

Señores

CONSEJO DE ESTADO - REPARTO

E. S. D.

**ACCIONANTE: GUSTAVO ADOLFO DIAZ CASTRILLON – SORAYA DIAZ DE DIAZ**

**ACCIONADO (S): TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE SANTANDER**

**DIEGO ALEXANDER ARCINIEGAS CHACÓN**, mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi firma, en mi calidad de apoderado judicial de **GUSTAVO ADOLFO DIAZ CASTRILLON**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 5.744.607, y **SORAYA DIAZ DE DIAZ**, identificado con cédula de ciudadanía número 63.279.205, ambos con domicilio en el municipio de Bucaramanga, invocando el artículo 86 de la Constitución Política, acudo ante Ud. con el objeto que se protejan los derechos fundamentales del accionante al **debido proceso, acceso a la administración de justicia, la igualdad y, los principios de buena fe, legalidad y confianza legítima**, a través de la presente acción constitucional de tutela, al proferir el auto del trece (13) de abril de 2021, que modificó el valor de la condena en concreto impuesta por el Juzgado Quince Administrativo del Circuito de Bucaramanga a través del auto del diecinueve (19) de noviembre de 2018.

#### HECHOS

1. El Tribunal Administrativo de Santander con ponencia de la magistrada Digna María Guerra Picón resolvió el diecinueve (19) de agosto de 2014 el recurso de apelación propuesto por los demandados MUNICIPIO DE BUCARAMANGA y al INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA URBANA- INVISBU, dentro de la acción contractual que iniciaron mis prohijados. En dicha oportunidad el tribunal en comento decidió:

*“PRIMERO: CONFIRMASE la sentencia de fecha 29 de Enero de 2010, proferida por el Juzgado Séptimo del Circuito Judicial Administrativo de Bucaramanga, por medio del cual accedió parcialmente a las pretensiones de la demanda, dentro del proceso adelantado por los señores GUSTAVO ADOLFO DIAZ CASTRILLON Y SORAYA DIAZ DE DIAZ contra el MUNICIPIO DE BUCARAMANGA y el INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA – INVISBU -, de conformidad con la parte motiva de esta providencia.*

**SEGUNDO:** *No condenar en costas.*

**TERCERO:** *Ejecutoriada esta providencia DEVUELVASE el expediente inmediatamente a la Oficina de Servicios de los Juzgados Administrativos para que sea sometido a las formalidades del reparto entre los Despachos Permanentes y de descongestión que continuaron con el régimen anterior, una vez se surta la respectiva notificación de esta decisión y se hagan los registros correspondientes en el sistema Justicia Siglo XXI.”*

2. La sentencia de primera instancia confirmada como se anotó resolvió lo siguiente:

**“PRIMERO: DECLARESE** no probadas las excepciones propuestas por la parte demandada, conforme a la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO: DECLARESE** el incumplimiento parcial del contrato de compraventa elevado a escritura pública No. 1451 el día 8 de marzo de 1996 ante la Notaría Tercera del Círculo de Bucaramanga, suscrito entre el MUNICIPIO DE BUCARAMANGA en calidad de vendedor y los señores GUSTAVO ADOLFO DIAZ CASTRILLON y SORAYA DIAZ DE DIAZ en calidad de compradores, para la adquisición del apartamento 1202 Torre I, respecto de los bienes comunes que no les fueron entregados, en razón a la no culminación del proyecto “Conjunto Residencial BOCA PRADERA”, conforme a la parte motiva de esta providencia.

**TERCERO:** Como consecuencia de lo anterior de **RESUELVE PARCIALMENTE** el contrato de compraventa elevado a escritura pública No. 1451 el día 08 de marzo de 1996 ante la Notaría Tercera del Círculo de Bucaramanga, suscrito entre el MUNICIPIO DE BUCARAMANGA en calidad de vendedor y los señores GUSTAVO ADOLFO DIAZ CASTRILLON y SORAYA DIAZ DE DIAZ en calidad de compradores, respecto de todos los bienes comunes que no les fueron entregados, en razón a la no culminación del proyecto “Conjunto Residencial Boca Pradera”, en los términos consignados en la parte motiva de ésta providencia.

**CUARTO: CONDENASE** solidariamente al Municipio de Bucaramanga y al Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Bucaramanga – INVISBU a pagar a los señores GUSTAVO ADOLFO DIAZ CASTRILLON y SORAYA DIAZ DE DIAZ, los valores de más, debidamente indexados, que hayan sido cancelados por la compra del apartamento 1202 de la torre 1 de la propiedad horizontal Conjunto Residencial Boca Pradera, cuantía que habrá de estimarse mediante liquidación incidental que deberán proponer los accionantes dentro de los 60 días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

**QUINTO: DENIEGUESE** las demás pretensiones de la demanda.

**SEXTO:** No hay lugar a condena en costas.

**SEPTIMO:** En firme esta providencia, archívese el expediente, previas las anotaciones de rigor en el sistema.”

3. El proceso se distingue con el radicado 68001333101520080013201.

4. El Juzgado Quince Administrativo del Circuito de Bucaramanga a través del auto del diecinueve (19) de noviembre de 2018 resolvió en primera instancia el incidente de regulación de perjuicios formulado el veintinueve (29) de octubre de 2014, condenando a pagar al MUNICIPIO DE BUCARAMANGA y el INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA – INVISBU, la suma de SETENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL TRECE PESOS M/CTE (\$72.236.013) como valor de la condena ordenada en la sentencia del veintinueve (29) de enero de 2010, proferida por el Juzgado Séptimo del Circuito Judicial Administrativo de Bucaramanga, confirmada por el Tribunal Administrativo de Santander a través de sentencia del diecinueve (19) de agosto de 2014.

5. Frente al auto que resolvió el incidente de regulación de perjuicios estableciendo la suma de la condena en concreto a favor de mis prohijados, se formuló recurso de apelación por el MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, el cual se resolvió por el Tribunal Administrativo de Santander a través de PONENCIA DE MAYORÍAS, según auto del trece (13) de abril de 2021, disminuyendo el valor de la condena establecida inicialmente de la suma de SETENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL TRECE PESOS M/CTE (\$72.236.013) a UN MILLÓN TRES MIL DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS MCTE (\$1.003.278), es decir una diferencia de más del 98%, correspondiendo la interpretación para efectuar el cálculo de la condena un ejercicio desproporcionado e injustificado de la magistratura.

6. En la decisión anotada hubo SALVAMENTO DE VOTO del magistrado IVAN MAURICIO MENDOZA SAAVEDRA.

7. El presente proceso guarda similares características en cuanto al problema jurídico resuelto en la sentencia que desató la acción contractual a favor de mis prohijados y tiene estrecha relación con casos ya resueltos por el mismo Tribunal Administrativo de Santander, donde se ha dado una clara línea jurisprudencial, hoy modificada arbitrariamente, con deficientes razones e inaplicables sustentos normativos, en cuanto incluyó el porcentaje de coeficiente de propiedad horizontal, parámetro no previsto en la sentencia del veintinueve (29) de enero de 2010.

8. En cuanto a la forma establecida para dar valor a la condena en abstracto, el Tribunal Administrativo de Santander también ha guardado una línea de jurisprudencia que se modificó a través del auto del trece (13) de abril de 2021, ponencia de mayorías, pese a haberse proyectado previamente como consta en el expediente del proceso, folios 412 a 415, auto que resolvió como valor de la condena a favor de mis poderdantes, SETENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL CIENTO DIECISIETE PESOS M/CTE (\$74.649.117), providencia que según se observa en la firma tuvo salvamento de voto de los magistrados MILCIADES RODRIGUEZ QUINTERO y JULIO EDISSON RAMOS SALAZAR, sin que las razones de dichos salvamentos individualmente obren en la foliatura, es decir se ocultaron a la luz del debido proceso, la confianza legítima y la publicidad propias sobre las actuaciones judiciales.

9. Es de anotar que los magistrados MILCIADES RODRIGUEZ QUINTERO y JULIO EDISSON RAMOS SALAZAR en casos similares anteriores y ya ejecutoriados, al momento de resolver en segunda instancia los recursos de apelación del MUNICIPIO DE BUCARAMANGA y el INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA – INVISBU, decidieron los incidentes de regulación de perjuicios de forma distinta a la hoy reprochada, sin que en los procesos que se citarán hubieran señalado algún reparo a través del salvamento de voto correspondiente. No obstante, de manera sorpresiva, incoherente, incongruente y arbitraria, hoy modifican su criterio sin mayor sustento, omitiendo inclusive lo motivado y decidido por el mismo Tribunal que componen, el cual ya analizó el caso concreto al desatar la acción contractual a favor de los accionantes con parámetros para tasar la condena ya determinados, sometidos en múltiples procesos a la revisión judicial de la corporación accionada, sin que en ninguna de esas decisiones previas haya reparado en que fueran

insuficientes, incompletos o sujetos a cambio según el criterio de algunos magistrados. Es decir, estamos frente a una “novedad jurisprudencial local” sólo que en nada se compadece a las reglas de la sana crítica, la ley y la aplicación del derecho de igualdad.

**10.** La modificación de razones del Tribunal Administrativo de Santander omitió la regla general anotada en múltiples sentencias que se citarán de la Corte Constitucional, en cuanto al principio de igualdad de trato y protección que se le debe a los ciudadanos pretenden el cumplimiento de garantizar la efectividad de los derechos y la seguridad jurídica de los asociados del Estado. El Tribunal accionado sin mayor análisis y motivación se apartó de su línea jurisprudencial y del deber de reconocer y adjudicar con igualdad los derechos a sujetos iguales, como regla general de las actuaciones judiciales.

**11.** El porcentaje de coeficiente de propiedad horizontal de la Ley 675 de 2001 no es un criterio aplicable al caso para determinar el monto de la condena por ser insuficiente por sí mismo para calcular el precio relacionado con la plusvalía de los bienes comunes ofrecidos respecto de un proyecto de vivienda y la correspondiente unidad habitacional.

**12.** El porcentaje de coeficiente del apartamento corresponde a 2.743 % según escritura pública 7770 del veinticinco (25) de octubre de 1994, suscrita ante la Notaría Tercera del Círculo de Bucaramanga y no 0.2965% como se utilizó para calcular la condena. Es decir se enuncia aplicación del coeficiente pero se realiza operación que no corresponde al establecido por escritura pública como se ve a continuación:

Así las cosas, en el presente caso el demandante es propietario del apartamento 1202 ubicado en la torre 1, de una propiedad horizontal que cuenta con 72 apartamentos y por lo tanto el porcentaje de las zonas comunes a que se hubiera hecho copropietario el demandante es:

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| Porcentaje dejado de urbanizar | 21.35%         |
| Número de copropietarios       | 72             |
| <b>Porcentaje Demandante</b>   | <b>0.2965%</b> |

Y al citado porcentaje se debe descontar el valor de compra del inmueble para determinar la desvalorización del apartamento de su propiedad y descontado de la cuota inicial pagada al momento de firmar el contrato de compraventa y del valor pagado a DAVIVIENDA, por el crédito hipotecario adquirido por el demandante, sumas que fueron indexadas para determinar el monto total del perjuicio.

**13.** El Tribunal accionado modificó su línea jurisprudencial, sustituyendo la motivación que sus pares al momento de resolver el litigio consideraron para aplicar el método que determina el valor de la condena en concreto, adicionando requisitos que no se indicaron como adecuados para dicho efecto. La modificación para apartarse de lo ya decidido como cosa juzgada se realizó sin los mínimos correspondientes para dichos casos, como señalar las razones para apartarse de lo decidido en procesos previos de igual identidad de hechos y derechos reconocidos.

## **DERECHOS VULNERADOS POR EL TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE SANTANDER.**

Derechos fundamentales de los accionantes al **debido proceso, acceso a la administración de justicia, la igualdad y, los principios de buena fe, legalidad y confianza legítima**, al incurrirse en vía de hecho transgrediendo los principios de legalidad y confianza legítima; indebida y errada interpretación, e inobservancia de las normas procesales y el propio precedente, durante el curso del incidente de regulación de perjuicios, al proferir el auto del auto del trece (13) de abril de 2021 que disminuyó el valor de la condena establecida inicialmente de la suma de SETENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL TRECE PESOS M/CTE (\$72.236.013) a UN MILLON TRES MIL DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS MCTE (\$1.003.278), es decir una diferencia de más del 98%.

## **FUNDAMENTOS JURÍDICOS, JURISPRUDENCIALES Y DOCTRINARIOS**

### **1) PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN CONSTITUCIONAL**

Con apoyo de la sentencia SU-116 de 2018, se aplican los criterios para procedencia de la presente acción de amparo, tanto generales como específicos:

#### **GENERALES**

##### **a) Relevancia constitucional del asunto sometido a estudio:**

El concreto corresponde al trámite de un incidente de regulación de perjuicios cuyo curso se dio a continuación de la sentencia de segunda instancia que confirmó la de primera, mediante la cual se reconoció el derecho a mis prohijados de ser indemnizados por el MUNICIPIO DE BUCARAMANGA y el INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA, ante el incumplimiento parcial del contrato de compraventa de un bien inmueble que adquirieron en el proyecto residencial BOCAPRADERA.

Dentro del trámite al incidente comentado, se resolvió por el Tribunal Administrativo de Santander recurso de apelación formulado por el MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, determinándose que la condena de primera instancia por valor de SETENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL TRECE PESOS M/CTE (\$72.236.013) debía disminuirse a UN MILLÓN TRES MIL DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS MCTE (\$1.003.278), es decir una diferencia de más del 98%. Para ello fue necesario elaborar nueva decisión por ponencia de mayorías como quiera que en el primer proyecto fue vencido el magistrado IVAN MAURICIO MENDOZA SAAVEDRA, quien finalmente salvó el voto.

Para calcular la condena en esta oportunidad fue necesario el cambio del precedente propio del Tribunal accionado que en casos de similares objetos, hechos y pretensiones, ya había abonado camino aceptando la forma en que se resolvía el valor a determinar cómo condena en concreto para el derecho de los accionantes. El cambio de precedente fue equivocado, instantáneo, sorpresivo, incoherente, incongruente y arbitrario, lo que implica una directa violación a los derechos fundamentales al debido proceso, acceso a la administración de justicia, la igualdad, al incurrir en vía de hecho transgrediendo los principios de buena fe, legalidad y confianza legítima; indebida y errada interpretación, e inobservancia de las normas sustanciales y el propio precedente, durante el curso del proceso, al proferir el auto del trece (13) de abril de 2021 que disminuyó el valor de la condena establecida

inicialmente (primer proyecto de auto) de la suma de SETENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS TRENTA Y SEIS MIL TRECE PESOS M/CTE (\$72.236.013) a UN MILLON TRES MIL DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS MCTE (\$1.003.278).

**b) Que se hayan agotado todos los medios -ordinarios y extraordinarios- de defensa judicial al alcance:**

El incidente de regulación de perjuicios obedece a un trámite accesorio, en este caso posterior a la sentencia de segunda instancia que confirmó los derechos de mis prohijados. Dentro del mismo hubo recurso de apelación el cual se desató con auto del trece (13) de abril de 2021 y que en tratándose de un auto que resolvió la alzada no tiene posibilidad de recurso ordinario o extraordinario, razón por la cual ante la imposibilidad de agotar otro mecanismo o medio de defensa judicial por ausencia del mismo este requisito se encuentra agotado.

**c) Inmediatez:**

La providencia que dio lugar a la terminación del proceso es del trece (13) de abril de 2021. Ante la limitación propia de las restricciones implementadas como medidas preventivas para evitar la propagación de la pandemia del COVID-19, el acceso al expediente físico se dio a partir de solicitudes del doce (12) de julio y veinte (20) de agosto de 2021, donde se permitió revisar el mismo hasta el veintitrés (23) de agosto de 2021 por un espacio de veinte (20) minutos.

Las solicitudes para revisar el expediente físicamente no fueron caprichosas, obedecieron en primer lugar a la negativa del Tribunal Administrativo de remitir el proceso electrónico y en segundo, a que existía urgencia de mi requerimiento por no tener acceso al trámite integral del recurso de apelación resuelto por dicha corporación en ponencia de mayorías, aspecto que nunca fue puesto en conocimiento del suscrito ya que como se observa del sistema siglo XXI, desde la admisión del recurso de apelación en marzo de 2019 la siguiente publicación en estados fue el auto del trece (13) de abril de 2021, como quiera que derrotado en el primer proyecto el Magistrado IVAN MAURICIO MENDOZA SAAVEDRA el expediente permaneció en el despacho hasta la resolución de la apelación a través de ponencia de mayorías a cargo del Magistrado JULIO EDISSON RAMOS SALAZAR.

Es importante recalcar que desde del auto del trece (13) de abril de 2021 y sólo hasta el veinticinco (25) de junio de 2021 se recibió por el Juzgado Quince (15) Administrativo del Circuito de Bucaramanga el expediente físico y completo del proceso.

Se señalan estas situaciones para que se analicen en el caso concreto como quiera que la inmediatez es un requisito que no mantiene un tiempo expreso para entenderse vencido, sino que como ha referido la Corte Constitucional, deben en la situación particular revisarse los motivos que dieron lugar a la presentación de la acción de tutela en un momento determinado, y como se ha explicado aquí hubo limitaciones para el acceso inmediato al expediente una vez se profirió el auto del trece (13) de abril de 2021, aunado al hecho que a pesar de las solicitudes para obtener cita, las mismas no fueron resueltas sino hasta meses después y luego que

el expediente fue remitido al juzgado de primera instancia, concretamente en agosto de 2021, pudiendo conocer lo sucedido con el primer proyecto y conocer en su integralidad el curso del trámite de la apelación directamente de la foliatura del expediente.

Así pues, se cumple con el requisito de inmediatez ya que el suscrito apoderado de los accionantes tuvo acceso al expediente hasta hace menos de dos (2) meses, conociendo en detalle el curso de la apelación, inclusive, el primer proyecto del auto que resolvía la apelación que en términos generales seguía el precedente del Tribunal accionado en casos similares.

**d) Cuando se trate de una irregularidad procesal, debe quedar claro que la misma tiene un efecto decisivo o determinante en la sentencia que se impugna y que afecta los derechos fundamentales de la parte actora:**

La irregularidad procesal corresponde a transgredir el derecho al debido proceso en su dimensión del principio de legalidad al aplicar erradamente una norma que no recae sobre el proceso sometido a estudio, así como omitir la aplicación del precedente propio en la decisión que pretende amparo constitucional, que se ve menoscabado a pesar que el mismo cuenta con fuerza vinculante, atendiendo no solo a los principios de buena fe, seguridad jurídica y confianza legítima, sino al derecho a la igualdad que rige en nuestra Constitución.

Igualmente, la corporación tutelada al momento de aplicar el concepto de ponencia de mayorías solo se suscribió a salvar voto con la firma, sin explicación expresa inmediata o posterior verificable del expediente de cada uno de los magistrados en desacuerdo con el primer proyecto, en clara violación del principio de publicidad de la decisiones judiciales, pues nada que se hace al margen de las partes del proceso puede ser legítimo, así no se haya notificado decisión que definiera el recurso de apelación, en tanto, que la que se tomó en ponencia de criterio distinto que en todo caso al apartarse del precedente del mismo tribunal, debía ser todo lo contrario a lo visto en el auto del trece (13) de abril de 2021, esto es, suficientemente argumentada y con exposición, clara y concreta de los motivos para el cambio de fundamentación.

**e) No se trata de una acción de amparo contra sentencia de tutela.**

**f) Que la parte actora identifique de manera razonable tanto los hechos que generaron la vulneración como los derechos vulnerados:**

Los mismos se señalarán al momento de explicar con detalle cada defecto específico para la procedencia de la tutela.

### **ESPECIALES O ESPECÍFICOS**

**a) Defecto procedimental absoluto:**

El Tribunal accionado se apartó del mismo procedimiento que reconoció al analizar el proceso en el recurso de apelación que confirmó la sentencia de primera instancia.

Dicho procedimiento fue:

*"Así las cosas, como la justa tasación del bien no se encuentra estipulada dentro del proceso, es decir, aquello que resulte como pagado de más por el bien inmueble objeto de venta, debido a la inejecución total del Proyecto Inmobiliario Conjunto Residencial Boca Pradera, habrá de condenarse en abstracto a efectos de que previo trámite incidental se determine su cuantía.*

*Para ello se deberán tener en cuenta los siguientes parámetros:*

- a. Acreditar con prueba documental, el valor pagado hasta el momento, por concepto del apartamento por parte del comprador.*
- b. Perciamente se establecerá el porcentaje del precio total del apartamento – precio por el cuál fue vendido – que corresponda al valor de los bienes comunes de los cuales se hubiese hecho copropietario el demandante, de haberse terminado la totalidad del proyecto "Conjunto Residencial Boca Pradera", a la fecha de la compra.*
- c. Valor del bien si no existiesen los bienes de uso común del conjunto*
- d. El valor establecido se actualizara conforme al índice de precios al consumidor.*

Los parámetros para calcular el valor de la condena son claros, no refieren que deba ser el coeficiente de copropiedad el porcentaje que corresponde a los bienes comunes sobre los que ha debido restarse el precio finalmente pagado de más, pues si en gracia de discusión así haya sido, tanto jueces de primera como de segunda instancia lo hubieran advertido. Sin embargo, al revisar el auto del trece (13) de abril de 2021, con sorpresa se acogen los argumentos de la alzada acudiendo a un análisis deficiente y descuidado que no asume de fondo el objeto del trámite de la regulación de perjuicios que siguió al reconocimiento de incumplimiento parcial de las demandadas en la acción contractual. Esto es, como si lo vio claramente el juez de primera y segunda instancia, determinar a través de un perito, el porcentaje que al momento de la venta, pesaba o correspondía al valor de las áreas comunes prometidas en venta dentro del proyecto de vivienda que ofrecieron a mis prohijados y sobre el cual pagaron de más. En palabras más sencillas y fáciles de entender para el Tribunal accionado, hoy miope en su decisión, establecer del cien por ciento (100%) del precio pagado por un inmueble, qué valor correspondía a la unidad propiamente dicha y qué valor tenía en dicho precio esas áreas comunes prometidas en el proyecto y sobre las cuales mis prohijados tuvieron el legítimo derecho de recibir al serles ofrecidas, prometidas en venta, finalmente vendidas y sobre las cuales pagaron el precio acordado, pese a no beneficiarse de su uso ni valor porque no fueron construidas, pero se repite, si pagadas.

No hace falta ser perito inclusive, para conocer por las reglas de la experiencia, que un inmueble prometido en venta dentro del marco de un proyecto residencial, donde se ofrecen beneficios como, jardines y zonas duras, teatro y gimnasio al aire libre, piscinas de niños y adultos, salón comunal, kiosko, vestier y baños de piscinas, y cancha múltiple, fuera de los locales comerciales que aunque no fueran parte de las zonas comunes, daban un mejor valor por el aspecto más comercial de lugar y los beneficios a la copropiedad; TIENE UN VALOR DISTINTO a aquel inmueble que no cuenta con dichas mejoras. Es más, si por el sólo hecho de un inmueble no sometido a régimen de propiedad horizontal se beneficia del sector alledaño por diferentes circunstancias de ubicación, comercio y demás, mucho más estos aspectos inciden en uno ubicado en una copropiedad donde se le ofrece comprar sobre unas mejores condiciones, como en efecto le prometieron a mis poderdantes pero que no les cumplieron.

Asumir que por el sólo hecho de mencionarse por la Ley 675 de 2001 que el coeficiente de propiedad es equivalente al valor pagado por esas mejoras es una miopía de bulto, pues implica desconocer las reglas del mercado y más aún las



propias de la normatividad para construcciones de dicho tipo como se pasará a explicar cuando se ahonde en el por qué el coeficiente de copropiedad aunque válido para efectos del régimen propiedad horizontal, no corresponde al precio del bien inmueble respecto de esas áreas comunes que lo hacen valer mucho más que otros que no las tienen.

b) **Defecto fáctico:**

El defecto fáctico se basa en i)La inadecuada lectura y comprensión al hecho confirmado y el derecho reconocido en las sentencias de primera y segunda instancia, ii)Las consideraciones de los jueces a quo y ad quem que ya habían determinado la dimensión del incumplimiento parcial por parte del MUNICIPIO DE BUCARAMANGA y el INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA, indicando la forma para establecer el valor de la condena en concreto y iii) La inexistencia de argumentos sólidos, lógicos y pertinentes, congruentes con las reglas de la lógica y la experiencia para aplicar el coeficiente de propiedad (Ley 675 de 2001) como ítem para determinar ipso facto el valor de la condena, desconociendo inclusive que tanto tribunal como juez de instancia mencionaron que el objeto de la condena correspondía a tasar la desvalorización del inmueble en cuanto a las zonas comunes respecto del precio pagado.

¿Cuál es el hecho que ha malinterpretado el Tribunal accionado?

Al revisar las consideraciones del auto del trece (13) de abril de 2021 se arranca sin mayor esfuerzo, citando la Ley 675 de 2001, aterrizando al coeficiente de copropiedad concluyendo lo siguiente:

“

Por lo tanto, ello debe entenderse que la cuota indivisa de dominio sobre los bienes comunes le es inherente a todos los propietarios de bienes privados en proporción al coeficiente establecido en el reglamento, lo que indica que ningún bien privado puede desprenderse de esta titularidad, y que en proporción a ella, se determinarán sus derechos sobre los bienes comunes, porcentaje de participación en asamblea general de propietarios, y el índice de participación con que han de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto. Entenderlo de otra forma sería absurdo pues darle SETENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL TRECE PESOS M/CTE (\$72.236.013), a cada uno de los 72 COOPROPIETARIOS como si fueran PROPIETARIOS UNICOS daría un valor de CINCO MIL DOSCIENTOS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$5.200.992.936) el valor del área común que no se desarrolló.

