastos producidos por razón de la quiebra, pues no está en capacidad de hacer las averiguaciones sobre la certeza y legalidad de*

ellos. Por eso dentro de la institución de la quiebra existe un órgano encargado de estos asuntos que se llama la sindicatura de la quiebra, la cual produce presupuestos mensuales de gastos que se someten a la aprobación del Juez//. Por estas razones no se ordena ninguna conversión, mientras el memorialista no se dirija por intermedio de la sindicatura a obtener lo que se persigue” (f. 82 c. 2; 29 c. 6).

- Los rematantes solicitaron que se revoque la decisión, fundados en disposiciones legales, además en providencias ejecutoriadas en las cuales se ordenó conversión de títulos para pagar impuestos, servicios públicos y administración y librar oficios, aunque sin ejecución:

Por auto de fecha 1-23/95 se ordenó el reembolso de los impuestos municipales, pagados por los rematantes y no por el síndico.

Por auto de fecha 2-08/95 su Despacho ordena reintegrar el 50% del pago de la beneficencia y oficiar a las empresas de energía, acueducto y teléfono, ordenando conversión de los títulos.

Por auto de febrero 8/95 se decretó la conversión de títulos para el pago de peritos, por cuanto el síndico jamás los pagó.

Por auto de febrero 27/95 se ordena mediante conversión el pago de la suma de \$62.443 por concepto de valorización, que jamás se realizó la conversión.

Por auto de junio 16/95 se ordenó librar oficios de acuerdo a lo solicitado por el memorialista, pero jamás se realizaron los oficios.

Por auto de junio 20/95 se ordena estar a lo dispuesto en el auto de junio 16, el cual ordena librar oficios a las empresas públicas. Pero jamás libraron oficios.

Por auto de fecha agosto 25/95 ordena notificar al síndico, para que rinda informes, balances, así mismo elabore y someta a aprobación del juzgado los presupuestos mensuales de gastos y conceptúe sobre si se deben pagar o no los pagos solicitados.

Por auto de fecha septiembre 29/95 se ordena poner en conocimiento del síndico de la quiebra la solicitud del administrador del Edificio en donde se encontraban los bienes inmuebles de la quebrada (...).

Por todo lo anterior y encontrando que el auto del cual se solicita se revoque en su integridad y se decrete la conversión de títulos con el fin de

pagar la administración, teléfonos, luz y acueducto (...) y reitero las tantas solicitudes, por cuanto ya se ha perjudicado notablemente a los rematantes.

Por otra parte, le quiero recordar señor Juez que el impulso procesal de esta clase de proceso es íntegramente realizada por el Despacho y, oficiosamente, el mismo dirige y preside el proceso, todos los actos referentes a la quiebra y quebrada se llevan en cuaderno separado, por esa razón fue que presenté la rendición de cuentas, pero no se ha resuelto el memorial de reposición y subsidiaria apelación y solicito que sea resuelto, el cual presento en solicitud separada para el cuaderno respectivo.

Se desprende con meridiano conocimiento que es en ese proceso que se deben rendir las cuentas y no en otro, que es el despacho el que debe ordenar las conversiones y no otra persona o juez, que en el mismo proceso es que se realizan las pruebas sobre rendición de cuentas y objeciones, por tal razón se solicitaron y no como lo manifiesta el despacho, de conformidad con el artículo 599, numeral 3º. Por cuanto ello es para el albacea y otros procesos y no para la quiebra, por cuanto en ella se lleva por cuadernos separados y dentro del mismo proceso, por ser un proceso especialísimo (f. 98-99 c. 2; 46-47 c. 6).

- Mediante escrito de 12 de diciembre de 1995, los rematantes pidieron que se resuelva el recurso interpuesto contra la rendición de cuentas del síndico (f. 100 c. 2; 48 c. 6).
- El 1º de febrero de 1996, el Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá rechazó el recurso aludido por extemporáneo (f. 101 c. 2; 49 c. 6).
- Por escrito de 15 de enero de 1996, los rematantes desistieron “*de la solicitud de revocar el auto de fecha 22 de noviembre de 1995, en lo concerniente a la rendición de cuentas por parte del síndico, mas no de la solicitud de conversión de títulos para el pago de servicios públicos y administración*” (f. 102 c. 2; 50 c. 6).
- El 1º de febrero de 1996, el Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá ordenó oficiar (i) a la Empresa de Energía Eléctrica de Bogotá para establecer los consumos básicos de los apartamentos; (ii) al administrador del Edificio Estudios Alborada 26 para determinar quiénes eran los ocupantes de los inmuebles y las tasas de interés cobradas por mora en el pago de las cuotas de administración; (iii) a la Empresa de

Teléfonos para determinar a quién estaban asignadas las líneas telefónicas de los inmuebles rematados y los valores de consumo y (iv) al Instituto de Desarrollo Urbano para que certifique el monto de valorización de esas residencias. Finalmente, ordenó que *“una vez conocidos los valores causados hasta el 9 de mayo de 1995, sobre servicios públicos e impuestos, se procederá a poner en manos de la sindicatura para que los presente como factores de presupuesto de gastos si fuere el caso y en la medida de su legalidad//. Desde ya se ordena las respectivas conversiones del título que se encuentra a órdenes de este Despacho”* (f. 63 c. 7). Los rematantes interpusieron recurso de apelaron contra la decisión anterior (f. 65 c. 7), rechazado el 5 de julio de 1996 (f. 67 c. 7).

- Por auto de 1º de febrero de 1996, el Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá tuvo por desistida la solicitud de revocatoria del auto de 22 de noviembre de 1995 y, con relación al pago de servicios públicos y administración, puntualizó que es el síndico quien debe conceptualizar sobre su procedencia:

En lo relacionado con el pago de servicios públicos y administración, el señor Síndico dé su opinión al respecto. Sin embargo al confeccionarse los oficios para las diversas entidades (idu, energía, acueducto y administración) sitúese exactamente la responsabilidad de los pagos, a fin de finiquitar este aspecto, que de paso se diga ha existido poca comprensión al respecto. Véase auto de esta misma fecha en el cuaderno No. 10 (f. 103 c. 2; 51 c. 6)

- El 5 de julio de 1996, el Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá le informó a los rematantes sobre las comunicaciones a la entidades prestadoras de servicios públicos para mayor claridad de lo adeudado y *“en cuanto a una serie de saqueos, desmantelamiento de elementos que decoraban los apartamentos, son situaciones que le corresponden al síndico responderle a ustedes y si dichos elementos hacían parte del inventario de lo que en una época se secuestró y que fueran incorporados al remate”* (f. 70 c. 7).

- El 5 de julio de 1996, el Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá relevó del cargo al síndico y dio traslado del incidente para excluirlo de la lista de auxiliares de la justicia:

A pesar de que la parte interesada, respecto de la custodia de los bienes y dineros en la presente quiebra, objetó las cuentas rendidas por el síndico, que en ningún momento dio informe al juzgado, contradiciendo lo manifestado por dicha parte, entiende el Despacho su poco interés por defender su gestión, lo que lo responsabiliza frente al mismo Estado, para que el juzgado tenga la necesidad de dar aplicación al art. 11 del C.P.C., por violación de los deberes como auxiliar de la justicia por parte del Dr. Ciro Fernando Núñez, en su condición de síndico de esta quiebra, ya que además, no dio estricto cumplimiento al art. 42 del decreto 2265 del año de 1969 y, por tanto, dicho incumplimiento le acarrea se le abra incidente para ser excluido de la lista de auxiliares de la justicia, sin perjuicio de las restantes sanciones y de la indemnización a que hubiere lugar (52-53 c. 6; 240 c. 7).

- El 22 de agosto de 1996, el síndico relevado Ciro Fernando Núñez (i) le informó al Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá que no se ha tramitado el incidente de objeción de cuentas y consignó el saldo en caja de su gestión -\$671.315- a una cuenta de ahorros del Banco Central Hipotecario y (iii) recordó la fijación de honorarios por la labor “*realizada entre el mes de agosto de 1993 y el 23 de octubre de 1995*” (f. 117-119 c. 7).

- El 23 de agosto de 1996, el Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá abrió a pruebas el incidente y tuvo en cuenta los documentos aportados por el Síndico (f. 254 c. 7).

- Por auto de 6 de noviembre de 1996, el Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá separó “*el cuaderno del expediente donde se tramita el incidente contra el síndico relevado, Dr. Núñez//. Téngase como nuevo síndico, al Dr. LUIS GABRIEL MORENO LOVERA, quien aceptó la designación y se posesionó*” (f. 131 c. 7).

