

Bogotá D.C, 17 de marzo de 2025

Señores:

ASAMBLEA GENERAL CENTRO COMERCIAL PANORAMA

Asunto: Informe Jurídico sobre el Estado Actual del Proceso del Local 33, Estrategias a Seguir y Viabilidad Jurídica de las Opciones Presentadas.

El presente informe tiene como finalidad exponer el estado actual del proceso ejecutivo en curso, detallando las actuaciones procesales adelantadas hasta la fecha, así como las estrategias jurídicas y acciones a seguir en aras de garantizar una resolución favorable para la copropiedad. A través del análisis de los antecedentes del proceso y las opciones disponibles, se busca proporcionar una visión clara de los posibles escenarios jurídicos y las implicaciones de cada alternativa. Cabe mencionar que el proceso se encuentra radicado bajo el No. 08001418902120230042000 y actualmente se tramita ante el Juzgado 21 de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Barranquilla.

1. ANTECEDENTES

El presente proceso se originó a partir de la ejecución de un título ejecutivo emitido por el representante legal de la copropiedad, con una cuantía inicial de \$9.624.613 MCTE. La demanda fue radicada y posteriormente repartida al despacho 21° de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Barranquilla el 4 de mayo de 2023.

El 11 de julio de 2023, el Juzgado libró mandamiento de pago. Posteriormente, el 27 de noviembre de 2023, se decretó el embargo y posterior secuestro del bien inmueble objeto del proceso, es decir, el local 33. Sin embargo, en su momento no se pudo inscribir el embargo debido a que existía otra medida sobre el mismo. No obstante, de forma posterior se procede a realizar la inscripción. En razón de ello, se solicitó también el embargo y retención previa de una parte del salario que devenga el demandado, el señor Julián Ospina, en la Alcaldía de Barranquilla.

Luego de múltiples gestiones para inscribir los oficios de embargo en el inmueble y tras decretar la retención del salario del demandado, el Juzgado decidió seguir adelante con la ejecución, ordenando la presentación de la liquidación del crédito con el monto actualizado de la deuda. En cumplimiento de esta orden, el 25 de enero de 2025 se remitió la liquidación del crédito, ascendiendo la obligación a \$43.587.184,97 MCTE. Actualmente, estamos a la espera de que el proceso sea enviado a Juzgado de Ejecución. Asimismo, está pendiente la

definición de la propuesta de pago presentada por el demandado y su intención de entregar el local a la copropiedad.

2. ESTRATEGIA Y PRÓXIMOS PASOS

Teniendo en cuenta la situación actual del proceso, se han identificado tres estrategias posibles para la copropiedad:

I. Recepción del local por parte de la copropiedad

Esta alternativa implica que la copropiedad reciba el local 33 y asuma las obligaciones asociadas a este, incluyendo sus cargas económicas y jurídicas. Para ello, se debe firmar un **contrato de transacción** autorizado previamente por la asamblea general de copropietarios, en el cual el señor Julián Ospina se obligue a transferir el dominio del local al centro comercial. Desde el momento de la firma del contrato de transacción y entrega del inmueble, se debe suscribir un poder a nombre del representante legal de la copropiedad, para que este pueda adelantar las acciones necesarias para la suscripción de la escritura pública a nombre del centro comercial. Posteriormente, se solicitaría al Juzgado la terminación del proceso y se suscribiría la escritura pública.

En este escenario, la copropiedad asumiría los costos asociados a la escritura pública, y demás obligaciones en cabeza del Centro Comercial al ser el nuevo propietario del inmueble, como pago de impuestos, entre otras. No obstante, esta opción representa la alternativa más viable en este momento, ya que garantizaría la recuperación efectiva del crédito sin necesidad de esperar un eventual remate judicial, proceso que podría demorarse. Además, al adquirir el bien, el centro comercial tendría la posibilidad de administrarlo, venderlo o arrendarlo, generando un beneficio económico adicional y un mayor control sobre la propiedad.

II. Usufructo del local

Otra alternativa es la constitución de un usufructo sobre el local, entendido éste como el derecho de uso y goce sobre el inmueble, permitiendo a la copropiedad percibir los frutos civiles derivados de su explotación económica. En este caso, el local sería arrendado y los cánones de arrendamiento serían destinados exclusivamente al pago de la obligación pendiente hasta su total extinción. Para la materialización de esta estrategia, resultaría necesario suscribir un contrato con el señor Julián Ospina, en el cual se pacten las condiciones del usufructo y se establezca la facultad de la copropiedad para arrendar el local en el menor tiempo posible.