Al contrario, el juez de instancia y el tribunal que en su momento resolvieron el asunto de fondo, previo incidente de regulación de perjuicios que nos ocupa, indicando:

-Juzgado Séptimo Administrativo del Circuito de Bucaramanga

ACCION CONTRACTUAL  
DEMANDADO: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA- INVISBU  
DEMANDANTE: GUSTAVO ADOLFO DIAZ CASTRILLON Y SORAYA DIAZ DE DIAZ  
RADICACIÓN: 6800 13 33 10 07 2008 0132 00

Igualmente, la Fiduciaria Tequendama en oficio del 29 de mayo de 1997 (folios 109-110) señala que "en relación con las zonas comunes, la constructora cumplió de manera proporcional a la ejecución de las viviendas construidas a la fecha. La decisión de continuar con el desarrollo de la misma está bajo la jurisdicción del Municipio de Bucaramanga", confirmando de esta manera que efectivamente el proyecto no fue terminado y por ende no se entregaron todos los bienes de los cuales se harían copropietarios los compradores, es decir, se incumplió de forma parcial el contrato de fiducia y en consecuencia, también el contrato de compraventa.

En el concepto técnico rendido por el perito designado dentro del proceso radicado 1999-0017, adelantado en el H. Tribunal Administrativo de Santander, M.P. Dra. Francy del Pilar Pinilla, y que fue allegado a este proceso como prueba trasladada (fis. 316-318) se indica que efectivamente dentro de los planos del proyecto y conforme al reglamento, se previó las dos entradas al conjunto y que el cerramiento definitivo actual no se ciñe a lo determinado en los planos, al igual que las zonas comunes.

En síntesis, conforme a la prueba documental allegada al expediente y referenciada anteriormente resulta demostrado que efectivamente el objeto del contrato de fiducia no se ejecutó en su totalidad y por ende se incumplió el de compraventa suscrito entre los demandantes y la Fiduciaria Tequendama, este último en representación del Municipio de Bucaramanga.

No obstante, cabe aclarar que el incumplimiento no fue total sino parcial, pues el objeto principal del contrato de venta se consumó en su totalidad al recibirse de conformidad por el demandante, el apartamento 1202 de la torre 1 del Conjunto Residencial Boca Pradera, no así lo referente a los bienes comunes, de los cuales se debieron hacer copropietarios los accionantes, como lo son: a) la zona de acceso principal al conjunto por la avenida los samanes, b) el cerramiento definitivo del área del conjunto (carga que no deben soportar los demandantes de su propio peculio, c) el teatro al aire libre (como se deriva de los testimonios aportados en pruebas trasladada obrantes a folios 304 a 315; y demás bienes que obviamente valorizan las unidades inmobiliarias del conjunto, esto es, las 6 torres o demás etapas del conjunto que no se construyeron, y d) los locales comerciales ubicados en las etapas restantes por construir.

Así las cosas y de acuerdo a las reglas de la lógica y de la experiencia, es obvio concluir que la compra de un bien o unidad privada sometida al régimen de propiedad horizontal tiene determinado valor, no sólo por las especificaciones técnicas y arquitectónicas del apartamento a comprar, sino por aquellos otros inmuebles accesorios de los cuales su comprador se hace copropietario. Entonces, lógico resulta que el

EDMI  
N QUAL

ACCIONES  
DEMANDADO: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA  
DEMANDANTE: GUSTAVO ADOLFO DIAZ CASTRILLON Y SU  
RADICACIÓN: 6800 13 33 10 07 2008 0132 00

precio pactado lleva incluido, aunque así no se indique en el contrato, un porcentaje para cubrir el valor de los bienes sociales, que al no ser entregados en su totalidad, debe ser reintegrado a quien pagó por ellos.

#### Del Restablecimiento del Derecho

Conforme a las pretensiones de la demanda, se solicita que en el numeral segundo de la misma como indemnización, la suma de \$27.000.000,00 correspondientes a lo pactado en la promesa de compraventa como indemnización por incumplimiento.

Sin embargo, por lo dicho en anteriores consideraciones, en las que se señaló que la promesa en sí misma fue cumplida al haber sido otorgada la respectiva Escritura Pública de venta del inmueble, no es posible condenar a las entidades demandadas al pago de la referida suma, pues tal cláusula no fue incluida en el contrato de compraventa, y por ende, se entiende agotada al cumplirse la condición pactada en la promesa de compraventa.

No obstante, en el petitum tercero, la parte actora solicita, que en caso de no prosperar la petición anterior, se condene a la indemnización de perjuicios por daño emergente, en la suma en que se desvalorizó el bien inmueble, que para el caso la tasa en \$35.000.000, sin allegar prueba que lo sustente, ni obrando el expediente alguna que permita determinar el valor real en que se desvalorizó el bien adquirido por los demandantes.

Pese a lo anterior, al encontrarse probado el incumplimiento parcial del contrato, se impone declarar la resolución parcial del mismo, por lo cual se ordenará la devolución a los demandantes de aquello pagado de más, ya que no se hizo entrega total de lo comprado, lo que equivale a decir que se aplique la "actio quanti minoris" o se realice una justa tasación del bien.

Conforme lo reseñado previamente al resolver las excepciones planteadas, la entidad propietaria del proyecto "Conjunto Residencial Boca Pradera", esto es, el Municipio de Bucaramanga, es el llamado a responder pues fue el ente territorial quien se "lucró" del mismo y por ende es la llamada a asumir los costos o la devolución de los dineros que resultaren de la justa tasación del bien, en solidaridad con el INVISBU, ésta por ser la entidad a la cual fueron cedidos los derechos fiduciarios que tenía el Municipio de Bucaramanga sobre el proyecto Conjunto Residencial Boca Pradera y los predios donde el mismo se construía, como quedó demostrado en el expediente.

Escaneado con CamScanner

ACCIÓN CONTRACTUAL  
DEMANDADO: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, PRÁXEDU  
DEMANDANTE: GUSTAVO ADOLFO DIAZ CASTRILLÓN Y SORAYA DIAZ DE DIAZ  
RADICACIÓN: 0001133310072005013200

Así las cosas, como la justa tasación del bien no se encuentra estipulada dentro del proceso, es decir, aquello que resulte como pagado de más por el bien inmueble objeto de venta, debido a la inejecución total del Proyecto Inmobiliario Conjunto Residencial Boca Pradera, habrá de condenarse en abstracto a efectos de que previo trámite incidental se determine su cuantía.

Para ello se deberán tener en cuenta los siguientes parámetros:

- a. Acreditar con prueba documental, el valor pagado hasta el momento, por concepto del apartamento por parte del comprador.
- b. Pericialmente se establecerá el porcentaje del precio total del apartamento –precio por el cuál fue vendido- que corresponda al valor de los bienes comunes de los cuales se hubiesen hecho copropietarios los demandantes, de haberse terminado la totalidad del proyecto "Conjunto Residencial Boca Pradera", a la fecha de compra.
- c. Valor del bien si no existiesen los bienes de uso común del conjunto.
- d. El valor establecido se actualizará conforme al Índice de precios al consumidor.

De otro lado y en virtud al hecho de no haberse probado el daño moral aducido como sufrido por la parte actora (hecho décimo de la demanda), habrá de denegarse dicha pretensión como también las que no sean consecuencia de la declaratoria de incumplimiento parcial del contrato.

Se advierte por el Despacho de que de conformidad con lo señalado en las normas de procedimiento Civil y Contencioso Administrativo, se considera que no hay lugar a condena en costas para ninguna de las partes. Lo anterior, de acuerdo al criterio adoptado por el H. Consejo de Estado en relación con la procedencia de la condena en costas, al argumentar que: "no es la ausencia de razón en la pretensión u oposición lo que hace sujeto de la sanción a la parte sino su conducta abusiva que implique un desgaste innecesario para la administración y para la parte vencedora".

En mérito de lo expuesto el Juzgado Séptimo Administrativo del Circuito Judicial de Bucaramanga, Administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

DM NOTE 95  
QUAD CAMERA

-Tribunal Administrativo de Santander:

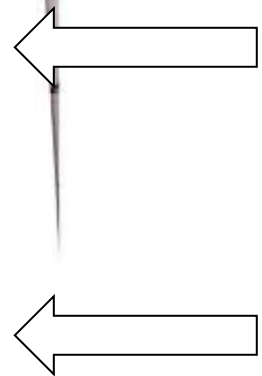
519

En consecuencia, la norma autoriza al fallador a emitir condena en abstracto en los casos en que la cuantía no hubiese podido ser establecida dentro del proceso, de esta manera, y remitiéndose a la sentencia de primera instancia, encuentra la Sala que el a-quo, desestimó la condena atendiendo a la suma pactada en la promesa de compra venta del inmueble como indemnización por incumplimiento, en el entendido que quedó demostrado que dicha promesa fue cumplida en sí misma, al haber sido otorgada la respectiva escritura de venta del inmueble, y además porque dicha cláusula de incumplimiento no fue incluida en el contrato de compraventa.

Por lo anterior considera procedente acceder a otra de las pretensiones de la parte demandante que indica: *En forma subsidiaria y en caso de no prosperar la petición anterior se condene a la INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS por DAÑO EMERGENTE en la suma en que se desvalorizó el bien inmueble inconcluso, el cual tasa en la suma de TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (35.000.000) para la fecha de los hechos, esto es enero 1 de 1997, fecha desde la cual deberá ser debidamente indexada la condena conforme a las fórmulas matemáticas sobre la materia estructuras por el H. Consejo de Estado y hasta el momento en que exista el pago definitivo y por LUCRO CESANTE lo tasa en la suma de CINCUENTA SALARIOS MINIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES, esto es por la satisfacción que dejó mi poderdante de recibir por la inexecución del contrato.*

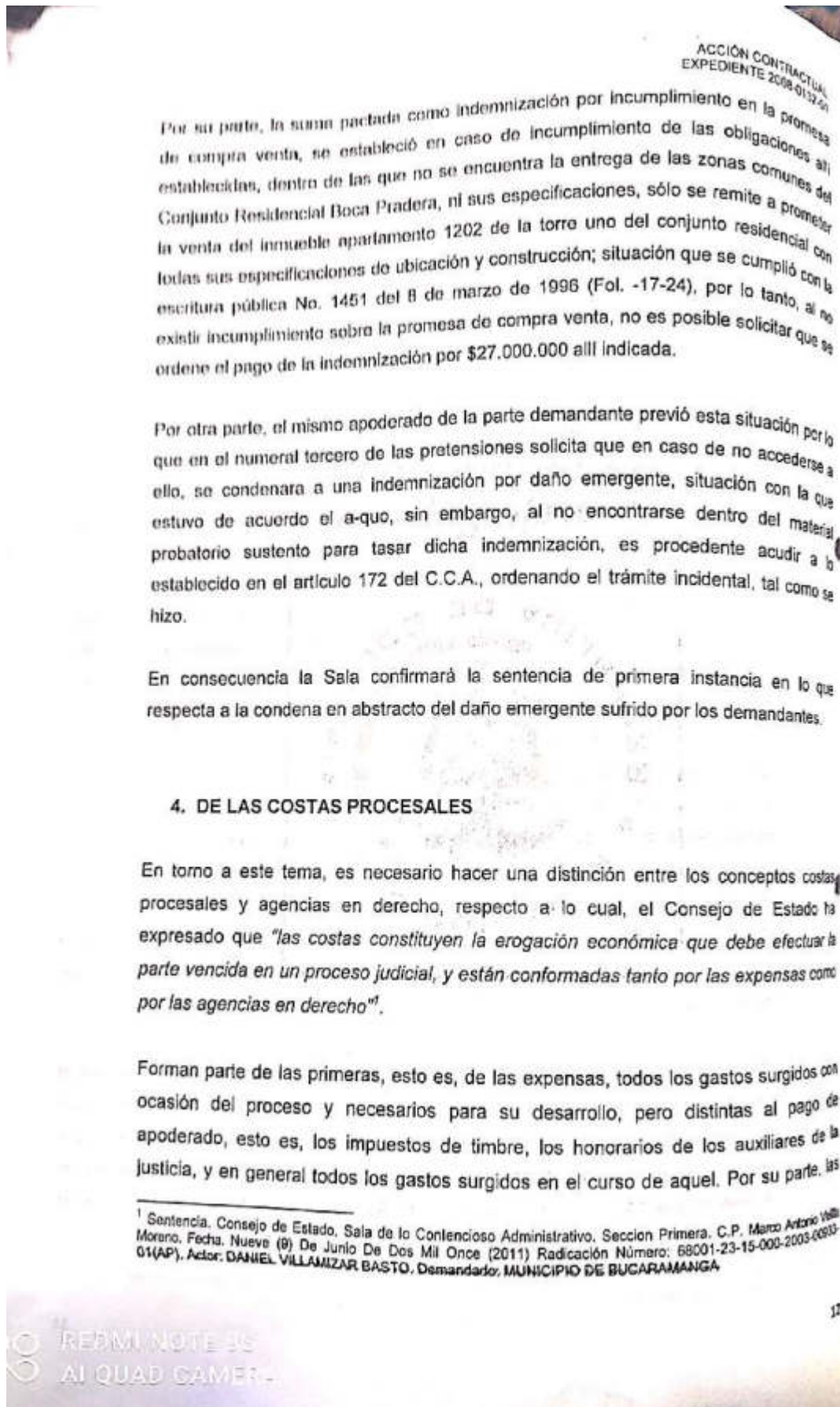
De esta manera procedió el a-quo luego de encontrar probado el incumplimiento parcial del contrato y de imponer la resolución parcial del mismo, ordenar la devolución a los demandantes de las sumas pagadas de más al no hacerse la entrega total de lo pactado -zonas comunes del conjunto residencial Boca Pradera-; sin embargo, encuentra que la tasación hecha por el apoderado de la parte demandante de \$35.000.000 no tiene sustento probatorio, pues no se encuentra dentro del proceso prueba que permita determinar el valor real en que se desvalorizó el bien adquirido por los demandantes.

Ahora bien, la Sala considera, luego de analizar las normas concordantes con la condena en abstracto, así como el material probatorio allegado al plenario, que efectivamente, al establecerse un incumplimiento parcial de lo pactado, se hace necesario ordenar la devolución de las sumas pagadas de más, las cuales con el material probatorio allegado no logran determinarse, pues se hace necesario que un experto en el tema, estime razonablemente la desvalorización que se produjo.



REMI NOTE HS  
AI QUAD COME

Id Documento: 11001031500020210749800005025010004



Son varias las falencias en las razones que expone el Tribunal accionado a saber:

- Asumir, como se ha dicho, que el coeficiente de copropietarios es el único parámetro certero que señala la desvalorización del inmueble comprado, siendo que dicho porcentaje como se expondrá tiene otras funciones pero no la de determinar el valor de las zonas comunes dentro del precio pagado, ya que otra cosa indica la experiencia y el mismo POT de la época.

- Establecer un absurdo bajo la premisa que dicha indemnización sería para todos los copropietarios en la cifra global que calcula el tribunal accionado, argumentando con la exageración impropia para togados de tan amplia experiencia, acudiendo a la falacia de generalización apresurada, en el entendido que en primer lugar; el valor de la indemnización inicialmente estimada fue indexada y deviene de la negligencia de la parte vencida en el proceso que hace más de veinte (20) años debió entregar un proyecto residencial completo, tal como prometió, en segundo lugar; La indemnización es para quien la alega, individual, y en cada caso se tasa según las circunstancias del mismo, ya que entran factores como el precio pagado por el apartamento, esto es si fue directo o a través de crédito hipotecario, y un aspecto que es lógico pero parece no manejar el tribunal accionado, no todos los apartamentos tienen la misma área, por tanto el mismo precio y per se mismo valor a indemnizar, y en tercer y último lugar; no discernir entre un precio de un apartamento dentro de una propiedad horizontal hace más de veinte (20) años, con costos de construcción de la época y llevar esa indexación a la fecha, multiplicando por los propietarios de hoy, corresponde a un argumento de exageración, una generalización que no se compadece con el ejercicio de un Tribunal aterrizado al caso, cuyo trabajo no era aplicar una norma únicamente, era establecer como previamente se señaló, la desvalorización del objeto comprado pero no bajo ardid, sino todo lo contrario, valiéndose de las reglas de la lógica y la experiencia, junto con los precedentes que ya había sentado.

- Las razones del Tribunal accionado para dividir el porcentaje no urbanizado por 72 apartamentos, estableciendo un dato por unidad residencial que no corresponde al coeficiente que dijo aplicar, además sin prueba alguna ya que no hubo peritaje alguno válido que aplicara dicho criterio para calcular el valor de la condena, incidió directamente en el valor final determinado como condena en concreto, sin atender los precedentes de la misma corporación en los casos que se citarán, donde inclusive los magistrados que vencieron en ponencia de mayorías no tuvieron reparo alguno. Dichas conclusiones afectaron el derecho a la igualdad por inaplicación del precedente como se ha anotado varias veces en este escrito, pues sujetos que demandaron y se beneficiaron de una condena en abstracto, cuando la calcularon con el incidente de regulación de perjuicios, bajo similares presupuestos de hecho y derecho, obtuvieron un valor distinto, más cercano a la indemnización justa por el incumplimiento de un contrato de compraventa de más de veinte (20) años, como por ejemplo la del primer proyecto que fu vencido por ponencia de mayorías.

c) **Error inducido:**

El error inducido tiene origen en la insistencia del MUNICIPIO DE BUCARAMANGA que en todos los casos que apeló en primera instancia respecto de cada auto que resolvió un incidente de regulación de perjuicios condenando en concreto a un valor determinado, reiteraba que el coeficiente de copropiedad era la única forma de determinar la suma final a pagar. En ningún caso había resonado dicha teoría incompatible con las reglas de la lógica y la experiencia, hasta el auto del trece (13) de abril de 2021.

Que el Tribunal accionado haya sido víctima del engaño del apelante en este caso específico, no lo exime de su responsabilidad como corporación que debe atender a un juicio justo, acorde con las reglas establecidas y los criterios determinados con

anterioridad bajo el respeto del principio de legalidad. Lo cierto es que su decisión, contraria a derecho, inclusive a prerrogativas fundamentales (a pesar de citar la Ley 675 de 2001), corresponde a aplicar el coeficiente de copropiedad establecido en la Ley 675 de 2001, entendiendo que dicho criterio atañe inexorablemente al peso de las zonas comunes en el precio del apartamento sometido a propiedad horizontal que se adquiere, cuando lo cierto es que dicho porcentaje tiene unas finalidades distintas como se pasa a explicar.

### **De por qué el coeficiente de la Ley 675 de 2001 no es útil para determinar el peso de las zonas comunes en cualquier precio de una unidad residencial:**

**ARTÍCULO 25. OBLIGATORIEDAD Y EFECTOS.** <Artículo modificado por el artículo 43 de la Ley 2079 de 2021. El nuevo texto es el siguiente:> Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán:

1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio, agrupación o conjunto.
2. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios, salvo en los casos en que se exija votación nominal.
3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando estas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento.

**PARÁGRAFO 1o.** La conformación de la Asamblea General de Copropietarios será potestativa para edificios o conjuntos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario de 5 o menos unidades de vivienda. En caso de no constituirse Asamblea General de Copropietarios, el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir la forma en la cual se tomarán decisiones”.

Como se lee, el artículo 25 de la norma ibidem refiere sin definir explícitamente el coeficiente y para que se tiene en cuenta. El error está en tomar el numeral 1 de dicho artículo que refiere:

1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio, agrupación o conjunto.

Al revisarse el texto inicialmente se pudiera concluir sin mayor esfuerzo que el porcentaje de dicho coeficiente corresponde al derecho de dominio de cada propietario miembro de la propiedad horizontal, extendido sobre los bienes comunes, sin embargo, el artículo 26 que sigue, señala como se determina dicho coeficiente, siendo allí donde está el argumento por el cual dicho criterio no tiene en cuenta el factor económico, comercial y de plusvalía que dan las zonas comunes a una unidad residencial, en el marco de un proyecto residencial por etapas.

**ARTÍCULO 26. DETERMINACIÓN.** Salvo lo dispuesto en la presente ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto.

El área privada libre se determinará de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal, en proporción al área privada construida, indicando los factores de ponderación utilizados.

**PARÁGRAFO.** Para calcular el coeficiente de copropiedad de parqueaderos y depósitos, se podrán ponderar los factores de área privada y destinación.



Al revisar el texto del artículo comentado se tiene que su cálculo obedece UNICAMENTE a la relación de áreas construidas (metros cuadrados), es decir, a una unidad de medida más no de valor. La norma establece que el coeficiente<sup>1</sup> será el resultado que se determine del área privada construida de cada unidad respecto del área total privada del edificio o conjunto. Como se nota, este concepto no tiene en cuenta el valor de los bienes comunes ni su peso en el precio respecto de cada unidad que compone la propiedad horizontal. No hay contenido de carácter patrimonial y económico en dicho concepto, únicamente la referencia de medida de metros construidos entre áreas privadas individuales y su relación con el área privada común.

Ahora bien, si dicho coeficiente en su determinación, lo que significa su origen, no contiene alguna referencia al valor económico de las zonas comunes para establecer su precio, y solo refiere que es una relación de medida más no de valor, no hay sustento ni lógica que permita aplicar dicho criterio para calcular la desvalorización que tanto se ha comentado, se reconoció en este proceso en las sentencias de primera y segunda instancia, así como en el auto de primera instancia que determinó como valor de la indemnización a favor de mis prohijados, la suma de SETENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL TRECE PESOS M/CTE (\$72.236.013).

Por otro lado, no es que el coeficiente previsto en la Ley 675 de 2001 se suprima del ordenamiento para este caso por una razón caprichosa, todo lo contrario, es que pese a existir no es un criterio legal suficiente, adecuado y pertinente que permita determinar el valor de la desvalorización que se declaró en el caso de marras y al que está pendiente corregir el valor.

Inclusive la Corte Constitucional al definir el alcance del coeficiente ha indicado en sentencia C-782-04:

“ ...

*Queda claro, conforme a lo indicado, que la norma vigente continuó reconociendo que en cabeza del titular conviven dos derechos: el primero, que reside en el dominio que se tiene sobre un área privada determinada; y, el segundo, que es la propiedad en común sobre las áreas comunes, de las que son cotitulares quienes a su turno lo sean de las áreas privadas<sup>[9]</sup>. Bajo estos supuestos, es claro que, conforme a las características generales de la propiedad horizontal que han sido explicadas, y a las propias de la ley 675 de 2001, la "propiedad sobre los bienes comunes resulta accesoria a la titularidad sobre los bienes privados, de suerte que: i) todo acto de suposición o, gravamen o embargo de un bien privado incluye el derecho sobre los bienes comunes; ii) éstos no pueden ser objeto de acto jurídicos separadamente de los bienes privados, y ii) el derecho sobre los bienes comunes se mide de acuerdo con el coeficiente de copropiedad"<sup>[10]</sup>.*

10- La ley 675 de 2001 prevé un criterio respecto a la determinación de la toma de decisiones, la fijación de expensas comunes y el establecimiento de obligaciones

---

<sup>1</sup> En **Matemáticas**, por ejemplo, **coeficiente es un factor multiplicativo**, es decir, el número constante que se encuentra a la izquierda de una variable o incógnita y la multiplica. Por ejemplo,  $3X = X + X + X$ , donde 3 es **coeficiente** de la variable X - <https://www.significados.com/coeficiente/>

*frente a la propiedad común.* <sup>2</sup>Se trata del “ coeficiente de copropiedad ”, que define el alcance de muchos de los derechos del propietario con respecto a las áreas comunes y al ejercicio de sus actividades, incluso, en las áreas privadas. De hecho, el artículo 25 de la ley 675 de 2001 señaló que los coeficientes de copropiedad (porcentajes de propiedad) definen la proporción de los derechos de los titulares de unidades privadas sobre los bienes comunes, el porcentaje de participación en la asamblea para la toma de decisiones económicas y el índice de participación en las expensas comunes, pues a mayor coeficiente, mayor cuota de sostenimiento. En el mismo sentido, el artículo 26 de la mencionada ley estableció que tales coeficientes se calculan “con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto”, lo cual significa que dicho coeficiente depende esencialmente del área de cada unidad privada que compone el edificio o el conjunto.<sup>3</sup>

11- La Corte recuerda que sobre el tema de los coeficientes de propiedad ya se había pronunciado esta Corporación, en la sentencia C-522 de 2002, M.P. Jaime Córdoba Triviño. En esa ocasión, la demanda cuestionó la definición de estos criterios por parte del legislador al enfrentarlos con el derecho a la participación democrática, que no depende de un criterio porcentual determinado o está ligado a él para su ejercicio. Si bien en esa oportunidad las consideraciones sobre el tema no fueron decisivos para la decisión tomada, sin embargo resultan relevantes en la medida en que determinan aspectos del derecho a la propiedad horizontal en la ley 675 de 2001, que vale la pena resaltar. Así, en el fallo mencionado, la Corte reconoció con respecto al coeficiente de copropiedad, que este era “un elemento esencial del derecho al dominio y de referencia y correlación tanto para determinar las obligaciones pecuniarias a cargo de la unidad privada respectiva en relación con las expensas comunes como su derecho correlativo a contar con una participación porcentual en la Asamblea de copropietarios”<sup>4</sup>[11]. También dijo la Corte que el Legislador estaba facultado para elegir el criterio de coeficiente de propiedad para manejar las relaciones de las personas que adquieren la condición de copropietarios, y que ello no era inconstitucional, en principio, en la medida en que no se revelaba contrario al interés general.”

De lo previsto por el honorable tribunal constitucional, está claro que el coeficiente es más un factor que determina obligaciones pecuniarias de cara a la copropiedad, el cual se relaciona con las áreas privadas pero nunca desde el aspecto patrimonial en cuanto al precio del inmueble y que el ítem dentro del mismo corresponda a esas áreas comunes que le benefician, las cuales en efecto siempre son estimadas y cobradas al momento del negocio.