- El 5 de febrero de 1997, el Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá ordenó el pago de impuestos, servicios públicos y administración, en los siguientes términos:

Por ser procedente, ya que el remate es una venta forzada, se les reconoce a los rematantes por gastos de protocolización del remate, ante notaria, registro, pago de beneficencia, de acuerdo a los recibos presentados, en suma de \$515.417.76, los cuales se ordena devolver a los rematantes

Por medio de oficio y, mediante depósito judicial, se ordena el pago de la suma de \$736.340 como pago de los recibos de energía eléctrica de Bogotá, que adeudan los apartamentos, de acuerdo a la facturación presentada por dicha empresa.

De igual forma se ordena el pago de la suma de \$7.391.600, por concepto de administración de los apartamentos y que se adeudan a la administración “Estudios Alborada 26” de Bogotá, de acuerdo a la cuenta de cobro que obra a folios 75 al 82 del cuaderno No. 11 de este proceso.

Por medio de conversión, la Secretaría remita los títulos como depósito judicial que obren para el proceso, para así ordenar los pagos respectivamente (f. 71 c. 6).

- 13 de febrero de 1997, el Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá excluyó al señor Ciro Fernando Núñez *“de la lista de auxiliares, para la especialidad de SÍNDICO LIQUIDADOR”* (f. 278-279 c. 7).

- El 19 de marzo de 1997, el síndico Luis Gabriel Moreno Lovera renunció al cargo, porque no existe contabilidad de la quiebra:

1. *No existe contabilidad de la quiebra*
2. *La renuencia del Dr. CIRO NÚÑEZ para hacer entrega de la contabilidad, libros, bienes y aspectos contables consolidados.*
3. *En escrito que obra a folio 83 del expediente solicité se requiriera al síndico saliente para que “rinda un informe y balance contable consolidado de los activos y pasivos, certificados por contador, tanto de las obligaciones a cargo del orden quirografario, como fiscales existentes en relación con esta quiebra y su gestión”.*
Al respecto no se ha cumplido con nada.
4. *Ante el manejo que se ha dado a la quiebra por parte del síndico saliente, todo informal y sin comprobación contable, así como pagos que debió haber hecho y no realizó y la pretensa solución de obligaciones no reconocidas ni legitimadas en su oportunidad procesal y el no dar aplicación cabal al art. 2495 del C.C. y el no colocarme en situación de responsable al tenor del Estatuto Tributario, en su parágrafo del art. 847 (f. 133 c. 7).*

- Mediante providencias de 11 de abril, 25 de julio, 5 de septiembre, 10 de diciembre de 1997 y 15 de julio, 25 de agosto, 21 de octubre de 1998, 2 de junio y 19 de noviembre de 1999, el Juez Segundo Civil del Circuito de

Facatativá insistió en el nombramiento de nuevos síndicos, porque los nombrados no aceptaban la designación (f. 137-139, 144, 159, 177 c. 7).

- Ante la insistencia de los rematantes, el Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá les precisó que (i) sus acreencias ya fueron satisfechas con el remate de los apartamentos y (ii) los temas relacionados con *“los servicios y la administración de los inmuebles, vuelve y se repite, no son de oficio directo del Juez, sino del síndico a quien corresponde hacer ese estudio, una vez entre en funciones”* (f. 167 c. 7-providencia de 6 de mayo de 1998).

- La Unidad Administrativa Especial-Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, parte dentro del proceso de quiebra, pidió la nulidad del auto de 5 de febrero de 1997, *“ya que ordena cancelar pasivos en cabeza del administrador de los apartamentos y de los rematantes, que de paso cabe advertir que con la adjudicación de los inmuebles rematados y entregados, se cancelaron los pasivos laborales, dejando de ser acreedores de esta misma categoría, desconociendo por completo la función que para estos casos debe desempeñar el síndico”* (f. 431-434 c. 7).

- El Juzgado Segundo Civil del Circuito de Facatativá, mediante providencia de 28 de junio de 1997, declaró nula la actuación desde el auto de 5 de febrero de 1997 y designó a un síndico. Lo anterior, porque (i) el funcionario judicial no puede arrogarse funciones de un auxiliar de la justicia; (ii) no pueden haber nuevos acreedores en la quiebra, por cuanto la oportunidad para su concurrencia venció ante la Superintendencia de Sociedades; (iii) no se pueden cancelar acreencias a las cuales por ley no se ha obligado la sociedad quebrada; (iii) hasta el momento no existe un fallo de autoridad judicial que grave la quiebra, por concepto de servicios públicos y administración adeudados:

(....) el auto que motiva este incidente adolece absolutamente de esa interacción síndico-juez, contrariando las disposiciones del Código Mercantil sobre los deberes y funciones que se le señalan al administrador de la quiebra. Y de otro lado, porque accediendo a las solicitudes del interesado

para el pago de esas sumas por administración de los bienes rematados sometidos al régimen de propiedad horizontal, no solamente se le arrojaron sus funciones, sino que las decisiones pueden estar sometidas a errores de los cuales, nadie se puede asumir en ventaja creada u originada en ese error.

(....) En auto de esta fecha se ha designado a la persona que ocupe el cargo correspondiente y, una vez posesionado, si es que acepta, se le dará todas las instrucciones para que se solucione las peticiones pendientes, que entre otras cosas no son de resolución directa del juez, sino del síndico, quien es el que cataloga los gastos de la quiebra. No puede ser, entonces la calidad de acreedores de la empresa quebrada, por cuanto la oportunidad para su ocurrencia venció ante la Superintendencia de Sociedades, por cuanto antes de existir este trámite lo era a manera de liquidación administrativa, donde se dictó la resolución de prelación de créditos y además, actuación administrativa que ha surtido todos los efectos y al convertirse en trámite judicial, hubo necesidad de establecer la institución de la sindicatura, en lo que se refiere al pago de los créditos privilegiados como lo son a los acreedores por deudas laborales (salariales o prestacionales), como aquí sucede” (f. 437-442 c. 7).

- El 2 de diciembre de 1998, la nueva Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá (i) ofició a la Empresa de Teléfonos de Bogotá y a la Empresa de Energía Eléctrica de Bogotá para que envíen los valores que adeudan los apartamentos 201, 202, 203, 204, 205, 206 y 207 y (ii) requirió al síndico relevado Ciro Fernando Núñez, para que presente los libros y balances que den cuenta de su gestión (f. 196 c. 7). Y el 30 de junio de 2000, requirió, nuevamente, al Síndico relevado, para que entregue los soportes contables de su gestión y precisó que no se puede permitir la cancelación de acreencias a las que no está obligada la sociedad quebrada:

Por enésima vez, el juzgador requiere al anterior síndico de la quiebra a efecto de que entregue con destino a este juzgado las cuentas, libros de contabilidad y demás documentos relacionados con la quiebra, por secretaría remítase telegrama para tal efecto.

(....) Efectivamente, como lo ha afirmado en más de una ocasión el rematante RAMÍREZ CABRERA, incluso allegando pequeños apartes de jurisprudencia, los apartamentos deben servir para lo que se compraron, pero es de dejar claro que cuando ello no ocurre, como el caso que nos ocupa, nuestra legislación prevé las posibilidades que tiene quien ha hecho una compra, para que se saneen los mencionados vicios.

Claro es, que el aparte de jurisprudencia allegado por el Dr. RAMÍREZ, obrante al proceso, se refiere al saneamiento por vicios redhibitorios, por lo

cual es obligación del comprador requerir el saneamiento en la forma y términos requeridos por la ley, mediante la acción correspondiente.

Ocorre que el mencionado saneamiento inclusive, está determinado para las ventas forzadas, para ello es de observar lo establecido por el artículo 1922 del Código Civil. Por lo cual, lo procedente, debió haber sido por parte del rematante, iniciar la acción de saneamiento, como ya se dijo en la forma que la ley determina.

Como ello no ocurrió –acción de saneamiento-, mal podría permitir entonces el juzgado, se cancele acreencias a las cuales por ley no se ha obligado la quebrada, toda vez, que la única forma de exigir el pago de sumas de dinero en tales aspectos, sería en el caso en que la autoridad judicial por medio de fallo gravara a la quiebra con una obligación por tal concepto.