En esta modalidad, la copropiedad únicamente asumiría los gastos asociados a la firma del contrato con el señor Julián Ospina. No obstante, el principal inconveniente radica en que, para que la copropiedad pueda empezar a percibir los ingresos derivados del usufructo, es indispensable lograr la efectiva comercialización del local mediante su arrendamiento.

III. Continuar con la ejecución del proceso

En este escenario, se prevé que el local 33 sea objeto de un remate judicial, permitiendo que la copropiedad recupere el monto adeudado con el producto de la subasta. Adicionalmente, se mantiene la retención de los salarios del señor Julián Ospina por parte de su empleador, lo que constituye una fuente adicional para la recuperación de la deuda.

Esta alternativa resulta viable para la copropiedad, ya que no implicaría costos adicionales, dado que el proceso seguiría su curso ordinario conforme a la ejecución de la obligación. No obstante, su efectividad dependerá de la celeridad con la que se surtan los trámites judiciales.

3. AUSENCIA DE LESIÓN ENORME Y ENRIQUECIMIENTO ILÍCITO

En el presente caso, no se configura la figura de lesión enorme, dado que esta constituye una institución de carácter excepcional y sancionatorio aplicable exclusivamente a determinados tipos contractuales, tales como la compraventa, permuta, hipoteca, entre otros. Sin embargo, su aplicación no puede extenderse a otros actos o contratos, como lo son la dación en pago o el contrato de transacción, los cuales son objeto de análisis en este proceso (SC 5185-2020, Corte Suprema de Justicia). En consecuencia, la operación propuesta no puede ser invalidada o cuestionada con fundamento en la configuración de una supuesta lesión enorme.

Adicionalmente, tampoco se configura enriquecimiento ilícito en favor de la copropiedad. La jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha establecido que para que se materialice un enriquecimiento sin justa causa deben concurrir los siguientes requisitos: (i) un enriquecimiento en cabeza de una parte, (ii) un empobrecimiento correlativo de otra parte, (iii) la ausencia de una causa legal que justifique dicho enriquecimiento, y (iv) una relación de causalidad entre el enriquecimiento y el empobrecimiento. En el presente caso, no se cumplen estos presupuestos, puesto que la operación se desarrolla con plena voluntad de las partes a través de un acuerdo transaccional legítimo, lo cual excluye cualquier intención de apropiación injustificada de recursos.

Por lo tanto, la transacción planteada se ejecuta en el marco de la buena fe y la seguridad jurídica, respetando los principios de equilibrio contractual y equivalencia de las

prestaciones. Además, la copropiedad no recibe un beneficio desproporcionado ni ocasiona un perjuicio ilegítimo al deudor, sino que simplemente busca la satisfacción de su derecho de crédito a través de un medio idóneo y legalmente reconocido, como lo es la **dación en pago**.

En virtud de lo anterior, no hay fundamento jurídico para alegar la configuración de lesión enorme ni enriquecimiento ilícito, dado que la transacción en cuestión se sustenta en la legalidad, equidad y el consentimiento libre de las partes involucradas.

4. CONCLUSIÓN

Tras el análisis de las alternativas expuestas, la decisión final deberá ser tomada por la copropiedad, teniendo en cuenta los costos y compromisos que implica cada alternativa. Se recomienda evaluar detenidamente las implicaciones de cada estrategia y proceder con la alternativa que mejor se ajuste a los intereses de la copropiedad. Asimismo, se reitera que no se configura ni lesión enorme ni enriquecimiento ilícito en la transacción propuesta, ya que esta se fundamenta en principios de buena fe, equidad y legalidad, garantizando la protección de los derechos patrimoniales de la copropiedad.

Agradecemos la confianza depositada en la gestión de este caso y quedamos atentos a la decisión que se adopte para proceder conforme a lo indicado.

Cordialmente,



JORGE ALBERTO SÁNCHEZ HURTADO
C.C. 11.185.100 DE BOGOTÁ D.C.
T.P. 199.150 DEL C.S.J.