Como se ha probado con argumentos, lógicos, sólidos y congruentes con la jurisprudencia constitucional, inclusive, el coeficiente, al contrario de lo argumentado por la parte vencida en el proceso, no tiene nada que ver con la estimación del perjuicio, a tal punto que aunque se abordó y aplicó la ley 675 de 2001 al caso de la referencia, pues en las consideraciones de fallos de primera instancia y segunda, se explicó su pertinencia en el caso de marras, sin que ello implicara confusión alguna sobre la manera de estimación de la condena, ya que

---

<sup>2</sup> Subraye fuera de texto original.

<sup>3</sup> Subraye y negrilla fuera de texto original.

<sup>4</sup> Subraye y negrillas fuera de texto original.

siempre se tuvo claro que el valor de la indemnización debía atender al precio de la compra y la relación de los bienes comunes en el valor pagado.

Pero como debe dejarse sin ninguna duda que lo argumentado no obedece al capricho de unos accionantes sorprendidos por la decisión de un tribunal de actuación superficial en este caso particular, se explicará con algunos ejemplos, como el porcentaje de áreas comunes en una propiedad horizontal tienen un promedio diferente y totalmente desligado al índice de coeficiente.

### De las normas urbanísticas locales, POT BUCARAMANGA AÑO 2000<sup>5</sup>:

En el POT del municipio de Bucaramanga para el año 2000 y siguientes, previo a la entrada en vigencia de la Ley 675 de 2001, en el artículo 531 2 se estableció:

DECRETO NÚMERO 078

FECHA: 11 de Junio de 2008

**Artículo 531°. Del Área Residencial mínima.** El Área residencial Mínima es aquella área mínima permitida, según el número de alcobas, siendo ésta área de diecinueve metros cuadrados (19.00 M2) por cada alcoba. De acuerdo a lo anterior, las áreas residenciales mínimas permisibles serán las siguientes:

1. Vivienda de una (1) alcoba- 19.00 M2
2. Vivienda de dos (2) alcobas- 38.00 M2
3. Vivienda de tres (3) alcobas- 57.00 M2

**Artículo 532°. De la Área de Equipamiento Comunal.** La Área de Equipamiento Comunal es el área que todo proyecto de vivienda deberá ceder, para que sea utilizada por parte de los residentes de dicho proyecto como complemento del mismo. El área de este equipamiento es proporcional al área construida para uso de vivienda, debiendo preverse quince metros cuadrados (15 M2) por cada ochenta metros cuadrados (80 M2) construidos en vivienda multifamiliar.

Esto es, 15 metros cuadrados de área común por cada 80 metros cuadrados construidos, que diagramado en una regla de tres es:

|   |   |
|---|---|
| <b>100% de área privada construida</b>  | <b>Obligación de área común construida</b>  |
| <b>80 metros cuadrados</b>  | <b>15 metros cuadrados</b>  |
| <b>¿Porcentaje de áreas comunes por cada 80 metros cuadrados construidos?</b> | <b><math>\frac{100 \times 15 \text{ m}^2}{80 \text{ m}^2} = \frac{1500 \text{ m}^2}{80 \text{ m}^2} = 18.75\%</math></b>  |
| <b>RTA:</b>   | <b>Por cada 80 metros construidos, el 18.75 % por norma urbanística corresponde al área de zonas comunes que ha debido construirse como equipamiento comunal.</b> |

Lo anterior aplicado al ejemplo del caso concreto sería, apartamento 1202 de la Torre 1 del Conjunto Residencial Bocapradera:

Para ello se calcula previamente cuantos metros correspondería al área común, de acuerdo al área del apartamento, esto es  $93.35 \text{ m}^2 \times 15 \text{ m}^2$  dividido entre los  $80 \text{ m}^2$ , que arroja un resultado de  $17.503125 \text{ m}^2$ , para efectos de la operación,  $17,50 \text{ m}^2$ , así pues:

|  |  |
|--|--|
| <b>100% de área privada construida</b> | <b>Obligación de área común construida</b> |
|--|--|

<sup>5</sup> <https://www.bucaramanga.gov.co/wp-content/uploads/2021/08/DECRETO-078-DE-2008.pdf>

| 93.35 metros cuadrados   | 17,50 metros cuadrados  |
|--|---|
| ¿Porcentaje de áreas comunes por los 93.35 metros cuadrados construidos? | $\frac{100 \times 17,50 \text{ m}^2}{93.35 \text{ m}^2} = \frac{1750 \text{ m}^2}{93.35 \text{ m}^2} = 18.746\%$  |
| RTA:   | <b>Por cada 93.35 metros construidos, el 18.746 % por norma urbanística corresponde al área de zonas comunes que ha debido construirse como equipamiento comunal respecto de la unidad residencial propiamente dicha.</b> |

Con lo expuesto, está claro que se guarda la proporción entre metros de área privada individual construida que exige la norma y el área común que debe construirse, pues como se demostró, a mayor área privada individual construida, mayor área comunal construida, sin que la proporción establecida en el POT se afecte, lo que permite concluir que el 18.75% que resulta ser la porción de área común respecto del área privada construida, si corresponde en efecto al área de zonas comunes que pesa respecto del área individual de la unidad residencial. Ahora esto en todo caso sigue siendo un dato de medidas sobre metros construidos, no corresponde al valor de las mismas, pues en cada proyecto variarán según los beneficios que ellas impliquen, pues no es lo mismo un área común de una piscina con zonas húmedas que la misma área pero destinada a un parque comunal, claramente a primera vista no se entendería la misma inversión económica o proporcional.

Este ejercicio ilustra dos cosas, la primera, que en efecto el coeficiente 2.743% que corresponde al apartamento del caso de marras no obedece per se al área de zonas comunes que en efecto han debido construirse (que no se hizo) respecto de aquel, pues como se explicó, de acuerdo a las áreas correspondientes el porcentaje en el caso de inmuebles sometidos a propiedad horizontal en el municipio de Bucaramanga es 18,75%, que resulta ser el porcentaje aplicado en algunos casos que se citarán donde no se aplicó el coeficiente y se condenó al MUNICIPIO DE BUCARAMANGA y el INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA a pagar sumas similares y superiores a SETENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL TRECE PESOS M/CTE (\$72.236.013). La segunda, que el Tribunal accionado fue inducido en error pues omitió reglas lógicas y de experiencia en materia de lo que implica la compra de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, ya que, de la simple exposición realizada en este punto, ha debido continuar aplicando el criterio de casos anteriores, más acertado y que se acerca mucho más a la realidad del caso concreto, en simple sentido de coherencia con precedentes propios.

Ahora de forma ilustrativa, se trae a colación que en el caso de Bogotá D.C., la norma urbanística<sup>6</sup> establece proporciones similares respecto de área privada individual construida y el área común.

<sup>6</sup>[https://www.ugc.edu.co/pages/juridica/documentos/institucionales/Decreto\\_Alcaldia\\_159\\_04\\_nor\\_mas\\_urbanisticas.pdf](https://www.ugc.edu.co/pages/juridica/documentos/institucionales/Decreto_Alcaldia_159_04_nor_mas_urbanisticas.pdf)

- a. Proyectos de Vivienda, VIS subsidiables:
    - Hasta 150 viviendas: 6 m<sup>2</sup> por cada unidad de vivienda.
    - 150 o más viviendas: 8.5 m<sup>2</sup> por cada unidad de vivienda aplicable al número de viviendas que exceda 150 viviendas.
  - b. Proyectos de vivienda, no VIS: 10 m<sup>2</sup> por cada 80 m<sup>2</sup> de construcción neta en vivienda.
  - c. Para usos diferentes a vivienda: 10 m<sup>2</sup> por cada 120 m<sup>2</sup> de construcción neta en el uso.
2. Para sectores regulados por normas del tratamiento de Desarrollo:  
Rigen las normas de dicho tratamiento y sus disposiciones reglamentarias.
3. Para sectores regulados por normas del tratamiento de Conservación:  
Rigen las normas de este tratamiento y sus disposiciones reglamentarias.

En el caso de la capital para proyectos de vivienda NO VIS, 10 m<sup>2</sup> por cada 80 m<sup>2</sup>, lo que sería una proporción de áreas comunes a construir de 12.5%. Lo que traduce que tampoco en el caso de inmuebles en la ciudad de Bogotá D.C. un coeficiente representará fielmente el porcentaje de áreas comunes respecto de cada inmueble construido.

De lo evidenciado hasta el momento está explicado con suficiencia las razones para desestimar el criterio de coeficiente como factor para determinar la condena en concreto y es que como dicta la experiencia, un inmueble tiene diversos factores por los que tiene valor, entre ellos las áreas comunes que en el marco de un proyecto residencial se destinan para beneficio y bienestar de los residentes, dando un mayor valor a la respectiva unidad residencial.

Finalmente, y de manera que se evidencia el tamaño del error del Tribunal accionado, según el trabajo de *"PROCEDIMIENTOS PARA LA VALORACIÓN DE BIENES COMUNES PARA SEGUROS EN INMUEBLES RESIDENCIALES SOMETIDOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DESDE 7 PISOS ESTRATO 4, CON SISTEMA ESTRUCTURA A PORTICADO EN EL ÁREA URBANA DE BOGOTÁ D.C."*<sup>7</sup> se concluyó entre otras cosas:

## 8. RESULTADOS

|  |                     |
|--|---------------------|
| <b>PROMEDIO % AREA COMUN CONSTRUIDA/ AREATOTAL CONSTRUIDA</b>                                    | <b>21%</b>          |
| <b>PROMEDIO %ZONAS Y BIENES COMUNES PROMEDIO VALOR M2 CONSTRUIDO PRESUPUESTOS</b>                | <b>61%</b>          |
| <b>PROMEDIO VALOR M2 CONSTRUIDO CONSTRUDDATA MARZO 2019</b>                                      | <b>\$ 1,759,035</b> |
| <b>PROMEDIO VALOR ESTRUCTURA APORTICADA PROMEDIO VALOR M2 CONSTRUIDO CONSTRUDDATA MARZO 2019</b> | <b>\$ 1,823,566</b> |
|  | <b>\$ 482,694</b>   |
|  | <b>\$ 415,226</b>   |

Esto es, la relación entre área común construida y área total construida obedece a un 21%, es decir, el dato concluido guarda coherencia con lo expuesto en cuanto a proporción de bienes comunes respecto del bien individual.

Tómese nota de que en el caso de marras, se estableció por el Tribunal accionado que lo dejado de urbanizar correspondía a 21.35%, dato aproximado y coherente

<sup>7</sup><https://repository.udistrital.edu.co/bitstream/handle/11349/15698/G%C3%B3mezZambranoLuisEnrique2019.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

con los diferentes ejercicios que se han demostrado a lo largo de este escrito de tutela.

d) **Desconocimiento del precedente:**

Sobre este punto no basta extenderse, en razón a que se citará la jurisprudencia que apoya el amparo sobre derechos fundamentales del accionante al **debido proceso, acceso a la administración de justicia, la igualdad y, los principios de buena fe, legalidad y confianza legítima,** al incurrir en vía de hecho transgrediendo los principios de legalidad y confianza legítima; indebida y errada interpretación, e inobservancia de las normas procesales y el propio precedente, durante el curso del proceso, al proferir el auto del auto del trece (13) de abril de 2021 que disminuyó el valor de la condena establecida inicialmente de la suma de SETENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL TRECE PESOS M/CTE (\$72.236.013) a UN MILLÓN TRES MIL DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS MCTE (\$1.003.278), es decir una diferencia de más del 98%.

En sentencia T-443-10, también en contra de una providencia judicial, se determinó por la honorable Corte Constitucional:

*“En este contexto, la jurisprudencia sostiene que el respeto por las decisiones proferidas por los jueces de superior jerarquía y, en especial, de los órganos de cierre en cada una de las jurisdicciones (ordinaria, contencioso administrativa y constitucional) no constituye una facultad discrecional del funcionario judicial, sino que es un deber de obligatorio cumplimiento. A esta conclusión se ha llegado en consideración con, al menos, cinco razones que fueron recogidas en la [sentencia T-766 de 2008](#) al consagrar*

***“i) el principio de igualdad que es vinculante a todas las autoridades e, incluso, a algunos particulares, exige que supuestos fácticos iguales se resuelvan de la misma manera y, por consiguiente, con la misma consecuencia jurídica; ii) el principio de cosa juzgada otorga a los destinatarios de las decisiones jurídicas seguridad jurídica y previsibilidad de la interpretación, pues si bien es cierto el derecho no es una ciencia exacta, sí debe existir certeza razonable sobre la decisión; iii) La autonomía judicial no puede desconocer la naturaleza reglada de la decisión judicial, pues sólo la interpretación armónica de esos dos conceptos garantiza la eficacia del Estado de Derecho; iv) Los principios de buena fe y confianza legítima imponen a la administración un grado de seguridad y consistencia en las decisiones, pues existen expectativas legítimas con protección jurídica; y iv) por razones de racionalidad del sistema jurídico, porque es necesario un mínimo de coherencia a su interior. De hecho, como lo advirtió la Corte, ‘el respeto al precedente es al derecho lo que el principio de universalización y el imperativo categórico son a la ética, puesto que es buen juez aquel que dicta una decisión que estaría dispuesto a suscribir en otro supuesto diferente que presente caracteres análogos’<sup>8</sup>”***

Esto bajo la óptica que hay casos particulares de similares características, donde los magistrados MILCIADES RODRIGUEZ QUINTERO y JULIO EDISSON RAMOS

SALAZAR que resultaron vencer en esta ocasión, al momento del primer proyecto de condena en concreto al magistrado IVAN MAURICIO MENDOZA SAAVEDRA (ver folios 412 a 415 del expediente), nunca mencionaron algún reparo ni salvaron el voto para advertir de tiempo atrás una diferencia de criterio al interior de la corporación accionada, diferencia hoy que no merece otros calificativos que errada y negligente por ausencia de motivación coherente y aterrizada al caso de marras.

A continuación, relación de precedentes propios del Tribunal Administrativo de Santander, con el resumen del criterio adoptado para determinar la condena, esto es, el porcentaje de las áreas comunes sobre el precio del apartamento en cada caso, los magistrados que suscribieron la decisión y el valor final de la condena.

| Criterio del Tribunal   | Porcentaje de áreas comunes sobre el precio del apartamento | Magistrados que suscribieron la decisión de fondo en el incidente de regulación de perjuicios   | Valor final de la condena | Radicado                |
|---|---|---|---------------------------|-------------------------|
| <p>“No obstante, ello no puede entenderse como lo asevera el recurrente, pues al señalar la ley que la cuota indivisa de dominio sobre los bienes comunes le es inherente a todos los copropietarios de bienes privados en proporción a ella, se determinarán sus derechos sobre los bienes comunes, porcentaje de participación en asamblea general de propietarios, y el índice de participación con que han de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto.</p> <p>Pero tal como lo determinó el a-quo, es claro que los bienes comunes pertenecen de manera proindiviso a todos los propietarios del conjunto residencial, y por tanto su titularidad no tiene relación directa con el índice de copropiedad que fuere estimado dentro del reglamento de propiedad horizontal, como pretende hacerlo ver el recurrente, con el fin de disminuir el valor de la condena que se liquida.</p> <p>Así las cosas, serán desestimadas los argumentos expuestos en la alzada.”</p>   | Treinta por ciento (30%)                                    | <p>1. IVAN MAURICIO MENDOZA SAAVEDRA</p> <p>2. SOLANGE BLANCO VILLAMIZAR</p> <p>3. <b><u>MILCIADES RODRIGUEZ QUINTERO (NO SALVÓ VOTO)</u></b></p>       | \$102.378.537             | 68001333100620080001801 |
| <p>“No obstante, ello no puede entenderse como lo asevera el recurrente, pues al señalar la ley que la cuota indivisa de dominio sobre los bienes comunes le es inherente a todos los copropietarios de bienes privados en proporción al coeficiente establecido en el reglamento, lo que indica es que ningún bien privado puede desprenderse de esta titularidad, y que en proporción a ella, se determinarán sus derechos sobre los bienes comunes, porcentaje de participación en asamblea general de propietarios, y el índice de participación con que han de contribuir a las expensas del edificio o conjunto.</p> <p>Pero tal como lo determinó el a-quo, es claro que los bienes comunes pertenecen de manera proindiviso a todos los propietarios del conjunto residencial, y por tanto su titularidad no tiene relación directa con el índice de copropiedad que fuere estimado dentro del reglamento de propiedad horizontal, como pretende hacerlo ver el recurrente, con el fin de disminuir el valor de la condena que se liquida.</p> <p>Así las cosas, siendo desestimado el único argumento expuesto en la alzada, se procederá a actualizar las sumas reconocidas en la primera instancia, con el fin de no afectar al demandante con la pérdida del valor adquisitivo de la moneda.”</p> | Veintiuno punto treinta y cinco por ciento (21.35%)         | <p>1. IVAN MAURICIO MENDOZA SAAVEDRA</p> <p>2. FRANCY DEL PILAR PINILLA PEDRAZA</p> <p>3. <b><u>JULIO EDISSON RAMON SALAZAR (NO SALVÓ VOTO)</u></b></p> | \$94.515.927              | 68001333301520080004001 |
| <p>“Por otra parte, difiere la sala con el recurrente en cuanto a que con la liquidación de perjuicios realizada por el a-quo, se estarían indemnizando conceptos no incluidos en la condena que aquí se liquida, pues, es claro, que la sentencia ordenó el pago [los valores de más, debidamente indexados, que hayan sido cancelados por la compra del apartamento] del demandante, lo que también incluye el pago del crédito hipotecario solicitado por el comprador a la corporación de ahorro y vivienda</p>   | Veintiuno punto treinta y cinco por ciento (21.35%)         | <p>1. IVAN MAURICIO MENDOZA SAAVEDRA</p> <p>2. SOLANGE BLANCO VILLAMIZAR</p> <p>3. <b><u>MILCIADES RODRIGUEZ QUINTERO (NO SALVÓ VOTO)</u></b></p>       | \$68.264.746              | 68001333301520080011401 |

|   |  |  |              |             |
|---|--|--|--------------|-------------|
| CONCASA, hoy al momento de firmar la compraventa, fueron destinados a la adquisición del bien prometido por el vendedor, que finalmente, al no ser lo que recibió el demandante, también fue objeto de desvalorización. Así las cosas, al no ser procedente entrar a discutir nuevamente los fundamentos de la condena impuesta, que sin duda determinó el daño sufrido por el señor HURTADO FORERO, serán desestimadas los argumentos expuestos en la alzada, y se procederá a la actualización de la condena impuesta por el a-quo, toda vez que esta, en ningún momento desconoció los parámetros fijados para su liquidación” |  |  |              |             |
| “Encuentra el despacho que el a-quo erró en sus apreciaciones, al liquidar a favor de los demandantes la suma total emitida por la entidad financiera, esto es, CIENTO CUARENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS M/CTE %149.198.857), sin tener en cuenta el respectivo descuento de las zonas comunes no construidas (18.54%), tanto para el dinero pagado directamente por los demandante al momento de la compraventa, así como para el crédito hipotecario otorgado por la entidad bancaria a los demandante para el pago restante adeudado por la compra del inmueble.”        | Dieciocho punto cincuenta y cuatro por ciento (18.54%) | 1. IVAN MAURICIO MENDOZA SAAVEDRA<br>2. FRANCY DEL PILAR PINILLA PEDRAZA<br>3. RAFAEL GUTIERREZ SOLANO | \$66.008.770 | 2008-046-00 |

## PRUEBAS

Ruego al Señor Juez se sirva tener en cuenta como soportes de los hechos, las siguientes pruebas:

1. Expediente del proceso de radicado 68001333101520080013201.
2. Las piezas procesales aportas de los siguientes procesos:
  - 68001333100620080001801
  - 68001333301520080004001
  - 68001333301520080011401
  - 2008-046-00
3. Requiera si lo considera al Juzgado Quince Administrativo del Circuito de Bucaramanga el envío de los siguientes expedientes:
  - 68001333100620080001801
  - 68001333301520080004001
  - 68001333301520080011401
  - 2008-046-00

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundamento esta acción en el artículo 86 de la Constitución Política de 1991 y sus decretos reglamentarios 2591 y 306 de 1992.

## PRETENSIONES

Con fundamento en los hechos relacionados, solicito al señor juez disponer y ordenar lo siguiente:

1. Se reconozcan y protejan efectivamente los derechos fundamentales alegados.



2. Que por parte del TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE SANTANDER, se revoque y deje sin efecto el auto del trece (13) de abril de 2021.
3. Ordene proferir nuevo auto que determine el monto de la condena en el caso concreto, conforme a la sentencia del veintinueve (29) de enero de 2010, proferida por el Juzgado Séptimo del Circuito Judicial Administrativo de Bucaramanga, confirmada por el Tribunal Administrativo de Santander a través de sentencia del diecinueve (19) de agosto de 2014, siguiendo los parámetros de los casos similares ya vistos en precedentes de la propia corporación.

#### ANEXOS

1. Poder para promover la presente acción, debidamente conferido.

#### CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 37 DE DECRETO 2591/91: JURAMENTO

Manifiesto bajo la gravedad de juramento que no he presentado ninguna otra acción de tutela por los mismos hechos y derechos contra el **TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE SANTANDER**.

#### NOTIFICACIONES

##### ACCIONANTE:

En la Calle 35 No. 17-77 Oficina 1006, Edificio Bancoquia, municipio de Bucaramanga y el correo [diegoarciniegasabnotificacion@gmail.com](mailto:diegoarciniegasabnotificacion@gmail.com)

SORAYA DIAZ DE DIAZ en la [sorayita.diaz@hotmail.com](mailto:sorayita.diaz@hotmail.com) y GUSTAVO ADOLFO DIAZ CASTRILLON en la [provegas@hotmail.com](mailto:provegas@hotmail.com)

##### ACCIONADO:

| TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE SANTANDER |                               |  |
|--------------------------------------|-------------------------------|--|
| CARGO                                | NOMBRE                        | CORREO ELECTRÓNICO   |
| Secretaria                           | Daissy Paola Diaz Vargas      | <a href="mailto:sectribadm@cendoj.ramajudicial.gov.co">sectribadm@cendoj.ramajudicial.gov.co</a>         |
| Magistrado                           | Rafael Gutiérrez Solano       | <a href="mailto:des01tadminbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co">des01tadminbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co</a> |
| Magistrada                           | Solange Blanco Villamizar     | <a href="mailto:des02tadminbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co">des02tadminbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co</a> |
| Magistrado                           | Milciades Rodríguez Quintero  | <a href="mailto:des03tadminbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co">des03tadminbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co</a> |
| Magistrada                           | Claudia Patricia Peñuela Arce | <a href="mailto:des04tadminbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co">des04tadminbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co</a> |
| Magistrado                           | Julio Edisson Ramos Salazar   | <a href="mailto:des05tadminbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co">des05tadminbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co</a> |
| Magistrado                           | Iván Mauricio Ramos Salazar   | <a href="mailto:des06tadminbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co">des06tadminbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co</a> |

Del Señor Juez,

#### DIEGO ALEXANDER ARCINIEGAS CHACON

C.C. No. 91.535.104 de Bucaramanga

T.P. No. 178.909 del C.S. de la J.

Señores  
**CONSEJO DE ESTADO**  
E.S.D.

**REF: PODER.**

**GUSTAVO ADOLFO DIAZ CASTRILLON**, identificado con cédula de ciudadanía No. **5.744.607**, actuando a nombre propio, confiero poder especial, amplio y suficiente a **DIEGO ALEXANDER ARCINIEGAS CHACÓN**, portador de la tarjeta profesional número **178909** del **C.S.J.** e identificado con cédula de ciudadanía número **91.535.104** de Bucaramanga, para que en mi nombre y representación, formule acción de tutela en contra del **TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE SANTANDER**, en relación con mis derechos fundamentales vulnerados dentro del incidente de liquidación de perjuicios de la acción contractual promovida en contra del **MUNICIPIO DE BUCARAMANGA** y el **INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA –INVISBU**, de radicado **68001333100720080013202**.

El apoderado tiene facultades para; recibir, conciliar, transigir, desistir, sustituir, reasumir, recibir documentos y las demás facultades necesarias para la defensa de mis intereses conforme al artículo 77 del C.G.P., en relación con el mismo asunto. Así mismo le otorgo la facultad para recibir títulos y dineros al apoderado.

También referimos que para los efectos correspondientes, su dirección electrónica en el RNA es [diegoarciniegasabnotificacion@gmail.com](mailto:diegoarciniegasabnotificacion@gmail.com)

De igual forma indico bajo la gravedad de juramento que para efectos de notificación mi dirección es [provegas@hotmail.com](mailto:provegas@hotmail.com)

Sírvase señor juez reconocerle personería al apoderado en los términos expuestos.

**GUSTAVO ADOLFO DÍAZ CASTRILLÓN**  
**C.C. No. 5.744.607**

**Acepto,**

**DIEGO ALEXANDER ARCINIEGAS CHACÓN,**  
**C.C. No. 91.535.104 de Bucaramanga**  
**T.P. No. 178909 del C.S.J.**



Diego Arciniegas <diegoarciniegasabnotificacion@gmail.com>

---

**PODER TUTELA GUSTAVO ADOLFO DIAZ CASTRILLON BOCAPRADERA.docx**

1 mensaje

---

**GUSTAVO ADOLFO DIAZ CASTRILLON** <provegas@hotmail.com>  
Para: Diego Arciniegas <diegoarciniegasabnotificacion@gmail.com>  
Cc: GUSTAVO ADOLFO DIAZ CASTRILLON <provegas@hotmail.com>

29 de octubre de 2021, 13:27

Enviado desde mi iPhone



**PODER TUTELA GUSTAVO ADOLFO DIAZ CASTRILLON BOCAPRADERA.docx**  
20K

Id Documento: 11001031500020210749800005025010004

Señores  
**CONSEJO DE ESTADO**  
E.S.D.