Como ello hasta en la actualidad no ha ocurrido, el juzgado NO PERMITIRÁ QUE SE CANCELE NINGÚN TIPO DE SUMA, POR NINGÚN CONCEPTO, PARA OBLIGACIONES RELATIVAS A LOS APARTAMENTOS REMATADOS DEL EDIFICIO ESTUDIOS ALBORADA 26, toda vez, que si así se procediera, la quebrada pagaría una obligación no existente en su contra y, por ende, ilegal.

Claro es entonces, que si el inmueble pasó a dominio de particulares y éstos no ejercieron las acciones correspondientes, la quiebra no debe correr con una carga a la cual no está comprometida a asumir, lo anterior debe quedar claro tanto para el rematante Ramírez, Edificio Estudios Alborada 26, así como para el síndico de la quiebra, con lo cual se aclara su memorial en que se refería a las cuentas que como se vio no existen en cabeza de la quiebra, hasta tanto, como se observó, decisión judicial no la oblique.

Con lo anterior, resuelto queda por sustracción de materia, lo que al pago de líneas telefónicas, impuestos y demás servicios se refiere y, como se dijo, de toda obligación proveniente del Edificio Estudios Alborada 26, apartamentos rematados (413-415 c. 7).

- El 12 de mayo de 1995, los rematantes solicitaron al Jefe Operativo y al Departamento Jurídico de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos-Zona Centro el registro definitivo de las novedades que presentan los inmuebles radicados con los números de matrícula inmobiliaria 050-0288213/14/15/16/17/18/19: De este escrito se desprende que (i) el 2 de febrero de 1995, los rematantes radicaron en la Oficina Centro los oficios 020 y 021 de 31 de enero de 1995, expedidos por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Facatativá, relacionados con el desembargo, cancelación de hipoteca y de remate de los apartamentos 201 a 207 del Edificio Estudios Alborada 26 de Bogotá, de lo cual se hizo un registro parcial el 20 de abril

de la misma anualidad y (ii) surgieron complicaciones en el proceso de registro de la escritura pública No. 530 de 21 de marzo de 1995, mediante la cual la demandante le compró sus derechos al también adquirente Alberto Ramírez Cabrera:

(....) El mismo día -2 de febrero de 1995- se presentó para el registro el remate de los bienes (....), del cual se realizó registro parcial en fecha abril 20 de 1995.

En fecha marzo 31 de 1995 presenté la escritura No. 530 de marzo 21 de 1995, en la cual vendo mis derechos a la Dra. MARÍA CLARA L. MURCIA MÉNDEZ, que había adquirido en remate.

Presenté un escrito de derecho de petición el día abril 18 de 1995, solicitando las inscripciones respectivas, pero jamás me fue contestado.

Por último, el día de hoy 12 de mayo de 1995, me presenté a reclamar y me entregaron la documentación, devolviendo la venta realizada por escritura, por cuanto no tenía dominio, también por cuanto estaba embargado y existía hipoteca.

Por todo lo anterior, le estoy devolviendo toda la documentación, para que se realice el registro de la venta que se encuentra en escritura No. 530 de marzo 21 de 1995. Se rehaga el folio de matrícula faltante, ya que estoy cansado de estar en estas dependencias, buscando que la Dra. ELSA MIREYA SALAZAR, el Dr. RAMÍREZ y el Dr. ACOSTA me solucionaran el impase, pero hasta la fecha no lo realizan, por cuanto todo lo están haciendo mal, así las cosas es indispensable también se registren el levantamiento del embargo y el remate en debida forma.

Estoy nuevamente haciendo uso del derecho de petición en interés particular y manifiesto que todos los perjuicios causados por la inoperancia de estas dependencias las propondré en proceso de tutela que presentaré ante la autoridad competente (243-244 c. 2).

- El 29 de noviembre de 1995, los rematantes solicitaron al Registrador Principal-Zona Centro la corrección de los folios de matrícula inmobiliaria de los apartamentos 201, 202, 203, 205, 206 y 207 y la reconstrucción del folio correspondiente al apartamento 204 (f. 286-287 c. 2).

- Los rematantes presentaron acción de tutela contra la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos-Zona Centro, para que, en aras de la protección de los derechos de propiedad y petición, (i) se corrijan los errores que presentan los folios de matrícula inmobiliaria de los apartamentos 201,

202, 203, 205, 206 y 207 y (ii) se reconstruya el folio de matrícula inmobiliaria del apartamento 204 (f. 255-260 c. 2).

- La Sección Primera del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, mediante providencia de 17 de octubre de 1995, amparó el derecho de petición, en los siguientes términos:

Se accede a la solicitud de tutela (.....).

Como consecuencia de la anterior declaración, el Señor Registrador de la citada oficina –Zona Centro-, dentro del término de 48 horas contadas a partir de la notificación de esta providencia, iniciará la actuación administrativa que anuncia en su comunicación DR-408 del 13 de los corrientes, en orden a la reconstrucción del folio de matrícula inmobiliaria correspondiente al apartamento número 204 del Edificio Estudios Alborada 26-Carrera 13B número 25-76 de esta ciudad-. Igualmente, dentro del mismo término estudiará la solicitud formulada mediante escrito presentado por el apoderado de la peticionaria el 15 de junio de este año y radicado con el número 3755, respecto de las correcciones a las anotaciones correspondientes a los apartamentos 201, 202, 203, 205, 206 y 207 del mencionado Edificio y decidirá si hay lugar o no al adelantamiento de actuación administrativa, en cuyo caso afirmativo la iniciará de manera inmediata (f. 261-280 c. 2)

- El Registrador Principal de la Zona Centro remitió un memorial al Tribunal Administrativo de Cundinamarca en el que explica *“la imposibilidad de iniciar en forma inmediata la mencionada actuación administrativa, con fundamento en las siguientes razones”*:

El número de la matrícula inmobiliaria 050-0288216 fue asignado a dos inmuebles diferentes que se distinguen por su nomenclatura, así:

- 1. Carrera 13B No. 25-76, apartamento 204, ubicado en Bogotá D.C.*
- 2. Globo de terreno denominado “San Bernardo”, ubicado en Tenjo.*

Por medio de la Resolución No. 1142 de fecha 25-09-81, la Oficina de Registro autorizó el cambio del número de matrícula al predio distinguido como apartamento 204 (...), asignándole a dicho predio la matrícula número 050-0623373, dejando constancia de dicha providencia en los libros, tarjetas, carpetas y demás documentos de acuerdo con las normas vigentes sobre la materia.

La providencia anterior fue fundamentada en los artículos 5º y 49 del Decreto Ley 1250 de 1970 (.....).

Al hacer la verificación de la tradición contenida en el folio de matrícula número 050-0623373, nos encontramos con la sorpresa de que el mencionado folio se encontraba en blanco, sin que hubiera hecho el traslado a dicho folio de las anotaciones sentadas en el folio 050-0288216, a fin de darle cumplimiento a la resolución 1142 de 25-09-81; y además anulado.

Adelantando las diligencias tendientes a verificar las anotaciones referentes a la tradición contenida en el folio 050-0288216, se solicitó a la Oficina de Coordinación de Microfilmación la microficha que contiene las anotaciones registradas en el mencionado folio, pero sin resultado alguno, pues fuimos informados por el Coordinador de dicha entidad que la microficha no existía en los archivos de microfilmación, pero que era posible que pudiera encontrarse en las oficinas del Norte o del Sur de Bogotá.

La Oficina tiene que investigar previamente lo relacionado con la cancelación del folio 050-0288216 y la omisión en que se incurrió al no trasladar las anotaciones del folio anulado al folio 050-0623373, que se le asignó al apartamento 204 de la carrera 13B No. 25-76.

Igualmente se tiene que oficiar a las Oficinas de las zonas Norte y Sur de esta ciudad, para que remitan a esta oficina la mencionada microficha y esperar la respuesta correspondiente.

También hay que solicitarle a la parte interesada por los documentos o certificados que tengan en su poder y que nos permitan aclarar las anotaciones contenidas en una fotocopia del certificado de tradición del folio 050-0288216 que resultan ilegibles.

Hay que adelantar estas diligencias previas a la reconstrucción del folio asignado al apartamento 204 de la carrera 13B No. 25-76, lo cual nos impide cumplir en forma inmediata con la iniciación de la actuación administrativa ordenada por el H. Tribunal (f. 282-284 c. 2).

- Por auto de 6 de diciembre de 1995, el Registrador Principal de Instrumentos Públicos-Zona Centro inició la actuación administrativa tendiente a reconstruir el folio de matrícula inmobiliaria 050-0623373 y a efectuar las correcciones de los folios de matrícula inmobiliaria 050-0288213/14/15/18/19/21 (f. 289-292 c. 2).