**REF: PODER.**

**SORAYA DIAZ DE DIAZ, identificada con cédula de ciudadanía No. 63.279.205**, actuando a nombre propio, confiero poder especial, amplio y suficiente a **DIEGO ALEXANDER ARCINIEGAS CHACÓN, portador de la tarjeta profesional número 178909 del C.S.J. e identificado con cédula de ciudadanía número 91.535.104 de Bucaramanga**, para que en mi nombre y representación, formule acción de tutela en contra del **TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE SANTANDER**, en relación con mis derechos fundamentales vulnerados dentro del incidente de liquidación de perjuicios de la acción contractual promovida en contra del MUNICIPIO DE BUCARAMANGA y el INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA –INVISBU, de radicado 68001333100720080013202.

El apoderado tiene facultades para; recibir, conciliar, transigir, desistir, sustituir, reasumir, recibir documentos y las demás facultades necesarias para la defensa de mis intereses conforme al artículo 77 del C.G.P., en relación con el mismo asunto. Así mismo le otorgo la facultad para recibir títulos y dineros al apoderado.

También referimos que para los efectos correspondientes, su dirección electrónica en el RNA es [diegoarciniegasabnotificacion@gmail.com](mailto:diegoarciniegasabnotificacion@gmail.com)

De igual forma indico bajo la gravedad de juramento que para efectos de notificación mi dirección es sorayita.diaz@hotmail.com

Sírvase señor juez reconocerle personería al apoderado en los términos expuestos.

**SORAYA DIAZ DE DIAZ**  
**C.C. No. 63.279.205**

**Acepto,**

**DIEGO ALEXANDER ARCINIEGAS CHACÓN,**  
**C.C. No. 91.535.104 de Bucaramanga**  
**T.P. No. 178909 del C.S.J.**



Diego Arciniegas <diegoarciniegasabnotificacion@gmail.com>

---

## PODER TUTELA SORAYA DIAZ BOCAPRADERA.docx

1 mensaje

---

**Soraya D?az de D?az** <sorayita.diaz@hotmail.com>

29 de octubre de 2021, 13:39

Para: "diegoarciniegasabnotificacion@gmail.com" <diegoarciniegasabnotificacion@gmail.com>

Enviado desde mi iPhone



**PODER TUTELA SORAYA DIAZ BOCAPRADERA.docx**

20K

Id Documento: 11001031500020210749800005025010004



Diego Arciniegas &lt;diegoarciniegasabnotificacion@gmail.com&gt;

**RESPUESTA ACCESO A EXPEDIENTE - RADICADO 68001333100720080013200 - DEMANDANTE GUSTAVO ADOLFO DIAZ CASTRILLON**

1 mensaje

**Juzgado 15 Administrativo - Santander - Bucaramanga**

&lt;adm15buc@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

20 de agosto de 2021,

15:04

Para: Diego Arciniegas &lt;diegoarciniegasabnotificacion@gmail.com&gt;

Cordial saludo,

Atendiendo a su solicitud, me permito informarle que el proceso bajo el radicado de la referencia fue recepcionado en la secretaría de este Despacho Judicial hasta el día 25 de junio de 2021 en físico, estando en turno pendiente de su digitalización. Sin embargo, si su deseo es acceder al mismo, el cual se encuentra físicamente, se le agenda cita presencial para el día lunes 23 de agosto de 2021, a las 9:00 am.

Se advierte que solo podrá ingresar una (1) persona y el tiempo de la cita es de 20 minutos según el protocolo remitido por el Consejo Seccional de la Judicatura, y deberá aportar los correspondientes documentos de identificación.

Atentamente,

Edgar Lewis Holguin Quitián

Secretario

Juzgado Quince Administrativo de Bucaramanga

**De:** Diego Arciniegas <diegoarciniegasabnotificacion@gmail.com>**Enviado:** viernes, 20 de agosto de 2021 8:00 a. m.**Para:** Oficina Servicios Juzgados Administrativos Memoriales - Santander - Bucaramanga

&lt;ofiserjamemorialesbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;; Juzgado 15 Administrativo - Santander - Bucaramanga

&lt;adm15buc@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

**Asunto:** REITERA SOLICITUD DE CITA PARA ACCESO AL EXPEDIENTE - RADICADO 68001333100720080013200 - DEMANDANTE GUSTAVO ADOLFO DIAZ CASTRILLON**Señor****JUEZ QUINCE ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA****E. S. D.**

PROCESO: ACCION CONTRACTUAL  
DEMANDANTE: GUSTAVO ADOLFO DIAZ CASTRILLON  
DEMANDADOS: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA,  
INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA  
RAD: 68001333100720080013200

**DIEGO ALEXANDER ARCINIEGAS CHACÓN**, abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía número 91.535.104 de Bucaramanga, portador de la T.P. No. 178.909 del C.S. de la J. actuando como apoderado de la parte demandante dentro del proceso de la referencia, me permito reiterar mi solicitud del 13 de julio de 2021 (la cual no se consignó en el sistema SIGLO XXI) en la cual requiero se fije con prontitud cita para acceder al expediente de la referencia, el cual fue remitido por el TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE SANTANDER después de resolver el recurso de apelación.

Autorizo como dependiente en dado caso a CARLOS ANDRÉS ORTEGA MORENO, identificado con cédula de ciudadanía número 1098712236, para que acceda al expediente en la oportunidad que determine su despacho.

La urgencia de mi requerimiento radica en el hecho de que el Tribunal Administrativo de Santander no accedió a mi solicitud de envío de expediente electrónico y por lo tanto no he tenido acceso al trámite integral del recurso de apelación resuelto por dicha corporación, situación que me impide abogar diligentemente por los intereses de mi cliente.

Sírvase proceder de conformidad.

Del señor Juez,

**DIEGO ALEXANDER ARCINIEGAS CHACÓN**

C.C. No. 91.535.104 de Bucaramanga

T.P. No. 178.909 del C.S. de la J.

**AVISO DE CONFIDENCIALIDAD:** Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.

Id Documento: 11001031500020210749800005025010004



Diego Arciniegas &lt;diegoarciniegasabnotificacion@gmail.com&gt;

---

**RV: SOLICITUD DE CITA PARA ACCESO AL EXPEDIENTE - RADICADO  
68001333100720080013202 - DEMANDANTE GUSTAVO ADOLFO DIAZ CASTRILLON**

2 mensajes

**Oficina Servicios Juzgados Administrativos - Santander - Bucaramanga**

13 de julio de 2021,

&lt;ofiserjabuc@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

9:43

Para: Oficina Servicios Juzgados Administrativos Memoriales - Santander - Bucaramanga

&lt;ofiserjamemorialesbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

Respetuosamente me permito informar que este correo no está habilitado para recepción de DEMANDAS ni MEMORIALES.

En lo sucesivo debe dirigirse a :

DEMANDAS: [ofiserjademandasbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ofiserjademandasbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co)

MEMORIALES: [ofiserjamemorialesbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ofiserjamemorialesbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Agradecemos su atención ya que este correo se inhabilitará pronto.

Nota: Su memorial se remitió al correo de memoriales, canal autorizado para estos tramitas tomar atenta nota mil gracias.

LA.S.R.

Buen día,

Favor confirmar el recibido

Cordialmente,

---

OFICINA DE SERVICIOS DE LOS JUZGADOS ADMINISTRATIVOS BUCARAMANGA

**De:** Diego Arciniegas <[diegoarciniegasabnotificacion@gmail.com](mailto:diegoarciniegasabnotificacion@gmail.com)>

**Enviado:** martes, 13 de julio de 2021 8:00

**Para:** Oficina Servicios Juzgados Administrativos - Santander - Bucaramanga <[ofiserjabuc@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ofiserjabuc@cendoj.ramajudicial.gov.co)>

**Asunto:** Fwd: SOLICITUD DE CITA PARA ACCESO AL EXPEDIENTE - RADICADO 68001333100720080013202 - DEMANDANTE GUSTAVO ADOLFO DIAZ CASTRILLON

----- Forwarded message -----

**De:** Diego Arciniegas <[diegoarciniegasabnotificacion@gmail.com](mailto:diegoarciniegasabnotificacion@gmail.com)>

**Date:** lun, 12 jul 2021 a las 8:00



Subject: SOLICITUD DE CITA PARA ACCESO AL EXPEDIENTE - RADICADO 68001333100720080013202 - DEMANDANTE GUSTAVO ADOLFO DIAZ CASTRILLON  
To: <ofiserjamemoralesbuc@ramajudicial.gov.co>

**Señor**

**JUEZ QUINCE ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA**

**E. S. D.**

PROCESO: ACCION CONTRACTUAL  
DEMANDANTE: GUSTAVO ADOLFO DIAZ CASTRILLON  
DEMANDADOS: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA  
INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA  
RAD: 68001333100720080013202

**DIEGO ALEXANDER ARCINIEGAS CHACON**, abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía número 91.535.104 de Bucaramanga, portador de la T.P. No. 178.909 del C.S. de la J. actuando como apoderado de la parte demandante dentro del proceso de la referencia, me permito solicitar se fije con prontitud cita para acceder al expediente de la referencia, el cual fue remitido por el TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE SANTANDER después de resolver el recurso de apelación.

Autorizo como dependiente en dado caso a CARLOS ANDRÉS ORTEGA MORENO, identificado con cédula de ciudadanía número 1098712236, para que acceda al expediente en la oportunidad que determine su despacho.

Sírvase proceder de conformidad.

Del señor Juez,

**DIEGO ALEXANDER ARCINIEGAS CHACON**

C.C. No. 91.535.104 de Bucaramanga

T.P. No. 178.909 del C.S. de la J.

---

**Oficina Servicios Juzgados Administrativos Memoriales - Santander - Bucaramanga**

<ofiserjamemoralesbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Para: Juzgado 15 Administrativo - Santander - Bucaramanga <adm15buc@cendoj.ramajudicial.gov.co>, "diegoarciniegasabnotificacion@gmail.com" <diegoarciniegasabnotificacion@gmail.com>

13 de julio de  
2021, 9:51

JM

Buen día,

Su memorial se radicó en el sistema SIGLO XXI, se remite al juzgado de destino.

Se solicita de manera respetuosa evitar reenviar los mismos documentos directamente al juzgado o a otros correos de los juzgados administrativos de Bucaramanga, ya que esto genera aumento innecesario de las

actividades en las diferentes áreas tanto de la oficina de servicios como de los juzgados lo que puede ocasionar retrasos en las diferentes actuaciones

Cordialmente

OFICINA DE SERVICIOS DE LOS JUZGADOS ADMINISTRATIVOS DE BUCARAMANGA  
OSJA

---

**De:** Oficina Servicios Juzgados Administrativos - Santander - Bucaramanga <[ofiserjabuc@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ofiserjabuc@cendoj.ramajudicial.gov.co)>

**Enviado:** martes, 13 de julio de 2021 9:43

**Para:** Oficina Servicios Juzgados Administrativos Memoriales - Santander - Bucaramanga <[ofiserjamemorialesbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ofiserjamemorialesbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co)>

**Asunto:** RV: SOLICITUD DE CITA PARA ACCESO AL EXPEDIENTE - RADICADO 68001333100720080013202 - DEMANDANTE GUSTAVO ADOLFO DIAZ CASTRILLON

[El texto citado está oculto]

Id Documento: 11001031500020210749800005025010004



Diego Arciniegas &lt;diegoarciniegasabnotificacion@gmail.com&gt;

---

**SOLICITUD DE CITA PARA ACCESO AL EXPEDIENTE - RADICADO  
68001333100720080013202 - DEMANDANTE GUSTAVO ADOLFO DIAZ CASTRILLON**

3 mensajes

---

**Diego Arciniegas** <diegoarciniegasabnotificacion@gmail.com>  
Para: ofiserjamemoralesbuc@ramajudicial.gov.co

12 de julio de 2021, 8:00

**Señor****JUEZ QUINCE ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA****E. S. D.**

PROCESO: ACCION CONTRACTUAL  
DEMANDANTE: GUSTAVO ADOLFO DIAZ CASTRILLON  
DEMANDADOS: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA  
INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE  
BUCARAMANGA  
RAD: 68001333100720080013202

**DIEGO ALEXANDER ARCINIEGAS CHACON**, abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía número 91.535.104 de Bucaramanga, portador de la T.P. No. 178.909 del C.S. de la J. actuando como apoderado de la parte demandante dentro del proceso de la referencia, me permito solicitar se fije con prontitud cita para acceder al expediente de la referencia, el cual fue remitido por el TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE SANTANDER después de resolver el recurso de apelación.

Autorizo como dependiente en dado caso a CARLOS ANDRÉS ORTEGA MORENO, identificado con cédula de ciudadanía número 1098712236, para que acceda al expediente en la oportunidad que determine su despacho.

Sírvase proceder de conformidad.

Del señor Juez,

**DIEGO ALEXANDER ARCINIEGAS CHACON**

C.C. No. 91.535.104 de Bucaramanga

T.P. No. 178.909 del C.S. de la J.

---

**Mail Delivery Subsystem** <mailer-daemon@googlemail.com>  
Para: diegoarciniegasabnotificacion@gmail.com

12 de julio de 2021, 8:01



## El mensaje se ha bloqueado

Tu mensaje para [ofiserjamemorialesbuc@ramajudicial.gov.co](mailto:ofiserjamemorialesbuc@ramajudicial.gov.co) se ha bloqueado. Consulta más información en los siguientes datos técnicos.

Esta es la respuesta del servidor remoto:

550 5.4.1 Recipient address rejected: Access denied. AS(201806281) [[SN1NAM02FT0046.eop-nam02.prod.protection.outlook.com](mailto:SN1NAM02FT0046.eop-nam02.prod.protection.outlook.com)]

Final-Recipient: rfc822; [ofiserjamemorialesbuc@ramajudicial.gov.co](mailto:ofiserjamemorialesbuc@ramajudicial.gov.co)

Action: failed

Status: 5.4.1

Remote-MTA: dns; [ramajudicial-gov-co.mail.protection.outlook.com](mailto:ramajudicial-gov-co.mail.protection.outlook.com).

(104.47.57.110, the server for the domain [ramajudicial.gov.co](http://ramajudicial.gov.co).)

Diagnostic-Code: smtp; 550 5.4.1 Recipient address rejected: Access denied. AS(201806281) [[SN1NAM02FT0046.eop-nam02.prod.protection.outlook.com](mailto:SN1NAM02FT0046.eop-nam02.prod.protection.outlook.com)]

Last-Attempt-Date: Mon, 12 Jul 2021 06:01:46 -0700 (PDT)

----- Mensaje reenviado -----

From: Diego Arciniegas <[diegoarciniegasabnotificacion@gmail.com](mailto:diegoarciniegasabnotificacion@gmail.com)>

To: [ofiserjamemorialesbuc@ramajudicial.gov.co](mailto:ofiserjamemorialesbuc@ramajudicial.gov.co)

Cc:

Bcc:

Date: Mon, 12 Jul 2021 08:00:00 -0500

Subject: SOLICITUD DE CITA PARA ACCESO AL EXPEDIENTE - RADICADO 68001333100720080013202 - DEMANDANTE GUSTAVO ADOLFO DIAZ CASTRILLON

----- Message truncated -----

---

**Diego Arciniegas** <[diegoarciniegasabnotificacion@gmail.com](mailto:diegoarciniegasabnotificacion@gmail.com)>

Para: [ofiserjabuc@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ofiserjabuc@cendoj.ramajudicial.gov.co)

13 de julio de 2021, 8:00

[El texto citado está oculto]

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE SANTANDER  
Mag. Ponente: Dr. JULIO EDISSON RAMOS SALAZAR

Bucaramanga, trece (13) de abril de dos mil veintiuno (2021).

**PONENCIA DE MAYORIAS**  
**AUTO DE SEGUNDA INSTANCIA**

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>RADICADO</b>        | 680013331015-2008-00132-01  |
| <b>MEDIO DE CONROL</b> | CONTRACTUAL/ INDICIDENTE DE LIQUIDACIÓN EN ABSTRACTO/   |
| <b>DEMANDANTE</b>      | SORAYA DIAZ DE DIAZ y GUSTAVO ADOLFO DIAZ CASTRILLON<br>Direccion: Conjunto Residencial Boca Pradera apartamento 1202 torre 1 calle 60 No 925 Real de minas- Bucaramaga.<br>Apoderado: Calle 35 No. 17-77 oficina 1006 tel. 6802591<br><br>SAUL GUTIERREZ PINTO:Calle 37 No. 14-04 Barrio centro - Bucaramanga- tel: 6830609 y 3185566382 |
| <b>DEMANDADO</b>       | MUNICIPIO DE BUCARAMANGA- INVISBU –<br>Notificaciones notificaciones@bucaramanga.gov.co<br>notificacionesjudiciales@invisbu.gov.co  |

Procede la Sala a decidir el recurso de apelación interpuesto por el apoderado del municipio de Bucaramanga contra el auto del 19 de noviembre de 2018,-fol. 390-, proferido por el Juzgado Quince Administrativo de Bucaramanga.

**1. ANTECEDENTES**

Los señores SORAYA DIAZ DE DIAZ y GUSTAVO ADOLFO DIAZ CASTRILLON, interpusieron demanda en ejercicio de acción contractual contra el municipio de Bucaramanga y el Instituto de Vivienda Urbana- INVISBU, por el incumplimiento del contrato por la compra del apartamento 1202 de la torre 1 de la propiedad horizontal Conjunto Residencial Boca Pradera.

El Juzgado Séptimo Administrativo de Bucaramanga en sentencia del 29 de enero de 2010, ordenó:

(...)

**CUARTO:** Condenar solidariamente al Municipio de Bucaramanga y al Insittuto de Vivienda de Interes Social y Reforma Urbana de Bucaramanga –INVISBU a pagar a los señores SORAYA DIAZ DE DIAZ y GUSTAVO ADOLFO DIAZ CASTRILLON, los valores de más, debidamente indexados, que hayan sido cancelados por la compra del apartamento1202 de la torre 1 de la propiedad horizontal Conjunto Residencial Boca Pradera, cuantía que habrá de estimarse mediante liquidación incidental que deberá proponer la parte accionante dentro de los 60 días siguientes a la ejecutoria de esta providencia...” fol. ----

Sentencia que fue apelada y confirmada en segunda instancia por el Tribunal Administrativo de Santander.

Mediante auto del 19 de noviembre de 2018, fol. 390, proferido por el Juez Quince Administrativo, decidió incidente de liquidación de condena en abstracto y ordenó:

**SEGUNDO:** Fijar la suma de SETENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS TRIENTA Y SEIS MIL TRECE PESOS MCTE (\$72.236.013), como valor de la condena en abstracto impuesta en la Sentencia de Primera instancia del veintinueve (29) de enero de dos mil diez (2010) (fol. 361-376), la cual fue confirmada por el H. Tribunal Administrativo de Santander, mediante providencia del diecinueve (19) de agosto de dos mil catorce (2014) (fol. 509-516), dineros que deberán ser pagados por el MUNICIPIO DE BUCARAMANGA y al INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA URBANA-INVISBU, a favor de los señores SORAYA DIAZ DE DIAZ y GUSTAVO ADOLFO DIAZ CASTRILLON, conforme a las consideraciones expuestas...”

Respecto a la objeción al dictamen pericial elaborado por el señor SAUL GUTIERREZ PINTO, manifestó el A quo, que el auxiliar de la justicia incurrió en error grave toda vez que fundamentó su pericia en la concepción que actualmente el proyecto inmobiliario cuenta con dos etapas construidas, y a partir de esto dedujo que la participación de cada una de las etapas corresponde al 50% de los bienes comunes construidos y sobre dicha participación, aplica el índice de copropiedad extendiéndolo al 100% de la copropiedad operación que le permitió establecer una suma porcentual consistente en 5.486%, la cual a su criterio corresponde a la afectación de precio total que sufrieron los demandantes.

Yerra al tomar el índice de copropiedad como un dato relevante que conllevó a una conclusión en el objeto del dictamen, el cual consistía principalmente en la determinación del porcentaje del valor total del inmueble correspondiente a los bienes comunes a los que se hubiera hecho copropietarios los demandantes si el proyecto Bca Pradera se hubiera construido en su totalidad, lo cual a todas luces no corresponde con la conclusión del auxiliar de la justicia, pues tuvo en cuenta la participación de las etapas construidas en relación con los bienes existentes y no con aquellos que dejaron de construirse o que se constituyen como punto principal de la reclamación. Prosperando así la objeción al dictamen.

En cuanto al dictamen pericial decretado de oficio y practicado por el auxiliar de la justicia LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA fue desestimado por no mediar los criterios técnicos o procedimentales lógicos que fundamentaran su valoración del 30% como porcentaje correspondiente a los bienes comunes a los cuales se hubiera hecho copropietarios los demandantes.

Los fundamentos para adoptar la decisión, el a quo se fundamentó en los datos y medios probatorios que obran en el expediente y realizó una regla de tres, tomando como valores el área total del conjunto y el área de la etapa 1 construida, concluyendo que el porcentaje sin urbanizar es de 21.35% porcentaje pagado de más por los demandantes.

Igualmente dispuso que no había lugar a la fijación de honorarios del perito SAUL GUTIERREZ PINTO, teniendo en cuenta que prosperó la objeción por error grave frente al dictamen pericial rendido.

La anterior decisión fue recurrida y apelada por el municipio de Bucaramanga y el Auxiliar de la Justicia Saul Gutierrez Pinto.

## **2. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN**

El municipio de Bucaramanga, fol. 402, por medio de su apoderado manifiesta su inconformidad respecto a lo decidido por el A quo al indicar que el área dejada de construir es del 21.35%, pue considera que este porcentaje no es derecho de una sola persona, ya que la propiedad proindiviso indica que los derechos se dividen en tanto número de propietarios. Teniendo en cuenta el coeficiente de propiedad para determinar lo que realmente se debe indemnizar, de conformidad con la ley 675 de 2001 sin hacer más gravosa la situación de la demandada

EL Auxiliar de la justicia señor SAUL GUTIERREZ PINTO , fol. 403, considera que la labor del perito es remunerada y el experticio técnico es una labor de medio y no de resultados por tanto debe asignarse los honorarios correspondientes.

### CONSIDERACIONES

La Ley 675 del 3 de agosto de 2001<sup>1</sup>, definió los bienes comunes como: "Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular".

A su vez, en el art. 19 definió su alcance y naturaleza así:

"ARTICULO 19°. ALCANCE Y NATURALEZA. Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y pro indiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos".

En cuanto a los coeficientes de copropiedad dispuso:

"ARTÍCULO 25°. OBLIGATORIEDAD Y EFECTOS. Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán:

1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio o conjunto.
2. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios.
3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento".

"ARTÍCULO 26°. DETERMINACION. Salvo lo dispuesto en la presente Ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto. El área privada libre se determinará de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal, en proporción al área privada construida, indicando los factores de ponderación utilizados".

<sup>1</sup> Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.

Así las cosas, es evidente que la Ley claramente radica la titularidad de los bienes comunes en cabeza del conjunto de copropietarios, porque indica que siempre el titular de un bien privado tendrá un derecho de propiedad ideal sobre los bienes comunes no identificable material o físicamente.

Este principio es reiterado en el art. 16 ibídem, que prescribe: "La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad".

Por lo tanto, ello debe entenderse que la cuota indivisa de dominio sobre los bienes comunes le es inherente a todos los propietarios de bienes privados en proporción al coeficiente establecido en el reglamento, lo que indica que ningún bien privado puede desprenderse de esta titularidad, y que en proporción a ella, se determinarán sus derechos sobre los bienes comunes, porcentaje de participación en asamblea general de propietarios, y el índice de participación con que han de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto. Entenderlo de otra forma sería absurdo pues darle SETENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL TRECE PESOS M/CTE (\$72.236.013), a cada uno de los 72 COOPROPIETARIOS como si fueran PROPIETARIOS UNICOS daría un valor de CINCO MIL DOSCIENTOS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$5.200.992.936) el valor del área común que no se desarrolló.

De otro lado, tal como lo determinó el a-quo, es claro que los bienes comunes pertenecen de manera proindiviso a todos los propietarios del conjunto residencial, y por tanto su titularidad tiene relación directa con el índice de copropiedad que fuere estimado dentro del reglamento de propiedad horizontal.

Por ello se realiza nueva liquidación del perjuicio y se ajusta a que el área de zonas comunes a que el demandante se hubiera hecho copropietario, es de 21.35% como porcentaje sin urbanizar en el proyecto; (porcentaje sin urbanizar del proyecto en las zonas comunes), debe dividirse entre los copropietarios, es decir, se debe tomar el coeficiente de copropiedad, el cual corresponde a la proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio.

Así las cosas, en el presente caso el demandante es propietario del apartamento 1202 ubicado en la torre 1, de una propiedad horizontal que cuenta con 72 apartamentos y por lo tanto el porcentaje de las zonas comunes a que se hubiera hecho copropietario el demandante es:

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| Porcentaje dejado de urbanizar | 21.35%         |
| Número de copropietarios       | 72             |
| <b>Porcentaje Demandante</b>   | <b>0.2965%</b> |

Y al citado porcentaje se debe descontar el valor de compra del inmueble para determinar la desvalorización del apartamento de su propiedad y descontado de la cuota inicial pagada al momento de firmar el contrato de compraventa y del valor pagado a DAVIVIENDA, por el crédito hipotecario adquirido por el demandante, sumas que fueron indexadas para determinar el monto total del perjuicio.

Lo que lleva a que en aplicación del nuevo porcentaje de (0.2965%) que corresponde al demandante, según los valores antes determinados da una suma de UN MILLON TRES MIL DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS MCTE (\$1.003.278 m.cte.), como dineros que deberán ser pagados por el MUNICIPIO DE BUCARAMANGA y al INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA - INVISBU, a favor de los señores SORAYA DIAZ DE DIAZ y GUSTAVO ADOLFO DIAZ CASTRILLON.



Respecto a los honorarios del Auxiliar de la Justicia SAUL GUTIERREZ PINTO, se tiene que el Código de Procedimiento Civil, inciso 2 art. 239<sup>2</sup> establece que en caso que prospere alguna de las objeción que deje sin valor el dictamen, no es procedente fijarle honorarios al perito y en el caso bajo estudio prosperó la objeción por error grave del dictamen en consecuencia no se fijó honorarios, por lo que la Sala comparte los argumentos expuestos por el A quo.