- Por resolución 00428 de 6 de mayo de 1996, el Registrador Principal de Instrumentos Públicos-Zona Centro reconstruyó y corrigió el folio de matrícula inmobiliaria 050-0623373 e incluyó en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-0288217, correspondiente al apartamento 205, la dirección completa del edificio al que pertenece (f. 311-316 c. 2).

- Los rematantes interpusieron recurso de reposición contra la decisión anterior (f. 317 c. 2), resuelto por resolución 00891 de 14 de agosto de 1996, en el siguiente sentido:

Reponer la resolución No. 00428 del 06-05-96, en el sentido de adicionarla, a fin de que las correcciones a las anotaciones 013 y 014 del folio de matrícula reconstruido 050-0623373 se hagan en el mismo sentido a las anotaciones 013 y 014 de los folios de matrículas inmobiliarias: 050-0288213, 050-0288214, 050-0288215, 050-0288217, 050-0288218 y 050-0288219, las cuales deben quedar así: Anotación 013, debe decir: “Juzgado 2º Civil del Circuito de Facatativá y se cancela anotación 09”. Anotación 014, debe decir: “Oficio 021 del 31-01-95 y providencia del 23-01-95 del Juzgado 2º Civil del Circuito de Facatativá” (f. 87-88 c. 7).

- En el peritaje ordenado por el a quo se puso de presente el estado de los inmuebles rematados. Deteriorada la pintura, filtraciones de aguas negras y lluvias, un muro y luminarias sueltos, las puertas sin chapas, los muebles de madera sin algunos compartimentos y los calentadores dañados:

En la actualidad el inmueble se encuentra sus paredes y cielo raso pintados en vinilo. El piso en alfombra de color verde de tráfico pesado, Los baños enchapados en porcelana sanitaria hasta el techo, los cielos rasos en vinilo y pisos en porcelana sanitaria.

El estado del inmueble es regular ya que presenta deterioro en la pintura, por lo cual sería necesario una pintada general. De igual manera, presenta filtraciones en la tubería de aguas negras del piso superior, que han afectado parte de los cielos rasos, uno de los muros que acceden al corredor se encuentra suelto y es necesario amarrarlo para que no se venga al suelo. La cubierta de la oficina No. 7 se encuentra totalmente destruida, lo que afecta esta dependencia, pues le entraba aguas lluvias a las paredes y al piso que en este momento tiene la alfombra recogida. De igual manera se observa algunas luminarias sueltas siendo necesario colocarlas en su lugar. Faltan chapas en algunas puertas y compartimentos de madera en los closers o muebles empotrados en las paredes. Los calentadores de agua que se encuentran dentro de los muebles empotrados en las paredes fueron dañados y su utilización está por fuera del servicio.

Hay algunos vidrios de las ventanas rotos. Faltan algunos apliques en los baños y la instalación para los teléfonos se encuentra fuera de servicio (f.2-20 c. 8-escrito de 8 de noviembre de 2000-f. 157 c. ppl.).

3. Problema jurídico

Procede la Sala a determinar si en el presente caso se estructura la responsabilidad de la Nación-Dirección Ejecutiva de Administración Judicial-Superintendencia de Notariado y Registro, porque el Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá y el Registrador Principal-Zona con sus actuaciones, omisiones y dilaciones impidieron que la actora utilizara y dispusiera legal y materialmente de siete apartamentos adquiridos por remate. Debido (i) al mal estado en que fueron entregados, con deudas de servicios públicos y administración y (ii) a los errores en los folios de matrícula inmobiliaria que demoraron el registro de la venta forzada.

4. Análisis de la Sala

La demandante puntualiza que el Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá incurrió en varios errores, por cuanto (i) designó peritos para avaluar los siete apartamentos, con anterioridad al remate, pese a que los mismos habían sido sometidos a esa experticia; (ii) no requirió al síndico para que presentara presupuestos de gastos y rindiera cuentas finales; (iii) consideró inoficioso un incidente de rendición de cuentas; (iv) no procuró la conversión de títulos, ni los pagos de servicios públicos y administración y (v) desconoció que la transferencia de bienes a título de remate comporta “*sanear total y legalmente*”.

Además aduce que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (i) demoró, “*de forma maliciosa*”, registrar el remate en los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles rematados y (ii) reconstruyó el folio de matrícula del apartamento 204, al margen del antecedente registral, mismo del Edificio Estudios Alborada 26.

El *a quo*, por su parte, sólo encontró mérito para condenar a la Rama Judicial, por los cánones de arrendamiento dejados de percibir por la adquirente, hoy demandante, entre el 31 de enero y el 9 de mayo de 1995.

4.1 En el *sub judice*, el Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá conoció del proceso de quiebra, remitido por impedimento de quien a su vez lo recibió de la Superintendencia de Sociedades. Entidad que declaró fracasado el trámite concordatorio entre la sociedad Arturo Castro E. y Cia Ltda-Arcase y sus acreedores, entre ellos, la actora, quien junto con el señor Alberto Ramírez Cabrera eran acreedores privilegiados.

Ahora bien, de conformidad con el artículo 237 de la Ley 222 de 20 de diciembre de 1995, los concordatos y las quiebras iniciadas con anterioridad -entró en vigencia el 21 de junio de 1996-, como en el *sub lite*, seguían rigiéndose por las normas del Código del Comercio.

Los procesos de quiebra, como lo enseñan doctrina y jurisprudencia, son de ejecución universal. En ellos, los acreedores persiguen la satisfacción de los créditos correspondientes. Para el efecto, cada uno allega con tal fin, durante la actuación y en oportunidad, los títulos o documentos que acreditan con certeza el derecho cuya realización coactiva persigue.

El artículo 1953 del Código de Comercio señala que el síndico tiene la guarda y administración de la masa de bienes de la quiebra y, para el efecto, cumple, entre otras, las siguientes funciones especiales:

4°. Recaudar los dineros que por cualquier concepto deban ingresar a la masa de la quiebra;

5°. Tener y administrar los bienes de la masa de la quiebra con las facultades, obligaciones y responsabilidades de un secuestro judicial;

6°. Intentar, con la autorización de la junta asesora, todas las acciones necesarias para la conservación y reintegración de la masa de la quiebra, lo mismo que atender y resolver las solicitudes de restitución de los bienes que deban separarse de la misma masa;

7°. Elaborar y someter a la aprobación del juez los presupuestos mensuales de gastos, así como sus modificaciones, y nombrar y remover el personal previsto en tales presupuestos. La junta asesora podrá solicitar al juez la modificación de éstos.

9º. Llevar en libros registrados ante el mismo juez, cuentas claras, completas y acompañadas de sus correspondientes comprobantes, de todos los actos y operaciones que ejecute en relación con la masa de la quiebra. La teneduría de estos libros se sujetará a las prescripciones legales;

11º. Rendir ante el juez cuentas comprobadas de su gestión, al finalizar el proceso o al separarse de su cargo, y cuando quiera que se lo ordene el juez, de oficio o a petición de la Junta asesora o de una mayoría de acreedores que represente no menos de la mitad de los créditos reconocidos

El síndico, al tenor del artículo 1959 del Código de Comercio, debe prestar caución para responder por su gestión y por los perjuicios que con ella irrogare, en el término, la cuantía y la forma fijados por el juez al hacer la designación.

Ante el incumplimiento de funciones del síndico, el Juez de oficio o a solicitud del quebrado, de la junta, de cualquier acreedor o del ministerio público, podrá decretar la remoción de este auxiliar de la justicia, de plano o previos los trámites de un incidente, según las circunstancias – artículo 1960 del Código de Comercio-.

En este caso, el síndico **Ciro Fernando Núñez** (i) fue designado, mediante providencia de 24 de enero de 1992; (ii) recibió los apartamentos 201, 202, 203, 204, 205, 206 y 207, ubicados en la carrera 13B No. 25-76-Edificio Estudios Alborada 26, el 8 de julio de 1993 y que hacían parte de la masa de la quiebra y (iii) constituyó la Póliza Judicial 126612 de Seguros del Comercio S.A., *“para garantizar el pago de perjuicios que pueda ocasionar con su gestión en el proceso de quiebra adelantado contra la firma ARTURO CASTRO ESCOBAR & COMPAÑÍA LTDA-ARCASE”*, el 3 de noviembre de 1993.

En el *sub examine* el síndico, tal como se evidenciará más adelante, incumplió, entre otras, las funciones de (i) intentar todas las acciones necesarias para la conservación de la masa de la quiebra; (ii) elaborar y someter a la aprobación del juez los presupuestos mensuales de gastos y

(iii) llevar en libros registrados cuentas claras, completas y acompañadas de comprobantes, de todos los actos y operaciones ejecutados. Reproches e inconformidades que la actora centra en el Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá.

Como primera medida, es preciso evidenciar que en el avalúo que ordenó el Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá para determinar el valor comercial de los apartamentos que conformaban la masa de la quiebra, previo al remate, se estableció que se trataba de inmuebles ubicados en una zona deprimida, en “*regular estado de conservación*” y sin líneas telefónicas, pues las existentes pertenecían a los arrendatarios Guillermo Augusto Rodríguez y Arturo Castro.

En el peritaje ordenado por el *a quo* se corroboró el estado “*regular*” de los inmuebles, en cuanto al deterioro de pintura, filtraciones de aguas negras y lluvias, un muro y luminarias sueltos, las puertas sin chapas, los muebles de madera sin algunos compartimentos y los calentadores dañados.

La actora sin hacer alusión al estado de los apartamentos rematados y a la ausencia de medidas para conservarlos por parte del síndico, reprocha al Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá por haber designado peritos para avaluarlos, porque en el proceso de quiebra ya existía esa experticia.

La Sala observa que la decisión de actualizar el avalúo fue controvertida por la demandante en oportunidad y motivada con suficiencia en las providencias de 13 de diciembre de 1993 y 4 de febrero de 1994, en las que se puso de presente que (i) el avalúo disponible de los apartamentos se practicó nueve años antes; (ii) los valores allí contenidos eran irreales, por la pérdida del poder adquisitivo de la moneda; (iii) devaluación no puede ser factor de empobrecimiento del quebrado y (iv) la medida traería claridad, especialmente, a los acreedores privilegiados.

Como la demandante no objetó ni cuestionó el avalúo en el que se puso de presente que los apartamentos estaban en “*regular estado de conservación*”, se entiende, de una parte, que convino en el avalúo y, de otra, que conocido su situación se postuló para adquirir los inmuebles.

Ahora bien, aprobado el remate en el que se adjudicaron los apartamentos a los acreedores laborales Alberto Ramírez Cabrera y María Clara Lucía Murcia Méndez, hoy actora, el Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá ordenó al Síndico efectuar la entrega –providencia de 23 de enero de 1995-. Y dado que el administrador no cumplió su orden, dispuso (i) comisionar al Juez Civil Municipal de Bogotá-Reparto para la diligencia de entrega; (ii) reintegrarles el 50% del impuesto de beneficencia y la suma de \$62.443 por concepto de valorización, “*mediante conversión de los títulos*” y (iii) librar oficios a las empresas prestadoras de servicios públicos para que remitan el estado de cuenta de los bienes –providencias de 8 y 27 de febrero de 1995-.

El 9 de mayo de 1995, la Juez Civil Cincuenta y Nueve Civil Municipal de Bogotá se presentó a los inmuebles para la diligencia de entrega de los apartamentos para la cual fue comisionada. Esta actuación fue suspendida por solicitud de los rematantes, quienes solicitaron se conceda un término prudencial a los ocupantes de los inmuebles para que desalojen.

Los rematantes, mediante memorial de 27 de junio de 1995, le informaron a la Juez Civil Cincuenta y Nueve Civil Municipal de Bogotá que recibieron, por cuenta propia, los apartamentos el 9 de junio. Al tiempo que denunciaron daños y retiro de elementos, con respecto de lo observado en la diligencia de entrega.

Esta última situación ameritaba acudir ante las autoridades penales y de policía, por parte de los rematantes, quienes constataron los hechos y además, (i) previamente, solicitaron suspender la diligencia de entrega y (ii) recibieron, al margen del estado de los bienes, impidiendo la verificación del comisionado. Máxime cuando el avalúo y la experticia ordenados por el

Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá y el *a quo*, respectivamente, tampoco permiten verificar daños y faltantes.

La actora sostiene que el daño que afronta se originó, en gran medida, en la omisión del Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá de requerir al Síndico para que presentara presupuestos de gastos mensuales y llevara libros registrados con cuentas claras y soportadas.

En el *sub judice* si bien es cierto que el juez como director del proceso debió requerir al Síndico en el sentido indicado e inclusive hacer efectiva la póliza, también lo es que las falencias de la quiebra tienen que ver con el activo requerido para atender el pasivo y el de los actores quedó cubierto, pues así lo aceptaron, en cuanto recibieron los inmuebles sin controversia, de donde se entiende que estos se encontraban en el estado observado por los peritos en el último avalúo. En este punto bien pudieron los rematantes, acreedores privilegiados en la quiebra, solicitar a los peritos que el avalúo incluyera lo relativo a los servicios públicos y cuotas de administración insolutos. Cargas reales, esto es, propias de los inmuebles que, por lo mismo, concurren a determinar el valor final de los mismos.

La demandante asevera que Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá no requirió al síndico para que rindiera presupuestos de gastos mensuales, ni mucho menos para que presentara cuentas finales.

En el *sub examine* el síndico fue (i) enterado de los cobros efectuados por el Edificio Estudios Alborada 26, por concepto de administración, mediante proveído de 29 de septiembre de 1995 y (ii) requerido, el 25 de agosto del mismo año, para que *“en el término de diez (10) días contados desde la notificación de esta providencia rinda los informes y balances de que trata el numeral 12 del art. 1953 del C. de Col. Asimismo elabore y someta a aprobación del juzgado presupuestos mensuales de gastos (...). Entréguesele los recibos y cuentas que reposan en el expediente para lo de su cargo, para que conceptúe si se deben hacer o no los pagos solicitados”*.

Tanto así, que el señor Ciro Fernando Núñez presentó, el 23 de octubre de 1995, un informe de su gestión, en el que señaló que (i) sólo los apartamentos 203, 204, 205, 206 y 207 estaban arrendados y reportaron pago de cánones de arrendamiento; (ii) los arrendatarios tenían a cargo el pago de servicios públicos y administración; (iii) incurrió en gastos de algunas cuotas de administración, instalación de cortinas, lavado de tapetes, póliza judicial y transporte de Bogotá a Facatativá y viceversa, lo cual deja un saldo en caja de \$671.315.

Este informe estuvo soportado con (i) una factura de \$450.000, por concepto de *“colocación de cortinas y rieles; lavado de tapetes, apto ubicado en la carrera 13B No. 25-76/204”* y (ii) y dos recibos de administración de \$29.000 y \$36.000 de diciembre de 1993 y enero de 1994, *“apartamentos 202/03”*.

La actora afirma que el Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá, ante el ostensible incumplimiento del Síndico, consideró que era inoficioso tramitar un incidente de rendición de cuentas.

En este punto, es importante evidenciar que los rematantes, mediante escrito de 15 de enero de 1996, desistieron *“de la solicitud de revocar el auto de fecha 22 de noviembre de 1995, en lo concerniente a la rendición de cuentas por parte del síndico, mas no de la solicitud de conversión de títulos para el pago de servicios públicos y administración”*. Esta manifestación fue acogida por el Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá, a través del proveído de 1º de febrero de 1996.

También es importante mostrar, en este punto, que el Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá, mediante proveídos de (i) 5 de julio de 1996, relevó del cargo al Síndico y dio traslado del incidente; (ii) 23 de agosto y 6 de noviembre de la misma anualidad, abrió a pruebas la actuación y designó un nuevo auxiliar de la justicia y (iii) 13 de febrero de 1997, excluyó

al señor Ciro Fernando Núñez *“de la lista de auxiliares, para la especialidad de SÍNDICO LIQUIDADOR”*.

La actora sostiene que el Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá (i) no procuró la conversión de títulos, ni los pagos de servicios públicos y administración y (ii) desconoció que las ventas de bienes inmuebles, así sean forzadas –remate-, se deben *“sanear total y legalmente”*.

Como primera medida, es preciso evidenciar que los rematantes pusieron en conocimiento que los apartamentos adeudaban servicios públicos y administración después de haber sido aprobado el remate y, a partir de allí, elevaron una serie de solicitudes al Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá para que ordenara (i) librar oficios tendientes a establecer el estado de las cuentas; (ii) tener en cuenta facturas aportadas y (iii) la conversión de títulos para cancelarlas.