En mérito de lo expuesto, el **TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE SANTANDER**, administrando justicia, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

## RESUELVE

**PRIMERO: MODIFICAR** el numeral SEGUNDO de la condena en abstracto impuesta en la Sentencia de Primera instancia del veintinueve (29) de enero de dos mil diez (2010) (fol. 361), la cual fue confirmada por el H. Tribunal Administrativo de Santander, mediante providencia del diecinueve (1) de agosto de dos mil catorce (2014), y FIJAR en la suma de UN MILLON TRES MIL DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS MCTE (\$1.003.278 m.cte.), como dineros que deberán ser pagados por el MUNICIPIO DE BUCARAMANGA y al INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA URBANA- INVISBU, a favor del señor SORAYA DIAZ DE DIAZ y GUSTAVO ADOLFO DIAZ CASTRILLON, conforme a las consideraciones expuestas.

**SEGUNDO: CONFIRMAR** en los demás aspectos la providencia recurrida.

**TERCERO:** Una vez ejecutoriado el presente auto, envíese el expediente al Juzgado de origen, previas las anotaciones de rigor en el Sistema Justicia Siglo XXI.

### NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE.

Aprobado en Sala según Acta No. 030 de 2021

(aprobado en forma virtual)

**JULIO EDISSON RAMOS SALAZAR**  
Magistrado

(aprobado en forma virtual)

**MILCIADES RODRIGUEZ QUINTERO**  
Magistrado

(salva voto en forma virtual)

**IVAN MAURICIO MENDOZA SAAVEDRA**  
Magistrado

---

#### <sup>2</sup> Artículo 239. Honorarios del perito

En el auto de traslado del dictamen se señalarán los honorarios del perito de acuerdo con la tarifa oficial y lo que de ellos deba pagar cada parte. En el caso de que se requieran expertos de conocimientos muy especializados, el juez podrá señalarles los honorarios sin limitación alguna, teniendo en cuenta su prestancia y las demás circunstancias del caso.

Antes del vencimiento del traslado del escrito de objeciones, el objetante deberá presentar al juzgado los títulos de los depósitos judiciales, los cuales se le entregarán al perito sin necesidad de auto que lo ordene, una vez cumplida la aclaración o complementación ordenada y siempre y cuando no prospere alguna objeción que deje sin mérito el dictamen.



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia



**SIGCMA-SGC**

**TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE SANTANDER**  
**Magistrado IVÁN MAURICIO MENDOZA SAAVEDRA**

Bucaramanga, abril trece (13) de dos mil veintiuno (2021)

**SALVAMENTO DE VOTO**

**AUTO QUE DECIDE INCIDENTE DE LIQUIDACION DE CONDENA**  
**Exp. No. 680013331007-2008-00132-02**

**DEMANDANTE:** **SORAYA DIAZ Y GUSTAVO ADOLFO DIAZ CASTRILLON**

**DEMANDADO:** **MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA-INVISBU**

**MEDIO DE CONTROL:** **CONTRACTUAL- INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE CONDENA EN ABSTRACTO**

Me permito plantear a continuación los argumentos de disenso con la decisión de Sala, bajo las siguientes consideraciones:

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 675 de 2001 "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal", es claro que la Ley radica la titularidad de los bienes comunes en cabeza del conjunto de copropietarios, porque indica que siempre el titular de un bien privado tendrá un derecho de propiedad ideal sobre los bienes comunes no identificable material o físicamente.

Este principio es reiterado en el art. 16 *ibídem*, que prescribe "*La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad*".

No obstante, ello no puede entenderse como lo asevera el recurrente, pues al señalar la ley que la cuota indivisa de dominio sobre los bienes comunes le es inherente a todos los propietarios de bienes privados en proporción al coeficiente establecido en el reglamento, lo que indica es que ningún bien privado puede desprenderse de esta titularidad, y que en proporción a ella, se determinarán sus derechos sobre los bienes comunes, porcentaje de participación en asamblea general de propietarios, y el índice de participación con que han de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto.



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia



**SIGCMA-SGC**

Pero tal como lo determinó el a-quo, es claro que los bienes comunes pertenecen de manera proindiviso a todos los propietarios del conjunto residencial, y por tanto su titularidad no tiene relación directa con el índice de copropiedad que fuere estimado dentro del reglamento de propiedad horizontal, como pretende hacerlo ver el recurrente, con el fin de disminuir el valor de la condena que se liquida.

Por tanto, no es el porcentaje determinado por la posición mayoritaria de la Sala (0.2965%) el que debe reconocerse a la parte actora, sino el 21.35% que fue determinado como no urbanizado.


Así las cosas, han debido ser desestimadas los argumentos expuestos en la alzada, y se procederse sólo a actualizar las sumas reconocidas en primera instancia.

En estos términos dejo planteados mis argumentos.

ORIGINAL APROBADO DIGITALMENTE  
**IVÁN MAURICIO MENDOZA SAAVEDRA**  
**Magistrado**

CONSTANCIA SECRETARIAL Al Despacho del Señor Juez para adoptar la decisión que en derecho corresponda dentro del presente incidente de liquidación de condena en abstracto.

Bucaramanga-22 de febrero de 2018

  
EDGAR LEWIS HOLGUÍN QUIÑÁN  
Secretario



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

Consejo Seccional de la Judicatura de Santander  
Juzgado Quince Administrativo de Bucaramanga

Bucaramanga, veintidós (22) de febrero de dos mil dieciocho (2018)

### AUTO QUE DECIDE INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE CONDENA EN ABSTRACTO

**RADICADO:** 680013331 008 2008 00018 00  
**ACCION:** CONTROVERSIA CONTRACTUAL – INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE CONDENA EN ABSTRACTO  
**DEMANDANTE:** ALEJANDRO CÁRDENAS GÓMEZ y OLGA LUNA MÓNOGA  
**DEMANDADO:** MUNICIPIO DE BUCARAMANGA E INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - INVISBÚ

Procede el Despacho a decidir el incidente de liquidación de condena en abstracto, ordenado en el numeral cuarto de la parte resolutive de la sentencia proferida el treinta (30) de septiembre de dos mil once (2011) por el Juzgado Segundo Administrativo de Descongestión del Circuito de Bucaramanga.

### ANTECEDENTES

El Juzgado Segundo Administrativo de Descongestión del Circuito de Bucaramanga profirió sentencia de primera instancia el treinta (30) de septiembre de dos mil once (2011) (fol. 309 – 320 y Vto.) confirmada por el H. Tribunal Administrativo de Santander – Subsección Descongestión, mediante providencia del veinticinco (25) de noviembre de dos mil trece (2013) (fol. 488 – 498 y Vto.), en cuyo numeral CUARTO dispuso lo siguiente:

*"CUARTO.- Condenar solidariamente al MUNICIPIO DE BUCARAMANGA Y AL INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA – INVISBU a pagar a los señores OLGA LUNA MÓNOGA y ALEJANDRO CÁRDENAS, los valores de más, debidamente indexados, que hayan sido cancelados por la compra del apartamento 501 de la torre 2 de la propiedad horizontal Conjunto Residencial BOCAPRADERA, cuantía que habrá de estimarse mediante liquidación incidental que deberá proponer la accionante dentro de los 60 días siguientes a la ejecutoria de esta providencia."*

Scanned by CamScanner

RADICADO:  
ACCION.

DEMANDANTE:  
DEMANDADO.

680013331 008 2008 00018 00  
CONTROVERSIAS CONTRACTUAL - INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE CONDOMINIO EN  
ABSTRACTO  
ALEJANDRO CÁRDENAS GÓMEZ y OLGA LUNA MÓNDOGA  
MUNICIPIO DE BUCARAMANGA E INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y  
REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - INVISIÓ

### TRÁMITE PROCESAL

- En término y través de apoderado judicial, la parte demandante, presentó incidente de liquidación de regulación de perjuicios (fol. 1 - 24)
- Mediante auto del veinticinco (25) de marzo de dos mil catorce (2014) se admitió el referido incidente, ordenando notificar a los demandados de conformidad con lo dispuesto en el artículo 137 del C.P.C. y correr traslado por el término de tres (03) días para que procedieran a solicitar pruebas (fol. 25 y Vto.).
- Por auto del nueve (09) de mayo de dos mil catorce (2014), se abrió el incidente a la etapa probatoria (fol. 27 y Vto.)
- Mediante auto del diecisiete (17) de julio de dos mil catorce (2014) el Juzgado Tercero Administrativo de Descongestión de Bucaramanga avoca conocimiento y ordena oficiar a BANCO COLPATRIA (fol. 30 y Vto.).
- Por auto de veintitrés (23) de octubre de dos mil catorce (2014) se adiciona el auto de pruebas y ordena la práctica de dictamen pericial (fol. 38 y Vto.).
- Mediante auto del veintisiete (27) de febrero de dos mil quince (2015) se releva perito y se designa uno nuevo (fol. 44 y Vto.).
- Por auto del veinticuatro (24) de abril de dos mil quince (2015) efectúa requerimiento a la parte demandante sobre trámite de pruebas (fol. 53 y Vto.).
- Mediante auto del veintinueve (29) de mayo de dos mil quince (2015) se releva y nombra perito (fol. 60 y Vto.).
- El día 25 de junio de 2005 se posesiona perito designada (fol. 63).
- Por auto del veintiuno (21) de julio de dos mil quince (2015) el Juzgado Séptimo Administrativo de Descongestión de Bucaramanga avoca conocimiento y concede prórroga a perito (fol. 65 - 66).
- Mediante auto del treinta y uno (31) de agosto de dos mil quince (2015) se requiere a perito para que rinda dictamen (fol. 67).
- El día 30 de septiembre de 2015 la perito designada presenta dictamen pericial (fol. 69 - 176).
- Por auto del siete (07) de octubre de dos mil quince (2015) se ordena correr traslado del dictamen pericial (fol. 177).
- Mediante auto del seis (06) de noviembre de dos mil quince (2015) se ordena oficiosamente la aclaración y/o complementación del dictamen pericial (fol. 179 y Vto.).
- El 10 de diciembre de 2015 la Auxiliar de la Justicia presenta la aclaración y complementación al dictamen solicitada por el despacho (fol. 185 - 190).
- Por auto del dieciocho (18) de diciembre de dos mil quince (2015) se ordena correr traslado a las partes de la aclaración y complementación presentada (fol. 192).
- Mediante auto del once (11) de abril de dos mil dieciséis (2016) este despacho avoca conocimiento del presente asunto (fol. 200 - 201).

RADICADO:  
ACCION:

650013331 008 2008 00018 00

CONTROVERSA CONTRACTUAL - INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE CONDENA EN ABSTRACTO

DEMANDANTE:  
DEMANDADO:

ALEJANDRO CÁRDENAS GÓMEZ y OLGA LUNA MÓNICA  
MUNICIPIO DE BUCARAMANGA E INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - INVISBÚ

- Por auto del cinco (05) de mayo de dos mil dieciséis (2016) se ordena reanudar los términos que se vieron suspendidos con la supresión del Juzgado Séptimo Administrativo de Descongestión (209 y Vto.).
- En escrito presentado el 13 de mayo de 2016, el apoderado de Municipio de Bucaramanga manifiesta que objeta el dictamen por error grave (fol. 210 - 212).
- Mediante auto del dieciocho (18) de septiembre de dos mil dieciséis (2016) se decretan pruebas a fin de resolver la objeción presentada (fol. 220 - 221).
- Mediante escrito del 15 de septiembre de 2016, el apoderado judicial del Municipio de Bucaramanga presenta recurso de reposición contra el auto del 12 de septiembre de 2016 (fol. 225 y Vto.) del cual se corrió traslado el 10 de octubre de 2016 (fol. 234).
- Por auto del dieciséis (16) de noviembre de dos mil dieciséis (2016) se decide el recurso de reposición interpuesto (fol. 237 - 2369 y Vto.).
- Mediante auto del treinta y uno (31) de enero de dos mil diecisiete (2017) se releva a perito y se designa nueva terna (fol. 253 -254).
- El 07 de febrero de 2017 toma posesión del cargo el perito designado (fol. 258).
- Mediante escrito del 18 de abril de 2017 el perito designado presenta renuncia al cargo (fol. 275).
- Por auto del veintaseis (26) de mayo de dos mil diecisiete (2017) se designa nueva terna de auxiliares de la justicia (fol. 277 y Vto.).
- El 12 de junio de 2017 toma posesión del cargo el auxiliar de la justicia LUIS ALFREDO RUEDA DUARTE (fol. 281).
- Por auto del catorce (14) de julio de dos mil diecisiete (2017) se requiere al perito para que presente el dictamen pericial que le fue encomendado (fol. 286).
- El 01 de agosto de 2017, el auxiliar de la Justicia presenta el respectivo dictamen pericial (fol. 289 - 299).
- Por auto del treinta y uno (31) de agosto de dos mil diecisiete (2017), se corre traslado a las partes del dictamen rendido (fol. 301) frente al cual se guardó silencio.
- Mediante auto del cinco (05) de diciembre de dos mil diecisiete (2017) se ordena al perito auxiliar de la justicia proceder con la aclaración y complementación del dictamen rendido y se efectúa nuevo requerimiento a Banco Colpatria (fol. 302 y Vto.).
- Mediante auto del dieciséis (16) de enero de dos mil dieciocho (2018) se corre traslado a las partes de la aclaración al dictamen presentada por el auxiliar de la justicia (fol. 307).
- El 22 de enero y 12 de febrero de 2018 el Banco Colpatria suministra la información requerida y advierte que la misma fue remitida el 20 de diciembre de 2017 pero no fue entregada por el periodo de vacancia judicial.

#### CONTESTACIÓN DEL INCIDENTE

Durante el término de traslado no se emitió pronunciamiento por parte de los accionados.

RADICADO: 650013331 006 2008 00016 00  
ACCION: CONTROVERSA CONTRACTUAL - INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE CONDENA EN ABSTRACTO  
DEMANDANTE: ALEJANDRO CÁRDENAS GÓMEZ y OLGA LUNA MÓNOGA  
DEMANDADO: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA E INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - INVISBÚ

### CONSIDERACIONES

#### Del Incidente de Liquidación de Condenas en Abstracto.-

La sentencia en abstracto se liquida según lo dispone el artículo 172 del C.C.A. que regula tanto la materia como el término y el procedimiento, bajo los siguientes términos:

*"(...) Las condenas al pago de frutos, intereses, mejoras, perjuicios y otros semejantes, impuestas en auto o sentencia, cuando su cuantía no hubiere sido establecida en el proceso, se hará en forma genérica, señalando las bases con arreglo a las cuales se hará la liquidación incidental, en los términos previstos en los artículos 178 del Código Contencioso Administrativo y 137 del Código de Procedimiento Civil.*

*Cuando la condena se haga en abstracto, se liquidará por incidente que deberá promover el interesado, mediante escrito que contenga la liquidación motivada y especificada de su cuantía, dentro de los sesenta (60) días siguientes a la ejecutoria de aquél o al de la fecha de notificación del auto de obediencia al superior, según fuere el caso.*

*Vencido dicho término caducará el derecho y el Juez rechazará de plano la liquidación extemporánea. Dicho auto es susceptible del recurso de apelación."*

En éste caso, encontrándose cumplidos los presupuestos previstos en la citada norma, se dio inicio al trámite incidental dentro del cual se practicaron los medios de prueba decretados, demostrando a través de éstos, los perjuicios reconocidos en abstracto mediante sentencia del 30 de septiembre de 2011 por el Juzgado Segundo Administrativo de Descongestión de Bucaramanga y confirmada por el H. Tribunal Administrativo de Santander, así:

- Según certificación emitida por BANCO COLPATRIA MULTIBANCA, el valor total del crédito hipotecario Nro. 305000049899 que cancelaron los señores OLGA LUNA MÓNOGA y ALEJANDRO CÁRDENAS GÓMEZ, con el fin de pagar el valor restante del precio de la compraventa celebrada respecto del apartamento 501 Torre 2 de la Calle 60 Nro. 9 - 251, Conjunto Residencial Bocapradera de la ciudad de Bucaramanga,<sup>1</sup> corresponde a la suma de CUARENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS VEINTITRES MIL SEISCIENTOS PESOS CON NOVENTA Y TRES CÉNTAVOS PESOS (\$48.323.600, 93) (fol. 33 y 315).
- Mediante auto del veintitrés (23) de octubre de dos mil catorce (2014) se decretó dictamen pericial con el fin de, "Establecer el porcentaje del precio total del apartamento - precio por el cual fue vendido - que corresponda al valor de los bienes comunes de los cuales se hubiesen hecho copropietarios los demandantes, de haberse terminado la totalidad del proyecto "Conjunto Residencial Boca Pradera", a la fecha de la compra,

<sup>1</sup> Prueba que se decretó mediante auto del 09 de mayo de 2014 (fol. 27)

RADICADO:  
ACCIÓN:

880013331 008 2008 00018 00

CONTROVERSIA CONTRACTUAL - INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE CONDENA EN ABSTRACTO

DEMANDANTE:  
DEMANDADO:

ALEJANDRO CÁRDENAS GÓMEZ y OLGA LUNA MÓNDOGA  
MUNICIPIO DE BUCARAMANGA E INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - INVISBÚ

- *Valor del bien si no existiesen los bienes de usos común del conjunto, - El valor establecido se actualizará conforme al Índice de precios al consumidor.<sup>2</sup>*
- El 30 de septiembre de 2015, la Auxiliar de la Justicia Mariela Durán Santos presentó dictamen pericial (fol. 69 - 176), del cual se corrió traslado a las partes mediante auto del 07 de octubre de 2015 (fol. 177).
- Mediante auto del 06 de noviembre de 2015, de manera oficiosa, el despacho de conocimiento requirió al perito evaluador procediera a aclarar y/o complementar el dictamen pericial rendido en los siguientes aspectos: "1.1 *Cuál fue el método utilizado y sus justificación para establecer el porcentaje dejado de construir en 71,07%?*, 1.2 *¿Ese porcentaje de 71.04% corresponde a los bienes comunes de los cuales se hubiera hecho copropietario la parte demandante de haberse terminado la totalidad del proyecto?*, 1.3 *¿En qué se fundamentó para determinar el valor del apartamento sin los bienes de uso común en un total de \$13.589.956,29?*, 1.4 *¿En que se fundamentó y cuál fue el parámetro para determinar el valor de la reforma de la escritura?"*
- El 10 de diciembre de 2015 la auxiliar de la justicia MARIELA SANTOS DURÁN allega escrito de aclaración y complementación del dictamen pericial (fol. 185 -190), del cual se corrió traslado a las partes mediante auto del 18 de diciembre de 2015 (fol. 192), término que se reanudó por parte de este Juzgado con auto del 05 de mayo de 2016 (fol. 209 y Vto.).
- Durante el término de traslado, el apoderado judicial del Municipio de Bucaramanga presentó objeción por error grave al dictamen pericial rendido (fol. 210 - 212), de la cual se corrió traslado el 24 de mayo de 2016 (fol. 215).
- Mediante auto del 08 de septiembre de 2016 y a fin de resolver la objeción presentada, se designó una nueva terna de auxiliares de la justicia a fin de que el primero de ellos que concurriera a tomar posesión, procediera a rendir nuevo dictamen bajo los parámetros estrictamente establecidos en dicho proveído (fol. 220 - 221 y Vto.).
- El dictamen pericial decretado como medio de prueba para resolver la objeción, fue presentado el 01 de agosto de 2017 (fol. 289 - 299) del cual se corrió traslado a las partes mediante auto del 31 de agosto de 2017 (fol. 301).
- Mediante auto del 05 de diciembre de 2017, de oficio se ordena requerir al auxiliar de la justicia para que aclare el dictamen pericial rendido (fol. 302).



RADICADO: 680013331 008 2008 00018 00  
 ACCION: CONTROVERSA CONTRACTUAL - INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE CONDENA EN ABSTRACTO  
 DEMANDANTE: ALEJANDRO CÁRDENAS GÓMEZ y OLGA LUNA MÓNIGA  
 DEMANDADO: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA E INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - INVISBU

- El 03 de diciembre de 2017 el auxiliar de la justicia presenta la aclaración al dictamen pericial solicitada por el despacho (fol. 305 – 306) de la cual se corrió traslado mediante auto del 16 de enero de 2018 (fol. 307) sin que se realizara pronunciamiento al respecto.

Entonces, de la respuesta allegada por el Banco COLPATRIA y el último dictamen rendido dentro del proceso<sup>3</sup>, -el cual se tendrá como definitivo en este caso, ya que respecto del mismo no se presentó solicitud de adición o complementación, ni fue objetado por las partes se concluye lo siguiente:

**1. DESVALORIZACIÓN DEL APTO 501 TORRE 2 CAUSADO POR LA NO ENTREGA DE LA TOTALIDAD DEL PROYECTO BOCA PRADERA:**

Actualización de la renta:

$$Ra = RH \frac{IPC \text{ Final}}{IPC \text{ Inicial}}$$

Donde:

|             |   |   |
|-------------|---|---|
| Ra          | = | Renta actualizada a establecer  |
| Rh          | = | Renta histórica, es decir, el valor correspondiente a la desvalorización del inmueble por la no entrega de la totalidad del Conjunto Residencial Boca Pradera en el año 1997 esto es, \$14.077.500 (fol. 296 Cuad. Incidente) |
| IPC Final   | = | Del mes anterior a este auto es decir, enero de 2017 equivalente a 139,72   |
| IPC Inicial | = | Del mes en que se produjo la desvalorización del inmueble por la no entrega de la totalidad del Conjunto Residencial Boca Pradera, es decir ENERO de 1997 (fol. 3 y 310 C.1) equivalente a 38,62613                           |

$$Ra = RH \frac{IPC \text{ Final}}{IPC \text{ Inicial}}$$

$$Ra = \$14.077.500 \times \frac{139,72}{38,62613}$$

$$Ra = \$50.921.702,48$$

**2. VALOR PAGADO DE MÁS POR LA DEMANDANTE AL VENDEDOR EN EL MOMENTO DE LA FIRMA DEL CONTRATO EN EL AÑO 1997**

Actualización de la renta:

$$Ra = RH \frac{IPC \text{ Final}}{IPC \text{ Inicial}}$$

<sup>3</sup> Fol. 289 – 299 y su aclaración (fol. 305 – 306)

RADICADO:  
ACCION

DEMANDANTE:  
DEMANDADO:

680013331 008 2008 00018 00  
CONTROVERSA CONTRACTUAL - INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE CONDENA EN  
ABSTRACTO  
ALEJANDRO CÁRDENAS GÓMEZ Y OLGA LUNA MÓNOGA  
MUNICIPIO DE BUCARAMANGA E INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y  
REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - INVISBÚ

Donde:

|             |   |  |
|-------------|---|--|
| Ra          | = | Renta actualizada a establecer   |
| Rh          | = | Renta histórica, es decir, el valor correspondiente al valor pagado de más por el demandante al vendedor al momento de la firma del contrato en 1997 (En el expediente se expresa que la cuota inicial correspondió a la suma de \$14.125.000 (fol. 3 C.1), suma a la que se le saca el porcentaje dejado de urbanizar según la auxiliar de la justicia, esto es 30% <sup>4</sup> , arrojando como resultado la suma equivalente a \$4.237.500 |
| IPC Final   | = | Del mes anterior a este auto, es decir, ENERO DE 2018 equivalente a 139,72   |
| IPC Inicial | = | Del mes en que se firma del contrato, es decir FEBRERO DE 1996 <sup>5</sup> equivalente a 33,30729   |

$$Ra = RH \frac{IPC \text{ Final}}{IPC \text{ Inicial}}$$

$$Ra = \$4.237.500 \times \frac{139,72}{33,30729}$$

$$Ra = \$17.775.793,22$$

**3. VALOR PAGADO DE MÁS A BANCO COLPATRIA POR EL CRÉDITO HIPOTECARIO POR PARTE DE LOS SEÑORES OLGA LUNA MÓNOGA Y ALEJANDRO CÁRDENAS GÓMEZ**

Actualización de la renta:

$$Ra = RH \frac{IPC \text{ Final}}{IPC \text{ Inicial}}$$

Donde:

|             |   |  |
|-------------|---|--|
| Ra          | = | Renta actualizada a establecer   |
| Rh          | = | Renta histórica, es decir, el valor correspondiente al valor pagado de más por el demandante a BANCO COLPATRIA por el crédito hipotecario. Según prueba documental obrante a folio 314 - 315, la demandante pagó a la entidad bancaria la suma total de \$ 65.100.348,82 <sup>6</sup> , suma a la que debe sacarse el porcentaje dejado de urbanizar según el perito, esto es el 18.57%, dando como resultado la suma de \$19.530.104,64 |
| IPC Final   | = | Del mes anterior a este auto, es decir, ENERO DE 2018 equivalente a 139,72   |
| IPC Inicial | = | Del mes en que se fue pagado en su totalidad del crédito hipotecario, es decir ENERO DE 2008 equivalente a 93,85245  |

<sup>4</sup> Conforme se determinó en el dictamen pericial (fol. 289 - 299)

<sup>5</sup> Folio 11 - 19

<sup>6</sup> Resultado de la sumatoria de todos los valores cancelados por el crédito hipotecario Nro. 30500049899 (fol. 315)

RADICADO: 680013331 008 2008 00018 00  
 ACCION: CONTROVERSA CONTRACTUAL - INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE CONDENA EN ABSTRACTO  
 DEMANDANTE: ALEJANDRO CÁRDENAS GÓMEZ y OLGA LUNA MÓNOGA  
 DEMANDADO: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA E INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - INVISBÚ

$$Ra = RH \frac{IPC \text{ Final}}{IPC \text{ Inicial}}$$

$$Ra = \$19.530.104,64 \times \frac{139,72}{93,85245}$$

$$Ra = \$29.074.853,35$$

| RESUMEN DE VALORES A INDEMNIZAR DEBIDAMENTE INDEXADOS   |                        |
|---|------------------------|
| CONCEPTO  | VALOR                  |
| DESVALORIZACIÓN DEL APTO 501 TORRE 2 CAUSADO POR LA NO ENTREGA DE LA TOTALIDAD DEL PROYECTO BOCA PRADERA        | \$50.921.702,48        |
| VALOR PAGADO DE MÁS POR LA DEMANDANTE AL VENDEDOR EN EL MOMENTO DE LA FIRMA DEL CONTRATO EN EL AÑO 1996         | \$17.775.793,22        |
| VALOR PAGADO DE MÁS A BANCO COLPATRIA POR EL CRÉDITO HIPOTECARIO POR PARTE DE EL SEÑOR ALEJANDRO CARDENAS GOMEZ | \$29.074.853,35        |
| <b>TOTAL:</b>   | <b>\$97.772.349,05</b> |

Conforme a los cálculos y avalúos realizados por el perito auxiliar de la justicia y la indexación de las sumas efectuada por el despacho, se concluye que corresponde al MUNICIPIO DE BUCARAMANGA y al INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA – INVISBU la suma de NOVENTA Y SIETE MILLONES SETESCIENTOS SETENTA Y DÓS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS CON CINCO CENTAVOS (\$97.772.349,05).