Solicitudes que si bien es cierto generaron decisiones contradictorias, por parte del Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá, por cuanto en varias oportunidades ordenó la conversión de títulos para el pago de servicios públicos y administración –providencias de 26 de mayo de 1995, 5 de febrero de 1997- y luego declaró la improcedencia de la medida hasta que el Síndico haga un estudio de legalidad de ese gasto –proveídos de 22 de noviembre de 1995, 1º de febrero de 1996, 6 de mayo de 1998-, También lo es que, finalmente, quedó claro que (i) el Juez no reemplaza al Síndico en la administración de los bienes; (ii) no pueden haber nuevos acreedores en la quiebra, por cuanto la oportunidad para su concurrencia venció ante la Superintendencia de Sociedades, de donde no era dable entrar a gravar a la masa de la quiebra con los pasivos a orden de las empresas de servicios públicos y del Edificio Estudios Alborada 26; (iii) no se pueden cancelar acreencias a las cuales por ley no se ha obligado la sociedad quebrada y (iii) para gravarse la quiebra por servicios públicos y administración se requiere de un fallo de autoridad judicial.

Con los anteriores fundamentos, el despacho resolvió no cancelar las sumas reclamadas, *“toda vez, que si así se procediera, la quebrada pagaría una obligación no existente en su contra y, por ende, ilegal//. Claro es entonces, que si el inmueble pasó a dominio de particulares y éstos no ejercieron las acciones correspondientes, la quiebra no debe correr con una carga a la cual no está comprometida a asumir, lo anterior debe quedar claro tanto para el rematante Ramírez, Edificio Estudios Alborada 26, así como para el síndico de la quiebra”*.

No sobra evidenciar en este punto que los rematantes presentaron una acción de tutela contra el Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá, la cual fue denegada por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, mediante providencia de 20 de octubre de 1995, porque no existe vulneración de derecho alguno y el funcionario acusado ha atendido, con diligencia, las desmedidas solicitudes que le han elevado:

De acuerdo con lo expresado, se llega a la necesaria conclusión de que en el presente caso no ha existido violación a los derechos fundamentales invocados por los actores, por cuanto el juez acusado, dentro de la órbita de sus facultades y con mesurada diligencia ha atendido las inquietudes y peticiones de los actores en tutela.

Que la desmedida actuación de los interesados en el pre nombrado proceso de quiebra, ha generado una situación compleja, en la que se destaca la forma en que se presiona al juzgado sobre un mismo aspecto, como lo es el reconocimiento y pago de servicios adeudados por los apartamentos rematados.

Al no haber violación de derecho fundamental alguno no habrá lugar a acceder a la tutela solicitada.

No obstante, la actora propende porque se disponga una indemnización que cubra los servicios públicos y la administración adeudados desde antes del remate, sin atender que (i) el estado real de los inmuebles era asunto para controvertir de cara al avalúo y (ii) resolvió voluntariamente adquirir los apartamentos, conjuntamente con el acreedor Ramírez Cabrera y recibirlos de los ocupantes en el estado en que se encontraban al margen del comisionado, previa suspensión de la diligencia para ejecutar la entrega.

Ahora bien, para determinar si había lugar o no a los pagos reclamados, la Sala considera pertinente hacer el siguiente recuento normativo:

El artículo 741 del Código Civil indica que “*(e)n las ventas forzadas que se hacen por decreto judicial a petición de un acreedor, en pública subasta, la persona cuyo dominio se transfiere es el tradente, y el juez su representante legal*”. Aunque la doctrina discute que el remate pueda asimilarse a una tradición³, en los términos de la norma citada, está claro que las providencias judiciales de adjudicación constituyen un modo particular de adquirir el dominio⁴. En este sentido se ha concluido:

“Queda así establecido que una vez culmina el remate, se dicta el auto que adjudica el bien dentro de la diligencia de subasta y luego el aprobatorio del remate. Este conjunto de decisiones judiciales concretan este modo especial de adquirir el dominio, aunadas, naturalmente, a la sentencia que ordena proseguir la ejecución”⁵.

Sin entrar en la polémica, lo cierto es que la aprobación del remate consolida los efectos sustanciales propios de la enajenación forzada que culmina con la entrega y el registro.

Por tratarse de una venta forzada (a la luz del artículo 741 del C.C.), al remate le son aplicables las disposiciones civiles que regulan la compraventa, especialmente aquellas que establecen las obligaciones de entrega y tradición, saneamiento y asumir los costos que se “*hicieren para poner la cosa en disposición de entregarla*”.

De esta regla sustancial se desprende la obligación a cargo del juez de disponer el pago del impuesto predial y las contribuciones que pesan sobre

³ López Blanco y Valencia Zea (citado por aquel) consideran que en cuanto no hay voluntariedad en la transmisión del dominio, la adjudicación judicial que proviene del remate no puede equipararse a una tradición. Cf. LOPEZ BLANCO, Hernán Fabio. *Instituciones de Derecho Procesal Civil Colombiano*, Ed. Temis. Bogotá 1989, pág. 340.

⁴ Cf. idem

⁵ Ver Ibidem, pág. 341

los bienes rematados, al igual que oficiar al registro y propender por la entrega real y material. Particularmente, en cuanto al pago de tributos se ha entendido que su desconocimiento implica la vulneración del derecho al debido proceso del rematante⁶. Máxime cuando no se trata de un gasto de administración cualquiera, sino de una carga fiscal de claro origen legal que afecta el bien directamente y no admite esguinces para su cumplimiento. A salvo de cualquier negociación que llegare a efectuarse respecto de los inmuebles sujetos a los mismos.

En el *sub lite* el Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá dispuso, mediante proveídos de 23 de enero, 8 y 27 de febrero de 1995, reintegrarles a los rematantes el impuesto predial, el 50% del de beneficencia y la suma de \$62.443 por concepto de pago de valorización, *“mediante conversión de los títulos”*.

De otro lado, cuando se pretende adquirir un inmueble vía remate, el interesado bien puede solicitar en la diligencia los recibos de pago, no solo de los impuestos, sino también de los servicios públicos domiciliarios y de las cuotas de administración, con el fin de condicionar y asimismo valorar su oferta de modo que si existen deudas pendientes, sean pagadas con el valor del remanente. De no ser ello así, habría que entender que el proponente pasó por alto el asunto.

Es pertinente evidenciar que, de conformidad con el artículo 129 de la Ley 142 de 1994, vigente para la época de los hechos, en la enajenación de bienes inmuebles se entiende la cesión de los contratos de servicios públicos domiciliarios:

En la enajenación de bienes raíces urbanos se entiende que hay cesión de todos los contratos de servicios públicos domiciliarios, salvo que las partes acuerden otra cosa. La cesión operará de pleno derecho, e incluye la

⁶ Sentencia T-216/05

propiedad de los bienes inmuebles por adhesión o destinación utilizados para usar el servicio.

Ahora bien, el artículo 130 de la aludida Ley 142 estableció la solidaridad en el pago de los servicios públicos entre el dueño del inmueble, el suscriptor de los contratos y el usuario, en los siguientes términos:

El propietario del inmueble, el suscriptor y los usuarios del servicio son solidarios en sus obligaciones y derechos en el contrato de servicios públicos⁷.

La Corte Constitucional en sentencias T-1016 de 1999 y T-1432 de 2000, atendiendo el término dispuesto en el artículo 140 de la Ley 142 de 1994⁸, puntualizó que la solidaridad esbozada **“va hasta los tres primeros períodos de facturación”**, evento en el cual se rompe, y si la empresa prestadora del servicio no lo suspende y permite a ciencia y paciencia que la norma se extienda en el tiempo, asume la responsabilidad del valor del consumo”.

También indicó que la “empresa, en el evento del no pago de los servicios durante el indicado lapso está facultada no sólo para suspenderlo, sino para exigir el pago del mismo. Su omisión le impide ejercer estas atribuciones frente al propietario deudor solidario, quien tiene el derecho de obtener la reinstalación y prestación de los servicios, **mediante el pago de la obligación contenida durante las 3 facturaciones iniciales**, más los correspondientes gastos de reinstalación y reconexión y los recargos durante dicho periodo. Por lo tanto, desconoce, además, la empresa el derecho al debido proceso, cuando debiendo interrumpir el servicio por el no

⁷ Inciso declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-493 de 1997.

⁸ **Artículo 140.** Modificado por el art. 19 de la Ley 689 de 2001. **Suspensión por incumplimiento.** El incumplimiento del contrato por parte del suscriptor o usuario da lugar a la suspensión del servicio en los eventos señalados en las condiciones uniformes del contrato de servicios y en todo caso en los siguientes:

La falta de pago por el término que fije la entidad prestadora, sin exceder en todo caso de tres períodos de facturación, y el fraude a las conexiones, acometidas, medidores o líneas.

pago no lo hizo, y **abusando de su posesión dominante le exige el pago de lo facturado en exceso a los mencionados 3 meses** y suspende el servicio el propietario del inmueble” (negrita con subrayas fuera del texto).

Esta postura fue adoptada por la Ley 689 de 2001, en su artículo 18, en los siguientes términos:

Artículo 18. *Modifícase el artículo 130 de la Ley 142 de 1994, el cual quedará así:*

"Artículo 130. Partes del contrato. Son partes del contrato la empresa de servicios públicos, el suscriptor y/o usuario.

El propietario o poseedor del inmueble, el suscriptor y los usuarios del servicio son solidarios en sus obligaciones y derechos en el contrato de servicios públicos.

*(.....) **Parágrafo.** Si el usuario o suscriptor incumple su obligación de pagar oportunamente los servicios facturados dentro del término previsto en el contrato, **el cual no excederá dos períodos consecutivos de facturación**, la empresa de servicios públicos estará en la obligación de suspender el servicio. Si la empresa incumple la obligación de la suspensión del servicio se romperá la solidaridad prevista en esta norma"* (negrita con subrayas fuera del texto).

De lo expuesto, se puede concluir que el principio de solidaridad de que trata el artículo 130 de la Ley 142 de 1994 (antes y, con mayor razón, luego de ser modificado por el artículo 18 de la Ley 689 de 2001) entre el propietario del inmueble, el suscriptor y el usuario se rompe cuando quiera que la empresa prestadora del servicio público incumple la obligación de suspender el servicio, luego de tres meses (según la norma anterior) o de dos (según la nueva disposición) en que no se haya verificado el pago del servicio.

La solidaridad descrita opera bajo un condicionamiento temporal de tres o dos períodos consecutivos de facturación, esto es, la empresa que no le suspenda el servicio al usuario que ha incumplido su obligación de pagar durante tres o dos períodos consecutivos de facturación, de ahí en adelante perderá toda opción de cobrar in sólidum, o lo que es igual, únicamente podrá recaer sobre el receptor directo del servicio: el consumidor.

El rompimiento de la solidaridad se traduce, así, en la imposibilidad para la empresa prestadora del servicio público de perseguir al propietario del inmueble para el pago de obligaciones que superen esos precisos períodos. En otras palabras, el propietario sólo está cobijado por la solidaridad hasta el monto resultante de la sumatoria de los tres o dos primeros períodos de facturación no pagados, según sea el caso.

En el *sub judice* los rematantes acompañaron progresivamente con varios memoriales radicados en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Facatativá facturas de servicios públicos, para que fueran tenidas en cuenta y se ordenara la conversión de títulos, para cancelarlas.

En el plenario las empresas de servicios públicos certificaron los saldos consolidados de lo adeudado, así:

- En septiembre de 1999, Condensa manifestó que:

(....) procedió a efectuar los ajustes respectivos de las cuentas con los NIE de la referencia ubicados en la Carrera 13B No. 25-76 Apto. 201, 202, 203, 205, y 207.

Por lo expuesto anteriormente, el valor de la deuda de cada apartamento es el siguiente

NIE	APARTAMENTO	SALDO
03392181	201	67.060
03392193	202	174.840
03392202	203	265.530
03392214	205	14.590
03392226	207	236.640 (f. 1, 20 c. 5, 43 c. 8)

- El 7 de octubre de 1999, la Empresa de Teléfonos de Bogotá señaló que:

(....) Línea 2865482. Ubicada en la carrera 13B No. 25-76, esta línea ha sido retirada por falta de pago en septiembre de 1999, con un saldo pendiente de \$372.680.00, anexo histórico de pagos y pantallazo de la

última factura que expidió el sistema (al no cancelar la cuarta factura se retira por falta de pago).

(....) Línea 2862568. Esta línea se encuentra actualmente al servicio de la Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá en la central Centro.

Estuvo instalada en la carrera 13B No. 25-76 Apto 205, a nombre de Asprotec Ltda hasta agosto de 1995 y tiene un saldo pendiente de cancelar de \$9.189.00.

Línea 2867873. Estuvo instalada en la carrera 13B No. 25-76 Apto 205, a nombre de Asprotec Ltda hasta agosto de 1995 y tiene un saldo pendiente de cancelar de \$22.213.00.

Línea 2842072. Esta línea ha estado instalada así:

Octubre/95, carrera 13B No. 25-76 Of. 204, a nombre de Rodríguez Guillermo Augusto, se fue a retiro por falta de pago en agosto de 1996 con un saldo de \$135.415, valor que para efectos de liquidación deberá ser solicitado a la oficina de abogados externos Casa Volpi (f. 3-4 c. 6, 58-59 c. 8).

- El 9 de noviembre de 1998, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá informó:

Para dar respuesta a la comunicación del asunto, fue necesario programar visita a terreno, para determinar en el segundo piso del inmueble ubicado en la carrera 13B No. 25-76, cuantos apartamentos existen y que cuenta interna corresponde a cada uno.

Una vez practicada la inspección a terreno y confrontando con la información del SIC, se estableció que solamente se están facturando las oficinas 201, 202, 203, 204 y 207, a las cuales les corresponden las cuentas internas 3225836, 3225844, 3225851, 3218419 y 3218567 respectivamente y las cuales presentan por concepto de servicio de acueducto y alcantarillado, las siguientes deudas:

CUENTA INTERNA	MESES DE MORA	VALOR DEUDA
3225836 Ap-201	56 meses	\$682.130
3225844 Ap-202	48 meses	\$1.201.170
3225851 Ap-203	51 meses	\$2.063.320
3218419 Ap-204	42 meses	\$490.060
3218567 Ap-207	57 meses	\$594.650 (f. 188 c.7)

Como de lo certificado no se puede establecer al 9 de junio de 1995, fecha en que se recibieron los apartamentos rematados, el monto total adeudado y si operó o no la suspensión de los servicios públicos por la mora registrada, es posible con las reglas esbozadas, señalar:

- Si las empresas aludidas, con anterioridad al 9 de junio de 1995, incumplieron la obligación de suspender el servicio luego de tres meses de mora en el pago de las facturas, se rompió la solidaridad de los rematantes y, en esa medida, sólo podrían cobrar ejecutivamente al receptor directo y/o al suscriptor del contrato.
- Si las empresas aludidas, con anterioridad al 9 de junio de 1995, suspendieron el servicio en el término máximo dispuesto en el artículo 140 de la Ley 142 de 1994, podrían cobrar a los rematantes la sumatoria de tres periodos de facturación no pagados, más los costos de reconexión.
- Los consumos generados, con posterioridad al 9 de junio de 1995, corresponden a los rematantes.

De otro lado, aunque a partir de la Ley 675 de 2001 se prevé un régimen de solidaridad entre el propietario anterior y el nuevo de un bien privado sometido a propiedad horizontal, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio, la disposición no resulta aplicable al *sub lite* como quiera que los apartamentos, seguramente para ese entonces se sujetaban a la regulación de las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985, que no preveían la solidaridad.

Siendo así, la demandante no adeudaba cuotas de administración anteriores a la adjudicación de los apartamentos, de donde el Edificio Estudios Alborada 26 no tendría que exigirle el pago como lo asegura la actora.

4.2 La demandante también afirma que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (i) demoró, “*de forma maliciosa*”, registrar el remate en los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles rematados y (ii) con la reconstrucción del folio de matrícula del apartamento 204, se perdió el consecutivo que tenía y que correspondía al Edificio Estudios Alborada 26.

De la solicitud al Jefe Operativo y al Departamento Jurídico de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, el 12 de mayo de 1995, se evidencia que los rematantes radicaron en la Oficina Centro los oficios 020 y 021 de 31 de enero de 1995, expedidos por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Facatativá, relacionados con el desembargo, cancelación de hipoteca y de remate de los apartamentos 201 a 207 del Edificio Estudios Alborada 26 de Bogotá, de lo cual se hizo un registro parcial el 20 de abril de la misma anualidad. Actuación que si bien ha debido adelantarse con mayor diligencia, de ello no se sigue que se haya tratado de una *“dilación maliciosa”*.