#### FIJACIÓN DE HONORARIOS

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 36, 37 numeral 6.1.6 del Acuerdo Nro. 1518 de 2002, modificado por el Acuerdo Nro. 1852 de 2003, se fijan como honorarios a favor del Auxiliar de la Justicia LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA y a cargo de la parte demandada MUNICIPIO DE BUCARAMANGA E INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA – INVISBÚ, la suma equivalente a CUATRO SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES.

RADICADO:  
ACCION.

DEMANDANTE:  
DEMANDADO:

680013331 008 2008 00018 00

CONTROVERSA CONTRACTUAL - INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE CONDENA EN  
ABSTRACTO

ALEJANDRO CÁRDENAS GÓMEZ y OLGA LUNA MÓNOGA

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA E INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y  
REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - INVISBÚ

### **COSTAS**

Se condena en costas al MUNICIPIO DE BUCARAMANGA y al INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA - INVISBU y a favor de la parte demandante. Liquidense por Secretaría

En mérito de lo expuesto el Juzgado,

### **RESUELVE**

**PRIMERO:** FIJAR la suma de NOVENTA Y SIETE MILLONES SETESCIENTOS SETENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS CON CINCO CENTAVOS (\$97.772.349,05), como valor de la condena en abstracto impuesta sentencia el treinta (30) de septiembre de dos mil once (2011) por el Juzgado Segundo Administrativo de Descongestión del Circuito de Bucaramanga (fol. 309 - 320 y Vto.) confirmada por el H. Tribunal Administrativo de Santander - Subsección de Descongestión, mediante providencia del veinticinco (25) de noviembre de dos mil trece (2013) (fol. 488 - 498 y Vto.), dineros que deberán ser pagados por MUNICIPIO DE BUCARAMANGA y al INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA - INVISBU a favor de los señores OLGA LUNA MONOGA y ALEJANDRO CÁRDENAS GÓMEZ, conforme a las consideraciones expuestas.

**SEGUNDO:** EXPEDIR a costa de la parte demandante copia auténtica de esta providencia para dar cumplimiento a los artículos 176 y 177 del Código Contencioso Administrativo, con constancia de ejecutoria (artículo 115 del Código Procesal Civil y 37 del Decreto 359 de 1995).

**TERCERO:** De conformidad con lo dispuesto en los artículos 36, 37 numeral 6.1.6 del Acuerdo Nro. 1518 de 2002, modificado por el Acuerdo Nro. 1852 de 2003, **SE FIJAN** como honorarios a favor del Auxiliar de la Justicia LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA y a cargo de la parte demandada MUNICIPIO DE BUCARAMANGA E INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - INVISBÚ, la suma equivalente a CUATRO SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES

**CUARTO:** CONDENAR en costas a la parte demandada conforme a las consideraciones expresadas anteriormente. Liquidense por Secretaría.

**QUINTO:** DAR por terminado este trámite incidental.

RADICADO: 080013331 008 2008 00018 00  
ACCION: CONTROVERSIA CONTRACTUAL - INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE CONDENA EN ABSTRACTO  
DEMANDANTE: ALEJANDRO CÁRDENAS GÓMEZ y OLGA LUNA MÓNOGA  
DEMANDADO: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA E INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - INVISBÚ

**SEXTO:** Contra la presente decisión procede el recurso de apelación conforme a lo previsto en el numeral 4 del artículo 181 del C.C.A.

**SÉPTIMO:** Reconocer Personería Jurídica al abogado JAIME EDUARDO GÓMEZ ÁLVAREZ identificado con C.C. No. 13.870.536 de Bucaramanga y T.P. No. 157.046 del Consejo Superior de la Judicatura como apoderado del Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga conforme al poder otorgado el 21 de febrero de 2018.

**OCTAVO.** Una vez ejecutoriado el presente auto, ARCHÍVESE el expediente previas constancias en el Sistema de Gestión Judicial.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

  
**EDWARD AVENDAÑO BAUTISTA**  
Juez

A-1

**JUZGADO QUINCE ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO JUDICIAL DE BUCARAMANGA**  
El auto anterior se notificó a las partes por anotación en ESTADO No. 012 fijado en un lugar público de la Secretaría de este Juzgado a las 8:00 a.m., hoy, 26-FEBRERO-2018  
  
**EDGAR LEWIS HOLGUÍN QUITIÁN**  
Secretario

Scanned by CamScanner

Señores  
JUEZ QUINCE ADMINISTRATIVO DE BUCARAMANGA  
Ciudad



Referencia: Proceso Incidente Regulación de Perjuicios de ALEJANDRO  
CARDENAS GOMEZ Y OLGA LUNA MONOGA contra el MUNICIPIO DE  
BUCARAMANGA y contra el INVISBU

Radicación: 68001333100820080001800

En mi calidad de apoderada del Municipio de Bucaramanga, MANIFIESTO que  
INTERPONGO recurso de APELACION contra el AUTO QUE DECIDE EL  
INCIDENTE DE REGULACION DE CONDENA EN ABSTRACTO de fecha 22 de  
febrero de 2018 y notificado en estados del 26 de Febrero de 2018.

### FUNDAMENTOS DE HECHO DE LA IMPUGNACION

1. En la demanda formulada por OLGA MONOGA Y ALEJANDRO  
CARDENAS GOMEZ, dentro de la acción contractual se solicita por el  
accionante:

*\*...PRIMERA: Que se declare el incumplimiento del PRECONTRATO Y CONTRATO DE COMPRAVENTA.....*

*SEGUNDA:... se condene solidariamente a los entes demandados al pago de la INDEMNIZACION POR INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO prevista en el precontrato el cual fue estipulada en la suma de VEINTIOCHO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$28.250.000=), junto con los intereses compensatorios y moratorios a la más alta tasa del mercado desde 1 de enero de 1997, suma que deberá ser debidamente indexada hasta el momento en que exista el pago definitivo de la condena y conforme a las fórmulas matemáticas sobre la materia estructurada por el H. consejo de Estado. Así como el pago de DAÑOS MORALES en la suma equivalente a CINCUENTA SALARIOS MINIMOS LEGALES MENSUALES (50).*

*TERCERA: En forma subsidiaria y en caso de no prosperar la petición anterior se condene a la INDEMNIZACION DE PERJUICIOS por DAÑO EMERGENTE en la suma que se desvalorizó el bien inmueble inconcluso, el cual tasa en la suma de TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$35.000.000=), para la fecha de los hechos, esto es el 1 de enero de 1997, fecha desde la cual deberá ser debidamente indexada la condena conforme a las fórmulas matemáticas sobre la materia estructurada por el H. consejo de estado y hasta el momento en que ocurra el pago definitivo y por LUCRO CESANTE lo tasa en la suma de CINCUENTA SALARIOS MINIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES, esto es por la satisfacción que dejó mi poderdante de recibir por la inejecución del contrato.*

*CUARTA: Que se ordene a la parte demandada al cumplimiento del contrato tal y como fue previsto y en caso de que el mismo resulte imposible por causas extrañas se ofrezca una indemnización acordada con todos los integrantes del Conjunto Residencial Boca Pradera que favorezca a la comunidad..."*

2. En sentencia de primera instancia proferida por el Juzgado Segundo Administrativo de Descongestión del Circuito de Bucaramanga, el día 30 de septiembre de 2011, se condenó solidariamente al Municipio de Bucaramanga y al INVISBU a:

*\*...pagar a los Señores OLGA LUNA MONOGA y ALEJANDRO CARDENAS GOMEZ, los valores de mas, debidamente indexados, que hayan sido cancelados por la compra del apartamento 501 de la torre 2 de la propiedad horizontal Conjunto Residencial Boca Pradera, cuantía que habrá de estimarse mediante liquidación incidental que deberá proponer el accionante dentro de los 60 días a la ejecutoria de esta providencia..."*

3. La Sentencia de Segunda Instancia proferida por el Tribunal Administrativo de Santander el día 26 de noviembre de 2013, confirma la decisión de primera instancia:

4. Que dentro del trámite administrativo se procedió a formular OBJECION por error grave el día 13 de mayo de 2016, en donde se planteó que el PERITO determina el porcentaje de zonas comunes no construidas y aplica tal porcentaje sobre la totalidad del inmueble, sin tener en cuenta el PORCENTAJE DE PARTICIPACION DEL APARTAMENTO en DICHO COEFICIENTE, que para el CASO CONCRETO como se encuentra acreditado en el proceso es del %1.331., lo apartes de la objeción respecto al tema son:

*"... La planta pasa por encima que el apartamento adquirido por los demandantes fue efectivamente entregado en su totalidad y a satisfacción, pero fueron las zonas comunes que pertenecen a todos los copropietarios de la propiedad horizontal, lo que no fue entregado y que por lo tanto constituye objeto del presente trámite incidental, solo en cuanto a la proporción que lo habría correspondido al apartamento 501 de la torre 2 del Conjunto Residencial Bocapradora.*

*Por lo tanto, el cuadro contenido en el numeral 3.2 del dictamen pericial contiene un craso error al aplicar el porcentaje del 71% dejado de construir a las zonas comunes de la propiedad horizontal, el valor que los demandantes pagaron por el inmueble..."*

5. Dentro del trámite de OBJECION POR ERROR GRAVE, se profirió auto del 8 de septiembre de 2016 el Despacho – Juzgado 15 administrativo de Bucaramanga, en donde señaló los PARAMETROS sobre los cuales habría de rendirse el dictamen, así:

*"...Ahora bien, con el fin de establecer el valor en exceso cancelado, se procederá a designar un punto financiero (cuyos honorarios serán pagados por el Municipio de Bucaramanga) para determinar el valor de más, debidamente indexado por el pago de las sumas canceladas inicialmente sobre este inmueble (folio 164) así como del crédito hipotecario en las modalidades UPAC y UVR contraídos en la obligación Nro 3050000-49899 a favor de la Corporación de Ahorro y Vivienda UPAC COLPATRIA (hoy banco Colpatría Multibanca Colpatría S.A.)"*

6. El día 15 de septiembre de 2016 se interpone recurso de reposición, contra el auto señalado en el numeral anterior, porque el Despacho, señala:

- 6.1. ASPECTOS NO ORDENADOS EN LA SENTENCIA COMO MATERIA DEL DICTAMEN, esto es que se DETERMIEN LOS VALORES PAGADOS DE MAS EN VIRTUD DEL CREDITO HIPOTECARIO A COLPATRIA.
- 6.2. NO TIENE EN CUENTA el PARAMETRO SOLICITADO EN LA OBJECION, esto es la participación del inmueble objeto de la LITIS en el COEFICIENTE DE PROPIEDAD.

7. Que el dictamen rendido por LUIS ALFREDO DUARTE RUEDA el día 2 de agosto de 2017 no es una aclaración o complementación, sino se trata de un NUEVO DICTAMEN PERICIAL en virtud de la OBJECION, el cual a su vez no es objetable.

8. Que de dicho PERITAJE se observa que el auxiliar de la justicia, respecto al señalamiento de la DESVALORIZACION DEL INMUEBLE, el cual estimo en la suma de \$14.077.500, lo determina teniendo en cuenta:

- El área total del terreno donde se construiría la propiedad horizontal, 15880,21m2, versus el área total construida 4.718,77m2, para establecer un 30% de desvalorización.
- Dicha regla, no corresponde a la DESVALORIZACION REAL DEL APARTAMENTO frente a la participación del MISMO EN LAS AREAS COMUNES CONSTRUIDAS.

9. Mediante auto del 22 de febrero de 2018 se decide el INCIDENTE DE REGULACION DE PERJUICIOS.

Id Documento: 11001031500020210749800005025010004

## FUNDAMENTOS JURIDICOS

Respecto al RECURSO DE APELACION, fundamento el mismo en el artículo 181 del Código Contencioso Administrativo.

El incidente de regulación de perjuicios va enmarcado por la SENTENCIA DE PRIMERA Y SEGUNDA INSTANCIA, que señaló:

*\* ...pagar a los Señores OLGA LUNA MONOGA y ALEJANDRO CARDENAS GOMEZ, los valores de mas, debidamente indexados, que hayan sido cancelados por la compra del apartamento 501 de la torre 2 de la propiedad horizontal Conjunto Residencial Boca Pradera...\**

El auto impugnado de fecha 22 de febrero de 2016, es INCONGRUENTE con la DECISION JUDICIAL, pues tal como bien lo trajo el mismo despacho a colación en auto previo del 8 de septiembre de 2016, las disposiciones a folios 488 a 498 vto del cuaderno 1 en donde se establecería:

*\*... 4.2. Pericialmente se establecerá el porcentaje del precio total del apartamento - precio por el cual fue vendido- que corresponde al valor de los bienes comunes de los cuales se hubiese hecho copropietarios a los demandante, de haberse terminado la totalidad del Proyecto Conjunto Residencial BOCAPRADERA a la fecha de compra.*

*4.3. El Valor del bien si no existiesen en los bienes de uso común del conjunto.*

*4.4. El valor establecido se actualizara de conformidad con el índice de precios al consumidor...\**

Se insiste, que el AUTO del 8 de septiembre de 2016, el Despacho señala un CRITERIO ADICIONAL Y NO ORDENADO EN SENTENCIA, que es el VALOR DEL UPAC, sobre el cual se formuló recurso de reposición y sobre el cual se RINDIO DICTAMEN en virtud de lo ordenado en el auto comentado.

**Adicionalmente, se INSISTE, la DESVALORIZACION DEL APARTAMENTO debe establecerse en RAZON al IMPACTO PROPORCIONAL DE LAS ZONAS COMUNES DEJADAS DE CONSTRUIR; y no de manera total; es decir si dejó de construirse el 30% de la propiedad horizontal, este no es aplicable al 100% del valor del apartamento, sino al PORCENTAJE DE COPROPIEDAD sobre el mismo que es del 1.33%.**

Que de ACUERDO A LAS NORMAS Y PARAMETROS DE LIQUIDACION DE PERJUICIOS ordenados en sentencia, en aplicación del artículo 172 del Código Contencioso Administrativo, la solicitud de PAGO DE LOS VALORES PAGADOS DE MAS por cuenta del CREDITO HIPOTECARIO exceden la ORDEN JUDICIAL y los lineamientos, configurando un nuevo petitum.

### PETICIONES

Por lo anterior, SOLICITO SE REMOQUE EL AUTO QUE DECIDE EL INCIDENTE DE REGULACION DE CONDENA EN ABSTRACTO y en su lugar:

Solamente se acceda parcialmente al pago de:

- Se modifique la CONDENA DE \$10.921.702 ( YA INDEXADA) por DESVALORIZACION POR LA NO ENTREGA DE LA TOTALIDAD DEL PROYECTO:

Considerando que esta suma corresponde al 30% del VALOR TOTAL de lo no CONSTRUIDO frente al 1.33% que corresponde al área total del apartamento, esto equivale a un porcentaje de DESVALORIZACION del 4.4367% es decir a ONCE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS SESENTA OCHO PESOS (\$11.477.468).



335

Es decir, \$50.921.702 corresponde al 30% no construido, sobre dicho 30% como totalidad se estima el 1.33% del índice de propiedad del apartamento, que equivale a un 4.4367%, por regla de tres.

- b. Se REVOQUE la CONDENA del VALOR PAGADO DE MAS al Banco Colpatría en la suma de \$29.074.853 por no CORRESPONDER A LO ORDENADO EN LA SENTENCIA.

Atentamente,



NERIETH DEL PILAR RODRIGUEZ RIOS  
C.C. No. 63.491.962 de Bucaramanga  
T.P No 91.558 del C.S. de la J.



**TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE SANTANDER**  
**Magistrado IVÁN MAURICIO MENDOZA SAAVEDRA**

Bucaramanga, 04 JUN 2019

**AUTO RESUELVE RECURSO DE APELACIÓN**  
**Exp. No. 680013331008-2008-00018-01**

**DEMANDANTE:** OLGA LUNA MONOGA y ALEJANDRO CÁRDENAS GÓMEZ

**DEMANDADO:** MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA-INVISBU

**MEDIO DE CONTROL:** CONTRACTUAL- INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE CONDENA EN ABSTRACTO

Se decide el Recurso de Apelación interpuesto por el apoderado del Municipio de Bucaramanga contra el auto de fecha 22 de febrero de 2018, por el cual se liquidaron los perjuicios por concepto de daño emergente a favor de los demandantes por valor de NOVENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS CON CINCO CENTAVOS (\$97.772.349,05).

**ANTECEDENTES**

Los señores OLGA LUNA MONOGA y ALEJANDRO CÁRDENAS GÓMEZ, interpusieron demanda en ejercicio de acción contractual contra el Municipio de Bucaramanga y el Instituto de Vivienda Urbana-INVISBU, por el incumplimiento del contrato ocasionado por la compra del del apartamento 501 de la torre 2 de la propiedad horizontal Conjunto Residencial Boca Pradera.

Mediante sentencia de Primera Instancia del 30 de septiembre de 2011, el Juzgado Segundo Administrativo de Descongestión del Circuito Judicial de Bucaramanga ordenó:

"(...)

**Cuarto.-**Condenar solidariamente al MUNICIPIO DE BUCARAMANGA y al INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA-INVISBU a pagar a los señores OLGA LUNA MONOGA y ALEJANDRO CÁRDENAS, los valores de más, debidamente indexados, que hayan sido cancelados por la compra del apartamento 501 de la torre 2 de la propiedad horizontal Conjunto Residencial BOCAPRADERA, cuantía que habrá de estimarse mediante liquidación incidental que deberá proponer la parte accionante dentro de los 60 días siguientes a la ejecutoria de esta providencia..."

Sentencia que fue apelada y confirmada en Segunda Instancia por el Tribunal Administrativo de Santander el 25 de noviembre de 2013.

**AUTO OBJETO DE APELACION**

Mediante providencia de 22 de febrero de 2018 (Fl. 327), el Juzgado Quince Administrativo del Circuito Judicial de Bucaramanga, resolvió incidente de condena en abstracto, ordenándose:





"SEGUNDO: FIJAR la suma de NOVENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS CON CINCO CENTAVOS (\$97.772.349,05), como valor de la condena en abstracto impuesta sentencia el treinta (30) de septiembre de dos mil once (2011) por el Juzgado Segundo Administrativo de Descongestión del Circuito de Bucaramanga (fol. 309-320 y Vto) confirmada por el H. Tribunal Administrativo de Santander - Subsección de Descongestión, mediante providencia del veinticinco (25) de noviembre de dos mil trece (2013) (fol. 488-498 y Vto), dineros que deberán ser pagados por MUNICIPIO DE BUCARAMANGA y al INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA - INVISBU a favor de los señores OLGA LUNA MONOGA y ALEJANDRO CÁRDENAS GOMEZ conforme a las consideraciones expuestas.  
(..)"

Dentro de las consideraciones expuestas por el a-quo, se determinó que con los medios de prueba allegados se demostraban los perjuicios sufridos por los demandantes, por lo que procedió a liquidarlos de conformidad.

### RECURSO DE APELACION

El recurrente difiere de la determinación del a-quo al indicar que los porcentajes determinados por la no construcción de las zonas comunes, desconocen el porcentaje de participación del apartamento en dicho coeficiente, por lo que la indemnización debería ser del 1.331% que sería lo que le correspondería a los demandantes por las zonas no construidas, tal como se objetó en el dictamen.

### CONSIDERACIONES

La Ley 671 de 2005, "POR MEDIO DE LA CUAL SE REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL", definió los bienes comunes como "*Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en pro indiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular*".

A su vez, en el art. 19 definió su alcance y naturaleza así:

"ARTICULO 19º. ALCANCE Y NATURALEZA. Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y pro indiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos".

En cuanto a los coeficientes de copropiedad dispuso:

"ARTÍCULO 25º. OBLIGATORIEDAD Y EFECTOS. Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán:

1.- La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio o conjunto.



Scanned with  
CamScanner

Scanned by CamScanner



2.- El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios.

3.- El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento.

**ARTÍCULO 26º. DETERMINACION.** Salvo lo dispuesto en la presente Ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto. El área privada libre se determinará de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal, en proporción al área privada construida, indicando los factores de ponderación utilizados.

Así las cosas, es evidente que la Ley claramente radica la titularidad de los bienes comunes en cabeza del conjunto de copropietarios, porque indica que siempre el titular de un bien privado tendrá un derecho de propiedad ideal sobre los bienes comunes no identificable material o físicamente.

Este principio es reiterado en el art. 16 *ibidem*, que prescribe "*La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad*".

No obstante, ello no puede entenderse como lo asevera el recurrente, pues al señalar la ley que la cuota indivisa de dominio sobre los bienes comunes le es inherente a todos los propietarios de bienes privados en proporción al coeficiente establecido en el reglamento, lo que indica es que ningún bien privado puede desprenderse de esta titularidad, y que en proporción a ella, se determinarán sus derechos sobre los bienes comunes, porcentaje de participación en asamblea general de propietarios, y el índice de participación con que han de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto.

Pero tal como lo determinó el a-quo, es claro que los bienes comunes pertenecen de manera proindiviso a todos los propietarios del conjunto residencial, y por tanto su titularidad no tiene relación directa con el índice de copropiedad que fuere estimado dentro del reglamento de propiedad horizontal, como pretende hacerlo ver el recurrente, con el fin de disminuir el valor de la condena que se liquida.

Así las cosas, serán desestimadas los argumentos expuestos en la alzada.

## **LIQUIDACIÓN DE PERJUICIOS**

Se actualizará la liquidación efectuada por el a-quo, a la fecha de la presente providencia.

### **• Desvalorización del apartamento 501 Torre 2**

Se determinó con el dictamen pericial emitido, que la desvalorización del apartamento de los demandantes corresponde al 30%. Así mismo, se comprobó que el precio de compra del apartamento fue de \$46.925.000, a dicho valor debe descontarse el 30% (\$14.077.500) correspondiente al porcentaje sin urbanizar de las zonas comunes del proyecto Boca Pradera, y dicho valor será el que se reconocerá al demandante por la desvalorización del apartamento, debidamente indexado a la fecha del presente auto, así:



Sin embargo, verificando el historial de pagos allegado por Banco Colpatria (Fl. 315), se encuentra que el total de los abonos realizados por el demandante entre el 03 de septiembre de 1996 y el 28 de noviembre de 2007, es de \$70.100.348, y no de \$65.100.348, 82, como determinó el a-quo. Además de ello, el porcentaje dejado de urbanizar que ha debido descontarse era de 30% y no de 18.57%.