Ahora bien, el hecho de que (i) hubieran surgido algunas complicaciones en el proceso de registro de la escritura pública No. 530 de 21 de marzo de 1995, mediante la cual la demandante compró los derechos del otro rematante, señor Alberto Ramírez Cabrera y (ii) se hubiera iniciado una actuación administrativa, tendiente a rehacer el folio de matrícula inmobiliaria del apartamento 204 y de paso a corregir las anotaciones Nos. 13 y 14 de los folios de matrícula inmobiliaria de los apartamentos 201, 202, 203, 205, 206 y 207, para que digan Juzgado Segundo Civil del Circuito de Facatativá, se cancela la anotación No. 09, oficio 021 del 31-01-95, providencia 23-01-95 e incluyan la dirección completa del Edificio Estudios Alborada 26, ello no comporta que la demandante haya sufrido un daño antijurídico que se deba indemnizar. Amén de que el folio correspondiente al apartamento 204 conserva el antecedente registral, pues la actuación administrativa tuvo, entre otras razones, establecerlo y consignarlo como correspondía.

Además, la solicitud de reconstrucción y corrección aludidos radicada el 15 de junio de 1995 e iniciada el 6 de diciembre de 1995, luego de no haberse encontrado la microficha del folio de matrícula inmobiliaria del apartamento 204, culminó con las resoluciones Nos.00428 de 6 de mayo y 00891 de 14 de agosto de 1996, que atendieron el historial jurídico de los inmuebles y las

observaciones de los rematantes. De suerte que si bien lo deseable habría sido una mayor agilidad, nada indica que la actora haya sufrido un daño que no tendría que soportar.

4.3 En el *sub judice*, el Tribunal Administrativo de Cundinamarca condenó a la Rama Judicial al pago de \$6.473.685, por concepto de cánones de generados en el periodo comprendido entre el 31 de enero y el 9 de mayo de 1995.

La Procuradora Quinta Delegada ante esta Corporación solicita que debe modificarse la condena *“en el sentido de incluir un mes más, pues como se anotó en el recuento de los hechos, la entrega real de los apartamentos ocurrió el 9 de junio de 1995 y no el 9 de mayo de ese mismo año, ya que en esta última fecha se suspendió la diligencia y, finalmente, por fuera de la misma, el apoderado de los rematantes recibió los inmuebles en la primera data mencionada, como consta en las copias que del trámite del despacho comisorio librado por el Juzgado Segundo Civil del Circuito obran en el proceso”*.

Observa la Sala que (i) el remate fue aprobado el 31 de enero de 1995 y al tiempo se dispuso la entrega; (ii) el 6 de febrero de 1995, los rematantes informaron al Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá que el síndico no entregó los apartamentos dentro del término fijado en el artículo 531 del C. de P.C. –tres días-; (iii) el 8 de febrero de 1995 se comisionó al Juez Civil Municipal de Bogotá-Reparto para el efecto; (iv) el 31 de marzo de 1995, la actora adquirió el 100% de los derechos sobre los inmuebles, por compra al adquirente Alberto Ramírez Cabrera; (v) el 9 de mayo de 1995, la Juez Cincuenta y Nueve Civil Municipal de Bogotá adelantó la diligencia de entrega de los inmuebles adjudicados, suspendida por solicitud de los rematantes y (vi) el 9 de junio de 1995, la demandante recibió, por cuenta propia, los bienes.

Ahora, de la actuación referenciada en el párrafo anterior, es dable concluir que la actora sufrió un daño que no tendría que soportar, en razón de la demora en la entrega de los apartamentos, a la que el Síndico tenía que haber procedido tan pronto como se emitió la orden de entrega. Y que, en consecuencia, dado que se trata de un auxiliar de la justicia, la Nación-Rama Judicial debe responder.

El *a quo* para efectos de la condena atendió los valores que el Síndico, supuestamente, recibió por concepto de cánones de arrendamiento y que reportó en la rendición de cuentas de 23 de octubre de 1995. La Sala no tomará como referente este escrito, porque allí se informa que no todos los apartamentos estaban arrendados y, por lo tanto, no están todos los valores requeridos para determinar la indemnización.

Por lo anterior, se atenderá (i) el valor comercial de los inmuebles fijado en el avalúo efectuado previo al remate -25 de mayo de 1994-, el cual no fue objetado en su momento y (ii) lo señalado en el artículo 9º de la Ley 56 de 18 de junio de 1985⁹, vigente para la época de los hechos:

El precio mensual de arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal, pero en ningún caso podrá exceder el uno por ciento del valor comercial del inmueble, o de la parte de él que se dé en arriendo.

APARTAMENTO	VALOR COMERCIAL DE LOS APARTAMENTOS SEÑALADOS EN EL AVALUÚO DE 25 DE MAYO DE 1994	VALOR DEL 1%
201	\$8.200.000	\$82.000
202	\$8.200.000	\$82.000
203	\$8.000.000	\$80.000
204	\$8.000.000	\$80.000
205	\$10.000.000	\$100.000
206	\$9.000.000	\$90.000
207	\$8.000.000	\$80.000

⁹ Esta disposición se mantuvo en el artículo 18 de la Ley 820 de 10 de julio de 2003.

El valor mensual de los cánones de arrendamiento -\$594.000-, se utilizará para efectos de fijar la indemnización que partirá desde el 31 de enero de 1995, fecha en la que el Juez Segundo Civil del Circuito de Facatativá le ordenó al Síndico la entrega de los inmuebles rematados, hasta el 9 de mayo de 1995, día en que la Juez Cincuenta y Nueve Civil Municipal de Bogotá adelantó la diligencia respectiva. No se accederá a la solicitud de la Procuradora Quinta Delegada de que se extienda la condena por un mes más -9 de junio de 1995-, porque este interregno de tiempo no es atribuible a la administración de justicia, sino a los rematantes, pues estos solicitaron la suspensión de la diligencia de entrega.

Se multiplicará el valor diario del canon de arrendamiento -\$19.800- por el número de días adeudados, por concepto de canon de arrendamiento -98-, lo cual arroja un total de \$1.940.400, monto que será actualizado, así:

$$V_p = V_h \frac{\text{índice final}}{\text{índice inicial}}$$

Donde:

Vp: Valor presente de la renta:

Vh: capital histórico o suma que se actualiza: \$1.940.400

Ultimo índice final certificado y dado por el DANE a la fecha de esta sentencia: agosto/15-122.90.

Índice inicial certificado por el DANE a la fecha en que se recibieron, por cuenta propia, los apartamentos rematados: mayo/95-29.40.

$$V_p = \$1.940.400 \frac{122.90}{29.40}$$

$$V_p. = \$8.111.400,00$$

En consecuencia, la Sala modificará la decisión del Tribunal que accedió parcialmente a las pretensiones.

4. Costas

No hay lugar a la imposición de costas, debido a que no se evidencia, en el trámite del proceso, actuación temeraria de las partes, condición exigida por el artículo 55 de la Ley 446 de 1998 para que se proceda a decretarlas.

En mérito de lo expuesto, el Consejo de Estado, en Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección “B”, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

MODIFICAR la sentencia de primera instancia, esto es, la proferida por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca-Sección Tercera-Sala de Descongestión el 27 de octubre de 2004. La decisión quedará, así:

PRIMERO. DECLARAR probada la excepción de falta de legitimación en la causa por pasiva del Ministerio de Justicia y del Derecho, por los motivos expuestos en la parte motiva de esta sentencia.

SEGUNDO. DECLARAR a la RAMA JUDICIAL patrimonialmente responsable de los perjuicios ocasionados a la demandante, de conformidad con la parte motiva de esta sentencia.

TERCERO. Como consecuencia de la anterior declaración, **CONDENAR** a la RAMA JUDICIAL a pagar, por concepto de perjuicios materiales, la suma de 8.111.400,00 a favor de la señora María Clara Lucía Murcia Méndez.

CUARTO. DENEGAR las demás pretensiones de la demanda.

QUINTO. Sin condena en costas.

SEXTO. DESE CUMPLIMIENTO a lo dispuesto en los artículos 176, 177 y 178 del C.C.A. y 115 del C.P.C. Expídanse copias con destino a las partes, con las precisiones del artículo 115 del C.P.C. y con observancia de lo preceptuado en el artículo 37 del Decreto 359 de 22 de febrero de 1995. Las copias destinadas a la parte actora serán entregadas al apoderado judicial que ha venido actuando.

SÉPTIMO. En firme esta providencia, **DEVUÉLVASE** el expediente al Tribunal de origen para lo de su cargo.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

STELLA CONTO DÍAZ DEL CASTILLO

Presidente

RAMIRO PAZOS GUERRERO

Magistrado

DANILO ROJAS BETANCOURTH

Magistrado