En virtud de ello, se procederá a realizar la liquidación correspondiente, así:

| ITEM | TIPO NOVEDAD | FECHA      | VALOR PAGADO   | SUMA HISTÓRICA 30% DE NO CONSTRUCCIÓN | ACTUALIZACIÓN |           |             | SUMA ACTUALIZADA |
|------|--------------|------------|----------------|---------------------------------------|---------------|-----------|-------------|------------------|
|      |              |            |                |                                       | EPC INICIAL   | EPC FINAL | VARIACION   |                  |
| 1    | ABONO        | 1996-09-03 | \$533.190,51   | \$159.957,15                          | 25,82358      | 102,11886 | 3,954481137 | \$ 632.548       |
| 2    | ABONO        | 1996-10-07 | \$511.999,91   | \$153.599,97                          | 26,12151      | 102,11886 | 3,909378133 | \$ 600.480       |
| 3    | ABONO        | 1996-11-08 | \$535.025,93   | \$160.507,78                          | 25,33129      | 102,11886 | 3,878232324 | \$ 622.486       |
| 4    | ABONO        | 1996-12-18 | \$539.999,24   | \$161.999,77                          | 26,52151      | 102,11886 | 3,850418511 | \$ 623.767       |
| 5    | ABONO        | 1997-02-19 | \$564.000,23   | \$169.200,07                          | 27,80200      | 102,11886 | 3,673076038 | \$ 621.485       |
| 6    | ABONO        | 1997-03-14 | \$563.999,51   | \$169.199,85                          | 28,23416      | 102,11886 | 3,616854902 | \$ 611.971       |
| 7    | ABONO        | 1997-04-09 | \$548.600,23   | \$164.580,07                          | 28,69276      | 102,11886 | 3,559046254 | \$ 585.748       |
| 8    | ABONO        | 1997-04-14 | \$69.220,32    | \$20.766,10                           | 28,69276      | 102,11886 | 3,559046254 | \$ 73.907        |
| 9    | ABONO        | 1997-04-21 | \$580.800,04   | \$174.240,01                          | 28,69276      | 102,11886 | 3,559046254 | \$ 620.128       |
| 10   | ABONO        | 1997-05-06 | \$540.000,15   | \$162.000,05                          | 29,50923      | 102,11886 | 3,460573522 | \$ 560.613       |
| 11   | ABONO        | 1997-07-02 | \$610.000,11   | \$183.000,03                          | 29,75575      | 102,11886 | 3,431903414 | \$ 628.038       |
| 12   | ABONO        | 1997-08-15 | \$1.000.000,48 | \$300.000,14                          | 30,09765      | 102,11886 | 3,392920306 | \$ 1.017.877     |
| 13   | ABONO        | 1997-10-10 | \$519.999,81   | \$153.999,94                          | 30,77124      | 102,11886 | 3,318646242 | \$ 517.709       |
| 14   | ABONO        | 1997-11-24 | \$800.000,53   | \$240.000,16                          | 31,02142      | 102,11886 | 3,29188219  | \$ 790.052       |
| 15   | ABONO        | 1998-02-06 | \$582.000,12   | \$174.600,04                          | 32,81488      | 102,11886 | 3,111968107 | \$ 543.350       |
| 16   | ABONO        | 1998-04-30 | \$661.999,57   | \$198.599,87                          | 34,64643      | 102,11886 | 2,947456924 | \$ 585.365       |
| 17   | ABONO        | 1998-05-29 | \$655.000,36   | \$196.500,11                          | 35,18783      | 102,11886 | 2,902108173 | \$ 570.265       |
| 18   | ABONO        | 1998-05-29 | \$17.000,26    | \$5.100,08                            | 35,18783      | 102,11886 | 2,902108173 | \$ 14.801        |
| 19   | ABONO        | 1998-06-30 | \$350.000,28   | \$105.000,08                          | 35,61747      | 102,11886 | 2,86710033  | \$ 301.046       |
| 20   | ABONO        | 1998-07-23 | \$349.999,54   | \$104.999,86                          | 35,78776      | 102,11886 | 2,853457719 | \$ 299.613       |
| 21   | ABONO        | 1998-08-24 | \$350.000,18   | \$105.000,05                          | 35,79938      | 102,11886 | 2,852531524 | \$ 299.516       |
| 22   | ABONO        | 1998-09-23 | \$355.000,04   | \$106.500,01                          | 35,90320      | 102,11886 | 2,844282961 | \$ 302.916       |
| 23   | ABONO        | 1998-10-23 | \$350.000,13   | \$105.000,04                          | 36,03131      | 102,11886 | 2,834170059 | \$ 297.588       |
| 24   | ABONO        | 1998-11-25 | \$360.001,50   | \$108.000,45                          | 36,09523      | 102,11886 | 2,829151109 | \$ 305.550       |
| 25   | ABONO        | 1998-12-29 | \$366.000,09   | \$109.800,03                          | 36,42493      | 102,11886 | 2,803543068 | \$ 307.829       |
| 26   | ABONO        | 1999-01-20 | \$418.200,58   | \$125.460,17                          | 37,22958      | 102,11886 | 2,742949558 | \$ 344.131       |
| 27   | ABONO        | 1999-12-31 | \$126.289,92   | \$37.886,98                           | 39,78757      | 102,11886 | 2,566602082 | \$ 97.241        |
| 28   | ABONO        | 1999-12-31 | \$232.874,88   | \$69.862,46                           | 39,78757      | 102,11886 | 2,566602082 | \$ 179.309       |
| 29   | ABONO        | 2000-05-05 | \$265.500,33   | \$79.650,10                           | 42,57212      | 102,11886 | 2,398726209 | \$ 191.059       |
| 30   | ABONO        | 2000-07-18 | \$455.113,59   | \$136.534,08                          | 42,54734      | 102,11886 | 2,400123251 | \$ 327.699       |
| 31   | ABONO        | 2000-08-22 | \$455.199,57   | \$136.559,87                          | 42,68163      | 102,11886 | 2,392571699 | \$ 326.729       |
| 32   | ABONO        | 2000-09-20 | \$455.600,08   | \$136.680,02                          | 42,86945      | 102,11886 | 2,382422787 | \$ 325.630       |
| 33   | ABONO        | 2000-11-10 | \$369.999,98   | \$110.999,99                          | 43,07002      | 102,11886 | 2,370996345 | \$ 263.181       |
| 34   | ABONO        | 2000-11-23 | \$5.638.344,13 | \$1.691.503,24                        | 43,07002      | 102,11886 | 2,370996345 | \$ 4.010.548     |
| 35   | ABONO        | 2001-04-20 | \$39.501,34    | \$11.850,40                           | 45,72927      | 102,11886 | 2,233118088 | \$ 26.463        |
| 36   | ABONO        | 2001-07-18 | \$547.362,95   | \$164.208,89                          | 45,98921      | 102,11886 | 2,220496069 | \$ 364.625       |

Id Documento: 11001031500020210749800005025010004





|    |       |            |                 |                 |                            |           |            |               |
|----|-------|------------|-----------------|-----------------|----------------------------|-----------|------------|---------------|
| 37 | ABONO | 2001-10-12 | \$361.644,23    | \$108.493,27    | 46,36589                   | 102,11886 | 2,20245659 | \$ 238.952    |
| 38 | ABONO | 2001-10-12 | \$97.281,82     | \$29.184,55     | 46,36589                   | 102,11886 | 2,20245659 | \$ 64.278     |
| 39 | ABONO | 2007-11-28 | \$48.323.595,86 | \$14.497.078,76 | 64,50612                   | 102,11886 | 1,58308793 | \$ 22.950.150 |
|    |       |            | \$ 70.100.348   | \$ 21.830.104   | <b>TOTAL A INDEMNIZAR:</b> |           |            | \$ 42.844.641 |

No obstante ello, se puede apreciar que con la nueva liquidación, el total a indemnizar sería mayor al determinado en primera instancia, y como tal aspecto no fue objeto de impugnación por la parte actora, la Sala tendrá en cuenta el cálculo determinado en la sentencia de primera instancia en aplicación al principio de la *non reformatio in peius*.

Y simplemente procederá a actualizar la suma a la fecha de esta providencia, con la fórmula indicada previamente, así:

$$Ra = Rh \frac{IPC \text{ Final}}{IPC \text{ Inicial}}$$

Donde:

|             |   |  |
|-------------|---|--|
| Ra          | = | Renta actualizada a establecer   |
| Rh          | = | Renta histórica, esto la suma a actualizar, es decir, <u>\$19.530.104,64</u> (suma determinada por el a-quo)   |
| IPC Final   | = | Es el índice de precios al consumidor final, es decir 102,11886 correspondiente al mes anterior a la fecha de esta providencia -abril de 2019-                                     |
| IPC Inicial | = | Es el índice de precios al consumidor inicial, correspondiente al mes de enero de 2008, cuando fue pagado en su totalidad el crédito hipotecario, es decir, equivalente a 65,50888 |

$$Ra = \$19.530.104,64 * \frac{102,11886}{65,50888} = \$30.444.605,70$$

**RESUMEN DE VALORES A INDEMNIZAR DEBIDAMENTE ACTUALIZADOS A LA FECHA DE ESTA PROVIDENCIA**

| CONCEPTO  | VALOR                   |
|---|-------------------------|
| Desvalorización del apartamento 501 de la torre 2 por la no entrega de la totalidad del proyecto Boca Pradera | \$53.320.697,23         |
| Valor pagado de más por el demandante al momento de firmar el contrato de compraventa en el año 1996          | \$18.613.234,66         |
| Valor pagado de más por el demandante al Banco Colpatria por concepto de Crédito Hipotecario                  | \$30.444.605,70         |
| <b>Total</b>  | <b>\$102.378.537,59</b> |

Teniendo en cuenta lo anterior, los demandados MUNICIPIO DE BUCARAMANGA y el INSTITUTO DE VIVIENDA SOCIAL y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA -INVISBU-, deberán pagar por concepto de DAÑO EMERGENTE, por los bienes comunes dejados de



$$Ra = Rh \frac{IPC \text{ Final}}{IPC \text{ Inicial}}$$

Donde:

|             |   |  |
|-------------|---|--|
| Ra          | = | Renta actualizada a establecer   |
| Rh          | = | Renta histórica, esto la suma a actualizar, es decir, <u>\$14.077.500</u> (suma que resulta de calcular el 30% de \$46.925.000)  |
| IPC Final   | = | Es el índice de precios al consumidor final, es decir 102,11886 correspondiente al mes anterior a la fecha de esta providencia -abril de 2019-   |
| IPC Inicial | = | Es el índice de precios al consumidor inicial, correspondiente al mes en el que se produjo la desvalorización del inmueble por la no entrega de la totalidad del Conjunto residencial Boca Pradera, es decir, enero de 1997 equivalente a 26,96098 |

$$Ra = \$14.077.500 * \frac{102.11886}{26.96098} = \$53.320.697,23$$

• **Valor pagado de más al momento de firmar el contrato en el año 1996**

Se determinó que la cuota inicial pagada al vendedor al momento de firmar el contrato fue de \$14.125.000. A dicho valor debe descontarse el 30% que según se estableció, corresponde, al porcentaje sin urbanizar de las zonas comunes del proyecto Boca Pradera, y dicho valor será el que se reconocerá al demandante por la desvalorización del apartamento, debidamente indexado a la fecha del presente auto, así:

$$Ra = Rh \frac{IPC \text{ Final}}{IPC \text{ Inicial}}$$

Donde:

|             |   |  |
|-------------|---|--|
| Ra          | = | Renta actualizada a establecer   |
| Rh          | = | Renta histórica, esto la suma a actualizar, es decir, <u>\$4.237.500</u> (suma que resulta de calcular el 30% de \$14.125.000)                         |
| IPC Final   | = | Es el índice de precios al consumidor final, es decir 102,11886 correspondiente al mes anterior a la fecha de esta providencia -abril de 2019-         |
| IPC Inicial | = | Es el índice de precios al consumidor inicial, correspondiente al mes en el que se firmó el contrato, es decir, febrero de 1996 equivalente a 23,24844 |

$$Ra = \$4.237.500 * \frac{102.11886}{23.24844} = \$18.613.234,66$$

• **Valor pagado de más al Banco Colpatria, por concepto de crédito hipotecario**

Difiere la Sala de la liquidación que sobre el particular realizara el a-quo, toda vez determinó que la sumatoria de los pagos realizados por los demandantes al crédito hipotecario (F. 315), era \$65.100.348, 82, y a dicho valor procedió a sacarle el 18.57% correspondiente al porcentaje no construido del proyecto o dejado de urbanizar, total que luego fue indexado, desconociendo con ello que se trataba de pagos periódicos y por tanto debían actualizarse mes a mes según la fecha en que se realizó el respectivo pago.



construir, en razón a la no culminación del proyecto "Conjunto Residencial Boca Pradera" a los señores OLGA LUNA MONOGA y ALEJANDRO CARDENAS GOMEZ, la suma de CIENTO DOS MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS CON CINCUENTA Y NUEVE CENTAVOS (\$102.378.537,59)

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Administrativo de Santander, administrando justicia, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### RESUELVE

**PRIMERO:** **MODIFICAR** el numeral segundo del auto de fecha 22 de febrero de 2018 proferido por el Juzgado Quince Administrativo del Circuito Judicial de Bucaramanga, en el sentido de **FIJAR** la suma de **CIENTO DOS MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS CON CINCUENTA Y NUEVE CENTAVOS (\$102.378.537,59)**, como valor de la condena en abstracto impuesta en la Sentencia de Primera Instancia de 30 de septiembre de 2011, confirmada por el Tribunal Administrativo de Santander subsección de Descongestión, el 25 de noviembre de 2013, dineros que deberán ser pagados por el MUNICIPIO DE BUCARAMANGA y el INSTITUTO DE VIVIENDA SOCIAL y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA -INVISBU-, a favor de los señores OLGA LUNA MONOGA y ALEJANDRO CARDENAS GOMEZ, conforme a las consideraciones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO:** **CONFIRMAR** en los demás aspectos la providencia recurrida.


**TERCERO:** Una vez ejecutoriado el presente auto, envíese el expediente al Juzgado de origen, previas las anotaciones de rigor en el Sistema Justicia Siglo XXI.

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE.** Aprobado en Sala según Acta No. 9 de 2019

### NOTIFIQUESE

  
IVAN MAURICIO MENDOZA SAAVEDRA  
Magistrado

  
MILCIADES RODRIGUEZ QUINTERO  
Magistrado

  
SOLANGE BLANCO VILLANIZAR  
Magistrada



Scanned with  
CamScanner

Scanned by CamScanner



Id Documento: 11001031500020210749800005025010004

- 6 JUN 2019

*[Handwritten signature]*



Scanned with  
CamScanner

Scanned by CamScanner

CONSTANCIA SECRETARIAL: Al Despacho del Señor Jefe para el despacho y corre traslado de la liquidación de costas. Sin más por el momento.

Bucaramanga, 09 de Julio de 2019

EDGAR LEWIS HOLGUÍN QUITIÁN  
Secretario



Rama Judicial  
 Consejo Seccional de la Judicatura  
 República de Colombia

Consejo Seccional de la Judicatura de Santander  
Juzgado Quince Administrativo de Bucaramanga

### AUTO QUE OBEDECE LO RESUELTO POR EL SUPERIOR Y CORRE TRASLADO DE LA LIQUIDACIÓN DE COSTAS

Bucaramanga, nueve (09) de julio de dos mil diecinueve (2019)

RADICADO: 680013331 008 2008 00018 00  
ACCION: CONTROVERSIA CONTRACTUAL - INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE CONDENA EN ABSTRACTO  
DEMANDANTE: ALEJANDRO CÁRDENAS GÓMEZ y OLGA LUNA MÓNOGA  
DEMANDADO: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA E INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - INVISBÚ

1. OBEDEZCASE Y CÚMPLASE lo resuelto por el H. Tribunal Administrativo de Santander mediante auto del cuatro (04) de junio de dos mil diecinueve (2019) (fol. 347 - 350), por medio del cual modificó el numeral segundo del auto del veintidós (22) de febrero de dos mil dieciocho (2018) y confirmó en sus demás aspectos la referida providencia por la cual este Juzgado decidió el incidente de liquidación de perjuicios de la referencia.
2. En consideración a la constancia secretarial que antecede y de conformidad con lo establecido por el artículo 393 del Código de Procedimiento Civil, se corre traslado a las partes de la liquidación de costas practicada por la secretaria del Despacho, por el término de TRES (3) DÍAS, para que se pronuncien de considerarlo pertinente.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,

EDWARD AVENDAÑO BAUTISTA  
Juez

A r

A.S. No. 204

JUZGADO QUINCE ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO JUDICIAL DE BUCARAMANGA

El auto anterior se notificó a las partes por anotación en ESTADO No. 097, fijado en un lugar público de la Secretaría de este Juzgado a las 8:00 a.m., hoy, 11-JULIO-2019.

EDGAR LEWIS HOLGUÍN QUITIÁN  
Secretario

JUZGADO QUINCE ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO JUDICIAL DE BUCARAMANGA  
Calle 35 No. 16 - 24 Piso 17. Edificio José Acevedo y Gómez  
e-mail: adm15@juzgado15.bucaramajudicial.gov.co  
Teléfono: 6799119

CONSTANCIA SECRETARIAL. Al Despacho del Señor Juez para adoptar la decisión que en derecho corresponda dentro del presente incidente de liquidación de condena en abstracto.

Bucaramanga, 26 de septiembre de 2018

EDGAR LEWIS HOLGUÍN QUITIÁN  
Secretario



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

Consejo Seccional de la Judicatura de Santander  
Juzgado Quince Administrativo de Bucaramanga

Bucaramanga, veintiséis (26) de septiembre de dos mil dieciocho (2018)

### AUTO QUE DECIDE INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE CONDENA EN ABSTRACTO

RADICADO: 6800133331010-2008-00040-00  
ACCION: CONTROVERSIA CONTRACTUAL – INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE CONDENA EN ABSTRACTO  
DEMANDANTE: GERARDO PARRA MORENO  
DEMANDADO: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA E INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - INVISBÚ

Procede el Despacho a decidir el incidente de liquidación de condena en abstracto, ordenado en el numeral quinto de la parte resolutive de la sentencia proferida el veinticuatro (24) de Noviembre de dos mil Once (2011) por el H. Tribunal Administrativo de Santander.

#### I. ANTECEDENTES

El Juzgado Décimo Administrativo del Circuito de Bucaramanga profirió sentencia de primera instancia el nueve (9) de octubre de dos mil nueve (2009) (fol. 376 a 400) la cual fue confirmada parcialmente por el H. Tribunal Administrativo de Santander, mediante providencia del veinticuatro (24) de Noviembre de dos mil Once (2011) (fol. 462 a 478) en cuyo numeral QUINTO dispuso lo siguiente:

*"QUINTO.- Condenar solidariamente al MUNICIPIO DE BUCARAMANGA Y AL INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA – INVISBU a pagar al señor GERARDO PARRA ROMERO, los valores de más, debidamente indexados, que hayan sido cancelados por la compra del apartamento 1101 de la torre 1 de la propiedad horizontal Conjunto Residencial Boca Pradera, cuantía que habrá de estimarse mediante liquidación incidental que deberá proponer la accionante dentro de los 60 días siguientes a la ejecutoria de esta providencia."*

RADICADO: 680013333110102008004000  
ACCION: CONTROVERSI A CONTRACTUAL – INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE CONDENA EN  
ABSTRACTO  
DEMANDANTE: GERARDO PARRA MORENO  
DEMANDADO: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA E INVISBÚ

## II. TRÁMITE PROCESAL

- En término y través de apoderado judicial, la parte demandante, presentó incidente de liquidación de regulación de perjuicios (fol. 1 - 4)
- A través de auto de fecha quince (15) de mayo de dos mil doce (2012) el Juzgado Décimo Administrativo de Bucaramanga corrió traslado a la parte demandada por el término de tres (3) días para que se pronunciaran sobre el incidente de regulación propuesto por la parte demandante. (Fol. 8)
- Mediante auto del siete (07) de septiembre de dos mil doce (2012) el Juzgado Décimo Administrativo de Bucaramanga abrió el proceso a pruebas (fol. 11-12).
- Conforme a la providencia de fecha tres (3) de febrero de dos mil catorce (2014) el Juzgado Décimo Administrativo de Bucaramanga remitió el proceso a la Oficina Judicial en aras que de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo PSAA13-10072 del veintisiete (27) de diciembre de dos mil trece (2013) se realizada la respectiva redistribución entre los despachos del sistema anterior a la Ley 1437 de 2011. (Fol. 154-155)
- Por auto del veintiocho (28) de febrero de dos mil catorce (2014) el Juzgado Séptimo Administrativo de Descongestión del Circuito Judicial de Bucaramanga avoco el conocimiento del proceso. (Fol. 158)
- El Juzgado Séptimo Administrativo de Descongestión del Circuito Judicial de Bucaramanga en providencia del cinco (5) de diciembre de dos mil catorce (2014) dispuso decretar la práctica de prueba pericial. (fol. 168).
- En providencia de fecha trece (13) de marzo de dos mil quince (2015) el Juzgado Séptimo Administrativo de Descongestión del Circuito Judicial de Bucaramanga relevo al perito designado y designo a la Dra. Luz Mireya Afanado Amado como auxiliar de la justicia. (Fol. 186)
- En Acta de fecha dieciocho (18) de junio de dos mil quince (2015) la Dra. Luz Mireya Afanador Amado tomo posesión como perito evaluador de bienes inmuebles. (fol. 182).
- Por auto de fecha siete (7) de octubre de dos mil quince (2015) se requirió a la auxiliar de la justicia a fin de que rindiera la prueba pericial ordenada. (fol. 190).

RADICADO: 680013333110102008004000  
ACCION: CONTROVERSIA CONTRACTUAL - INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE CONDENA EN ABSTRACTO  
DEMANDANTE: GERARDO PARRA MORENO  
DEMANDADO: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA E INVISBÚ

- Mediante escrito (Fol. 192-205) la auxiliar de la justicia rindió el dictamen pericial, del cual el Juzgado Séptimo Administrativo de Descongestión del Circuito Judicial de Bucaramanga corrió traslado a las partes mediante auto de fecha treinta (30) de octubre de dos mil quince (2015)
- El Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga- INVISBU- en escrito obrante a folio 207 al 208 presentó objeción por error grave respecto del peritazgo rendido por la auxiliar de la justicia.
- El Municipio de Bucaramanga objeto el dictamen pericial rendido por la auxiliar de la justicia. (Fol. 208)
- El Juzgado Séptimo Administrativo de Descongestión del Circuito Judicial de Bucaramanga en auto de fecha dieciocho (18) de octubre de dos mil quince (2015) corrió traslado de las objeciones presentadas al dictamen pericial (Fol. 209).
- El apoderado de la parte Demandante recorrió traslado de las objeciones presentadas por el Municipio de Bucaramanga y el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga- INVISBU- (Fol. 210-211)
- Por auto de fecha diecinueve (19) de diciembre de dos mil diecisiete (2017) el Juzgado Quince Administrativo del Circuito Judicial de Bucaramanga avoco conocimiento de las diligencias. (Fol. 243)
- Mediante Auto de fecha ocho (8) de febrero de dos mil dieciocho (2018) este despacho ordeno aclaración y complementación del dictamen pericial rendido por la perito Luz Mireya Afanador. (Fol. 248). Al mismo tiempo en providencia del veintiocho (28) de febrero de dos mil dieciocho (2018) se ordenó librar nuevo oficio a la auxiliar de la Justicia (Fol. 255)
- La Auxiliar de la Justicia en escrito visible a folio 259 solicitó prórroga para rendir las aclaraciones al dictamen pericial (Fol. 259)
- Mediante auto de fecha tres (3) de abril de dos mil dieciocho (2018) este despacho otorgo la solicitud de prórroga solicitada por la perito (Fol. 260).
- En escrito obrante a folios del 261 al 264 la auxiliar de la justicia rindió el dictamen pericial, del cual este despacho corrió traslado mediante providencia del doce (12) de junio de dos mil dieciocho (2018) (Fol. 265).

RADICADO: 680013333110102008004000  
ACCION: CONTROVERSI A CONTRACTUAL – INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE CONDENA EN ABSTRACTO  
DEMANDANTE: GERARDO PARRA MORENO  
DEMANDADO: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA E INVISBÚ

- El Municipio de Bucaramanga objeto por error grave las aclaraciones al dictamen pericial rendido por la auxiliar de la justicia. (Fol. 266-288)
- Mediante Traslado No. 18 del veinticinco (25) de junio de dos mil dieciocho (2018) se corrió traslado a las partes. (Fol. 289)
- El Apoderado de la parte demandante describió traslado de las objeciones propuestas por el Municipio de Bucaramanga. (Fol. 290-292)

### CONTESTACIÓN DEL INCIDENTE

Durante el término de traslado no se emitió pronunciamiento por parte de los accionados.

### III. CONSIDERACIONES

#### 3.1. Competencia:

Es preciso determinar, que el incidente de regulación de perjuicios que sobreviene de la sentencia de condena en abstracto proferida en la acción Contractual promovida por GERARDO PARRA MORENO, contra el MUNICIPIO DE BUCARAMANGA y el INSTITUTO DE VIVIENDA Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA – INVISBU –, es de competencia de este Despacho, en razón de lo dispuesto en los artículos 172 y 178 del Código Contencioso Administrativo, artículo 137 del Código Civil y de los Acuerdos PSAA15-10402 del 29 de octubre de 2015 y PSAA15-10414 del 30 de noviembre de 2015.

#### 3.2. Del incidente de Liquidación de Condena en Abstracto. -

La sentencia en abstracto se liquida según lo dispone el artículo 172 del C.C.A. que regula tanto la materia como el término y el procedimiento, bajo los siguientes términos:

*"(...) Las condenas al pago de frutos, intereses, mejoras, perjuicios y otros semejantes, impuestas en auto o sentencia, cuando su cuantía no hubiere sido establecida en el proceso, se hará en forma genérica, señalando las bases con arreglo a las cuales se hará la liquidación incidental, en los términos previstos en los artículos 178 del Código Contencioso Administrativo y 137 del Código de Procedimiento Civil.*

*Cuando la condena se haga en abstracto, se liquidará por incidente que deberá promover el interesado, mediante escrito que contenga la liquidación motivada y especificada de su cuantía, dentro de los sesenta (60) días siguientes a la ejecutoria de aquél o al de la fecha de notificación del auto de obediencia al superior, según fuere el caso.*

RADICADO: 680013333110102008004000  
ACCION: CONTROVERSIA CONTRACTUAL - INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE CONDENA EN ABSTRACTO  
DEMANDANTE: GERARDO PARRA MORENO  
DEMANDADO: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA E INVISBÚ

*Vencido dicho término caducará el derecho y el Juez rechazará de plano la liquidación extemporánea. Dicho auto es susceptible del recurso de apelación. "*

### **3.3. Bases establecidas en la sentencia para la determinación de los perjuicios mediante incidente.**

De acuerdo con lo expuesto en la parte motiva de la sentencia de segunda instancia proferida por el H. Tribunal Administrativo de Santander de fecha Veinticuatro (24) de noviembre de dos mil once (2011), que confirmo parcialmente la sentencia de primera instancia del Juzgado Décimo Administrativo del nueve (9) de octubre de dos mil nueve (2009) se dispuso que para resolver el incidente debe sujetarse a los siguientes parámetros:

*"Así las cosas, como la justa tasación del bien no se encuentra estipulada dentro del proceso, es decir, aquello que resulte como pagado de más por el bien inmueble objeto de venta, debido a la inejecución total del Proyecto Inmobiliario Conjunto Residencial Boca Pradera, habrá de condenarse en abstracto a efectos de que previo trámite incidental se determine su cuantía.*

*Para ello se deberán tener en cuenta los siguientes parámetros:*

- *Acreditar con prueba documental, el valor pagado hasta el momento, por concepto del apartamento por parte del comprador.*
- *Pericialmente se establecerá el porcentaje del precio total del apartamento-precio por el cuál fue vendido- que corresponda al valor de los bienes comunes de los cuales se hubiese hecho copropietario el demandante, de haberse terminado la totalidad del proyecto "conjunto Residencial Boca Pradera", a la fecha de la compra.*
- *Valor del bien si no existiesen los bienes de uso común del conjunto.*
- *El valor establecido se actualizara conforme al índice de precios al consumidor.*

### **3.4. Decreto de Pruebas:**

En éste caso, encontrándose cumplidos los presupuestos previstos en la norma, se dio inicio al trámite incidental dentro del cual se practicaron los medios de prueba decretados, demostrando a través de éstos, los perjuicios reconocidos en abstracto mediante sentencia del nueve (9) de octubre de dos mil nueve (2009) proferida por el Juzgado Décimo Administrativo del Circuito confirmada parcialmente por providencia del veinticuatro (24) de noviembre de dos mil once (2011) del H. Tribunal Administrativo de Santander, así:

- Prueba Documental:

- Copia de la Escritura Publica No. 1438 de marzo 8 de 1996 (Fol. 21 Vto. C Ppal.)
- Histórico de pagos Banco DAVIVIENDA (Fol. 5-7)
- Mediante auto de pruebas de fecha siete (7) de septiembre de dos mil doce (2012) se decretaron las siguientes pruebas documentales:

RADICADO: 680013333110102008004000  
 ACCION: CONTROVERSA CONTRACTUAL - INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE CONDENA EN ABSTRACTO  
 DEMANDANTE: GERARDO PARRA MORENO  
 DEMANDADO: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA E INVISBÚ

- "Líbrese Oficio al BANCO DAVIVIENDA, para que por sí, o por su intermedio de quien sea competente, y dentro de los diez (10) días siguientes al recibo de la correspondientes comunicación, se sirva aportar: Certificado del valor total por el cual se pago el crédito hipotecario, tomado con el fin de pagar el valor restante del precio de la compraventa celebrada respecto del apartamento 1101, torre 1 de la calle 60 N 9-251, Conjunto Residencial Boca Pradera de la ciudad de Bucaramanga".
  - "Líbrese Oficio al FONDO NACIONAL DEL AHORRO, para que por sí, o por su intermedio de quien sea competente, y dentro de los diez (10) días siguientes al recibo de la correspondientes comunicación, se sirva aportar: Certificado del valor total por el cual se pago el crédito hipotecario, tomado con el fin de pagar el valor restante del precio de la compraventa celebrada respecto del apartamento 1101, torre 1 de la calle 60 N 9-251, Conjunto Residencial Boca Pradera de la ciudad de Bucaramanga".
- El 28 de octubre de 2013 el FONDO NACIONAL DEL AHORRO allego constancia de deuda y estado de cuenta actualizado. (Fol. 136-148 C.1)
  - El BANCO DAVIVIENDA a través de comunicación de fecha 13 de diciembre de 2013 allego información relacionada con el crédito hipotecario No. 540-074556 (BANCAFE). (Fol. 152 C.1.)
- Dictamen Pericial:
    - Mediante Auto de fecha 05 de diciembre de 2014 el Juzgado Séptimo Administrativo de Descongestión del Circuito Judicial de Bucaramanga decreto la siguiente prueba pericial: "DESIGNASE como perito evaluador de bienes muebles (...) para que dentro de los diez (10) días siguientes a la posesión de su cargo en case de la aceptación proceda a realizar el peritaje técnico descrito en la sentencia del 24 de noviembre de 2011 (Fol. 462-479) y teniendo en cuenta las pruebas recaudadas en el presente incidente de regulación de perjuicios. (Fol. 168)
    - El 28 de octubre de 2015, la Auxiliar de la Justicia LUZ MIREYA presentó dictamen pericial (fol. 192-205) en los siguientes términos:

**DICTAMEN:**

|   |                         |
|---|-------------------------|
| Total área de Terreno Etapas I, II, III, IV y V | 15.880,21m <sup>2</sup> |
| Total área de terreno en la I Etapa             | 3.391,49 M <sup>2</sup> |



RADICADO: 680013333110102008004000  
 ACCION: CONTROVERSI A CONTRACTUAL - INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE CONDENA EN ABSTRACTO  
 DEMANDANTE: GERARDO PARRA MORENO  
 DEMANDADO: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA E INVISBÚ

|   |               |
|---|---------------|
| Valor del inmueble al momento de la entrega con todos los accesorios                      | \$41.431.359  |
| Porcentaje dejado de urbanizar (regla de tres: 15.880,21 es de 100%, 3.391,49m2 equivale) | 21.35%*m2     |
| Porcentaje sin urbanizar  | 21.35%        |
| Precio de venta   | \$41.431.359  |
| Valor pagado directamente por los demandantes al momento de la compraventa                | \$12.431.359  |
| Valor total pagado del crédito hipotecario derivado de la compraventa del inmueble        | \$122.796.674 |

\*Entonces se asume que el porcentaje de decremento dejado de urbanizar es el 21.35%, el cual se aplica al valor total pagado por el crédito hipotecario derivado de la compraventa de inmueble \$122.796.674 m/cte.

Crédito hipotecario terminado de pagar en Marzo de 2006 y sobre el valor pagado directamente por los demandantes al momento de la compraventa, \$12.431.359 m/cte

\*El valor del apartamento sin los bienes de uso común del conjunto era de: \$32.585.764 m/cte.

Entonces:

|   |              |
|---|--------------|
| 1) Lo pagado de más ante la Corporación de Ahorro y vivienda CONCASA hoy BANCO DAVIVIENDA                               | \$26.217.090 |
| 2) Lo pagado de más de forma directa por los demandantes al momento de realizar el contrato de compraventa de inmueble. | \$2.654.095  |

### 3.5. Aclaración al Dictamen Pericial:

- Las partes se pronunciaron sobre el dictamen rendido por la Auxiliar de la justicia (Fol. del 207 al 208, y del 210 al 212 C.1)
- Mediante auto del 8 de Febrero de 2018 proferido por el Juzgado Quince Administrativo del Circuito Judicial de Bucaramanga, avoco el conocimiento y requirió a la auxiliar de la justicia para que procediera a aclarar y/o complementar el dictamen pericial rendido.
- El 30 de abril de 2018 la auxiliar de la justicia allega escrito de aclaración y complementación del dictamen pericial (fol. 261-264) en los siguientes términos:

RADICADO: 680013333110102008004000  
 ACCION: CONTROVERSIA CONTRACTUAL – INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE CONDENA EN ABSTRACTO  
 DEMANDANTE: GERARDO PARRA MORENO  
 DEMANDADO: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA E INVISBÚ

| VALORES DEMAS PAGADOS POR LOS DEMANDADOS EN RELACION CON EL INMUEBLE 1101 TORRE 1 CONJUNTO RESIDENCIAL BOCA PRADERA BUCARAMANGA | ACLARACIONES   |
|---|--|
| La suma de \$2.654.095  | Correspondiente al valor pagado de más sobre la cifra de \$12.431.359 por concepto de lo pagado de forma directa por los demandantes al momento de realizar el contrato de compraventa del inmueble, correspondiendo a \$ 2.654.095 al 21.35% Donde el 21.35% que se dije en el dictamen corresponde al porcentaje de lo dejado de urbanizar por zonas comunes de conformidad con el parámetro fijado en la sentencia del 24 de noviembre de 2011 proferida por el Tribunal Administrativo de Santander. |
| La suma de \$ 26.217.090  | Correspondiente al valor pagada de más sobre la cifra de \$122.769.674 por concepto de crédito hipotecario asumido ante la Corporación de Ahorra y Vivienda Concasa Hoy Banco Davivienda, correspondiendo a \$26.217.090 al 21.35%. Donde el 21.35% que se dijo en el dictamen corresponde al porcentaje de lo dejado de urbanizar por zonas comunes de conformidad con el parámetro fijado en la sentencia del 24 de noviembre de 2011 proferida por el Tribunal Administrativo de Santander.           |

*"Lo anterior está expuesto y se explicó con suficiencia al momento de rendir el dictamen según consta en los folios 194 al 196 del expediente donde se realizaron las operaciones para determinar los valores pagados de más por los demandantes tanto de forma directa como atreves del crédito hipotecario que adquirieron para la compra del inmueble es decir a los valores pagados de forma total se restó porcentaje de lo dejado de urbanizar por zonas comunes de conformidad con el parámetro fijado en la sentencia del 24 de noviembre de 2011 proferida por el Tribunal Administrativo de Santander, el cual corresponde al porcentaje de 21.35%*

**FRENTE A LAS MANIFESTACIONES DE LA ALCALDIA:**

*Resalto el apoderado del Municipio que el informe no era claro por haber relacionado el valor de bien si no existieran los bienes de uso común.*

- 1. Frente a este particular: En el dictamen se dijo que el precio al momento de la venta fue de \$41.431.439 pesos y que determinado el porcentaje sin urbanizar por zonas comunes correspondiente al 21.35% el valor del inmueble entonces sin dichos bienes corresponden al valor de \$32.585.364 pesos este último valor que fue requerido por el juzgado en cumplimiento de los parámetros fijados en la sentencia del 24 de noviembre de 2011, es decir, el valor de bien si no existieran los bienes de uso común.*

RADICADO: 680013333110102008004000  
ACCION: CONTROVERSA CONTRACTUAL - INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE CONDENA EN ABSTRACTO  
DEMANDANTE: GERARDO PARRA MORENO  
DEMANDADO: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA E INVISBÚ

2. *No obstante como se explicó arriba, el porcentaje de lo dejado de urbanizar debe calcularse sobre el precio total pagado por el apartamento esto es lo que se efectuó de manera directa al momento de la venta el respectivo crédito hipotecario.*

#### FRENTE A LAS MANIFESTACIONES DEL INVISBU:

*En relación con dichas observaciones y para efecto de claridad del despacho y del trabajo realizado por la suscrita se entiende que las mismas solo se traduce en un inconformismo frente a los valores demás pagados, calculados de conformidad con los parámetros de la sentencia del 24 de noviembre de 2011, es decir el valor del bien si no existieran los bienes de uso común, ya que ninguna se relaciona con los mismo solo se indica que los propietarios de Boca Pradera sean vistos bonificados por no haber entregado las zonas de uso comunes prometidas.*

*En lo referido al valor del crédito hipotecario pagado la suscrita lo tomo como referencia en virtud de la sentencia que establece: "acredita con prueba documental el valor pagado hasta el momento por concepto del apartamento por parte del comprador" es decir me remití a los parámetros fijados por su señoría con el fin de determinar los valores pagados de más, ya que el criterio referido no distingue o no discrimina tanto lo pagado en forma directa como por el crédito hipotecario, sino que se refiere al valor total pagado por el apartamento hasta el momento."*

#### 3.6. Objeción al Dictamen Pericial:

Durante el término de traslado, las partes presentaron objeción por error grave del dictamen pericial, señalando entre otros aspectos:

- Objeción al Dictamen -INVISBU-

El apoderado del INVISBU objeto el dictamen pericial con fundamento en los siguientes aspectos: (Fol. 207)

1. *"Considero que el Valor solicitado por el demandante no se ajusta a la realidad ya que si bien no se construyó la totalidad de las torres del conjunto residencial Boca Pradera, también es cierto que los compradores que quedaron como propietarios de las dos torres se beneficiaron ya que gozaron de una piscina para menos personas de las que se proyectaron.*
2. *En cuanto a que la entrada del conjunto residencial no quedo sobre la avenida principal, al final de cuentas quedo sobre una arteria de menos flujo vehicular y que facilita la entrada y salida de los vehículos a la mencionada unidad residencial. Además si bien cada propietario le correspondió pagar un valor superior al pactado inicialmente con la entidad crediticia este valor se debe simplemente a lo cobrado por la mencionada entidad por concepto de financiación de crédito.*

RADICADO: 680013333110102008004000  
ACCION: CONTROVERSIA CONTRACTUAL – INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE CONDENA EN ABSTRACTO  
DEMANDANTE: GERARDO PARRA MORENO  
DEMANDADO: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA E INVISBÚ

3. *Por ultimo considero que la indexación a valor presente del valor determinado por el órgano de cierre de lo contencioso no se ajusta al IPC (Índice de Precios al Consumidor)*

- **Objeción al Dictamen –MUNICIPIO DE BUCARAMANGA-**

El apoderado del Municipio de Bucaramanga fundamento la objeción al dictamen rendido por la auxiliar de la justicia en razón a lo siguiente: (Fol. 208)

*"... me permito por medio de la presente solicitar de manera respetuosa ante su Despacho que se ordene el nombramiento de un perito evaluador a costas del Municipio de Bucaramanga con el fin de poder controvertir el dictamen pericial que ha sido presentado, esto, teniendo en cuenta que no encuentro razonables los valores y los ítems cobrados en el dictamen que se corre traslado, por tal motivo debo objetarlo y solicitar comedidamente un auto de mejor proveer, para que de oficio su señoría, ordene a un auxiliar de la Justicia la revisión técnica del peritazgo que se me corre traslado.*

*Así mismo se hace necesario en esta etapa procesal advertir que dentro del dictamen pericial allegado por al Dra. Luz Mireya Afanador Amado, se presentan irregularidades en cuanto al contenido y por lo tanto se estaría afectando la validez del mismo por lo cual dicho dictamen deberá ser objetado por las siguientes razones.*

*Es de resaltar que dentro del fallo de segunda instancia en donde se modifica la decisión del a quo se condiciona la condena en el numeral quinto a "los valores pagados de más", pero el dictamen hace relación a una suma derivada de "valor del bien si no existieran los bienes comunes", al respecto el dictamen no es claro pues se entiende que el valor del crédito es el mismo aun cuando el inmueble se hubiere entregado con zonas comunes o no. Además el señor Gerardo Parra Moreno se encuentra actualmente gozando del título de propietario del inmueble.*

*Así las cosas el dictamen no es claro ni conciso frente a las sumas que allí se establecen, pues el sustento y las operaciones que se han practicado a la pericia no se fundan o motiva suficientemente para llegar a las conclusiones de las sumas allí establecidas. Anudado a que las aéreas de extensión que se plasman en el dictamen no se fundan tampoco dentro de conceptos técnicos que demuestren que las áreas son exactas"*

A su vez a folio 266 el apoderado manifestó:

*"... 6. Del peritaje presentado, se observa que el PERITO determina el porcentaje de zonas comunes no construidas estimado en 21.35% que gravan la totalidad de*

RADICADO: 680013333110102008004000  
ACCION: CONTROVERSIA CONTRACTUAL – INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE CONDENA EN ABSTRACTO  
DEMANDANTE: GERARDO PARRA MORENO  
DEMANDADO: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA E INVISBÚ

*los bienes entregados, tanto áreas comunes como áreas privadas y lo aplica íntegramente sobre el inmueble; sin tener en cuenta el PORCENTAJE DE PARTICIPACION DEL APARTAMENTO en DICHO COEFICIENTE, que para el CASO CONCRETO como se encuentra acreditado en el proceso es del % 1.331.*

*7. La perito pasa por encima que el apartamento adquirido por los demandantes fue efectivamente entregado en su totalidad y a satisfacción, pero fueron las zonas comunes que pertenece a todos los copropietarios de la propiedad horizontal, lo que no fue entregado y que por lo tanto constituye objeto del presente trámite incidental, solo en cuanto a la proporción que le habría correspondido al apartamento 1101 de la torre 1 del Conjunto Residencial Boca Pradera.*

*8. En el aparte en CUADRO del LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE la perito señala que el área no construida es del 21.35% sobre la totalidad del conjunto residencial, sin embargo, solamente el apartamento tiene un porcentaje de participación de acuerdo al coeficiente de propiedad horizontal. Por lo tanto, el cuadro contenido en el dictamen pericial contiene un craso error al aplicar el porcentaje del 21.35% dejado de construir a las zonas comunes de la propiedad horizontal, al valor que los demandantes pagaron por el inmueble.*

*9. De acuerdo a la Ley 675 de 2001, el coeficiente de propiedad, determina los derechos y obligaciones de los residentes sobre las zonas comunes, en tal sentido, será ese COEFICIENTE DE PROPIEDAD el que determine la afectación, en tal sentido debe establecer que el porcentaje de 21.35% corresponde al 100% de lo dejado de construir y a dicho monto debe tomarse como porcentaje de afectación sobre el bien, el coeficiente de propiedad, es decir el 1,331%*

*Adicionalmente dentro del proceso con radicado 68001333100720080013200 de SORAYA DIAZ que cursa en ese despacho- Juzgado 15 Administrativo de Bucaramanga, se presentó el peritaje de SAUL GUTIERREZ PINTO, el cual ajunto al presente en donde el PERITO EFECTUO LA APLICACIÓN CORRECTA DE LA OPERACIÓN, respecto de tener en cuenta el VALOR DEL IMPACTO sobre la PROPIEDAD PARTICULAR del accionante y no la de la totalidad de la PROPIEDAD HORIZONTAL.”*

**3.7. Del traslado a la objeción del Dictamen –APODERADO PARTE DEMANDANTE-  
(Fol. 290-291)**

*“... 3. Como se ha dicho, en efecto se confirma que la labor de la perito LUZ MIREYA AFANADOR cumple con los criterios determinados para la fijación de la condena en concreto, en especial el que más le compete, fijar el porcentaje de los bienes comunes dejados de urbanizar. Tarea que la auxiliar de la justicia cumplió a a cabalidad y que ninguna de las partes extremas de la Litis, objeto adecuadamente en su oportunidad, ver folios 207 y 208. Al respecto se debe*

RADICADO: 680013333110102008004000  
ACCION: CONTROVERSIA CONTRACTUAL – INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE CONDENA EN ABSTRACTO  
DEMANDANTE: GERARDO PARRA MORENO  
DEMANDADO: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA E INVISBÚ

*recordar lo dicho por el suscrito en memorial del veinticinco (25) de noviembre de 2015, fecha para la cual ya se solicitaba negar la práctica de un nuevo peritaje"*

*6. Ahora bien, el suscrito está en el deber de insistir que la determinación de la condena no puede ser caprichosa para ninguna de las partes, por lo que incluir criterios que no fueron determinados por el TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE SANTANDER resulta en un ejercicio que desbordaría el actuar de su señoría, más cuando van en contra de lo resulto y lo considerado en la respectiva providencia.*

*Por esta razón mal puede tomarse el porcentaje de coeficiente de propiedad horizontal, como el determinante para establecer el perjuicio, pues así no se consideró y mucho menos se resolvió por el juez de instancia. Se recuerda a su despacho que en la última consideración de la sentencia del veinticuatro (24) de noviembre de 2011, vista a folio 476 vuelto y la que le sigue en el folio 477, se concluye que no fueron las áreas comunes las únicas que valorizaban el inmueble, sino todo en su conjunto, inclusive las torres que nunca termino de construir el municipio, como está probado hasta hoy.*

*Así pues, mal se hace por la parte pasiva, quien pretende se incluya un parámetro que no fue fijado por el juez, sobrepasando las determinaciones y criterios de la sentencia del veinticuatro (24) de noviembre de 2011, ver folios 462 y siguientes...*

*Se rechaza tajantemente el argumento de la apoderada de la parte objetante, pues el dictamen obrante en el proceso radicado 2008-132, el cual también es de conocimiento de su despacho, fue objetado por error grave, entre otras situaciones por el criterio errado de tomar como base del peritaje, el coeficiente de propiedad horizontal, ante lo cual se argumentó en forma similar, exponiendo al despacho el por qué de los errores del auxiliar SAUL GUTIERREZ PINTO. Luego el mismo hasta tanto no sea objeto de declaración de su señoría no puede tomarse como criterio válido en el presente proceso, pues bien puede prosperar la objeción grave formulada.*

- Solicito a su señoría tener en cuenta que en anteriores oportunidades el despacho ya ha fijado condenas, respecto de inmuebles afectados por la no culminación en debida forma del proyecto residencial Bocapradera, tomando como base que el porcentaje de lo dejado de construir respecto a los bienes comunes y en relación con el precio del inmueble prometido en venta, en el marco del proyecto residencial ya referido, es de 18.54%. Al respecto cito los siguientes expedientes, 6800133310092008004601 cuyos demandante son VERONICA OROZCO GOMEZ y EDGAR ANTONIO MANJARRES DUARTE, en dicha ocasión se fijó como porcentaje de lo dejado de construir el 18.54% criterio sobre el cual el censor de segunda instancia modificó el valor de la condena, pero no el trabajo del perito, Vale decir que dicha condena se encuentra ejecutoriada.*

RADICADO: 680013333110102008004000  
ACCION: CONTROVERSIA CONTRACTUAL – INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE CONDENA EN ABSTRACTO  
DEMANDANTE: GERARDO PARRA MORENO  
DEMANDADO: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA E INVISBÚ

*Expediente 68001333101320090020100, cuya demandante es LUCILA SANDOVAL NAVARRO, en el caso concreto se estableció que el porcentaje de los dejado de construir por zonas comunes fue de 18.54%. se recuerda respetuosamente que en esta caso también se encuentra ejecutoriado el auto que liquidó el perjuicio.*

*Expediente 68001333100720080005300, cuyo demandante es ARTURO CHAPARRO ZABALA, en dicha ocasión lo determinado por el auxiliar de la justicia en el mismo aspecto ya mencionado fue 71.00% (...)"*

### 3.8. Decisión frente a la objeción presentada

El artículo 238 del Código de Procedimiento Civil establece:

**"ARTÍCULO 238. CONTRADICCIÓN DEL DICTAMEN.** Para la contradicción de la pericia se procederá así:

5. En el escrito de objeción **se precisará el error** y se pedirán las pruebas para demostrarlo. De aquél se dará traslado a las demás partes en la forma indicada en el artículo 108, por tres días, dentro de los cuales podrán éstas pedir pruebas. El juez decretará las que considere necesarias para resolver sobre la existencia del error, y concederá el término de diez días para practicarlas. El dictamen rendido como prueba de las objeciones no es objetable, pero dentro del término del traslado las partes podrán pedir que se complemente o aclare.

6. La objeción se decidirá en la sentencia o en el auto que resuelva el incidente dentro del cual se practicó el dictamen, salvo que la ley disponga otra cosa; el juez podrá acoger como definitivo el practicado para probar la objeción o decretar de oficio uno nuevo con distintos peritos, que será inobjetable, pero del cual se dará traslado para que las partes puedan pedir que se complemente o aclare".

En el presente caso, observa el Despacho que las objeciones por error grave presentadas por los apoderados del INVISBU y del MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, no establecen de manera clara y específica los errores graves en que presuntamente incurrió la perito; por el contrario, los fundamentos de las mismas versan sobre aspectos que ya fueron agotados por el Tribunal Administrativo de Santander.

Por otra parte, en lo que se refiere a la objeción presentada por la apoderada del MUNICIPIO DE BUCARAMANGA visible a folio 266, la misma tiene sustento en la afirmación que dentro del trabajo pericial realizado, la auxiliar de la justicia no tuvo en cuenta el coeficiente de copropiedad señalado en el reglamento de propiedad horizontal para la unidad habitacional No. 1101 de la torre 1, el cual, a juicio del municipio de Bucaramanga debía aplicarse en relación con el porcentaje de las áreas comunes no construidas del conjunto residencial, lo cual determinaría de manera específica el impacto de lo no construido sobre el valor del bien.

RADICADO: 680013333110102008004000  
ACCION: CONTROVERSIA CONTRACTUAL – INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE CONDENA EN ABSTRACTO  
DEMANDANTE: GERARDO PARRA MORENO  
DEMANDADO: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA E INVISBÚ

Al respecto, en primer lugar resulta pertinente señalar que debido a la naturaleza del trámite incidental que nos ocupa, no puede el Despacho apartarse de los lineamientos ordenados en la sentencia del nueve (9) de octubre de dos mil nueve (2009) (fol. 376 a 400) la cual fue confirmada parcialmente por el H. Tribunal Administrativo de Santander, mediante providencia del veinticuatro (24) de Noviembre de dos mil Once (2011) (fol. 462 a 478), los cuales indicaron de manera precisa los aspectos susceptibles del dictamen pericial, esto es: *"Pericialmente se establecerá el porcentaje del precio total del apartamento-precio por el cuál fue vendido- que corresponda al valor de los bienes comunes de los cuales se hubiese hecho copropietario el demandante, de haberse terminado la totalidad del proyecto "conjunto Residencial Boca Pradera", a la fecha de la compra" (...) "Valor del bien si no existiesen los bienes de uso común del conjunto", lo cual en el presente asunto fue determinado por la auxiliar de la justicia, mediante la utilización de variables lógicas y razonables.*

Ahora bien, conforme la objeción presentada y para efectos de analizar la relación del llamado *coeficiente de propiedad* y su incidencia respecto de las llamadas áreas de uso común, es preciso advertir que la Ley 675 de 2001 por medio de la cual se expidió el régimen de propiedad horizontal, señala:

*"ARTÍCULO 3o. DEFINICIONES. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:*

*Bienes privados o de dominio particular: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.*

*Bienes comunes: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.*

*Bienes comunes esenciales: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.*

*Expensas comunes necesarias: Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y*



RADICADO: 680013333110102008004000  
ACCION: CONTROVERSI A CONTRACTUAL – INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE CONDENA EN ABSTRACTO  
DEMANDANTE: GERARDO PARRA MORENO  
DEMANDADO: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA E INVISBÚ

conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos. En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca. Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley.

Coeficientes de copropiedad: Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto."

A su vez, la mentada norma dispone:

"ARTÍCULO 19. ALCANCE Y NATURALEZA. Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos"

"ARTÍCULO 25. OBLIGATORIEDAD Y EFECTOS. Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán:

1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio o conjunto.
2. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios.
3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento."

Conforme a ello, y para efectos de resolver la objeción propuesta, resulta evidente para el despacho que de acuerdo a la naturaleza de los bienes comunes, estos pertenecían de manera proindiviso a todos los propietarios del conjunto residencial, de tal manera, que su titularidad no tendría relación directa con el índice de copropiedad que fuere estimado dentro del reglamento de propiedad horizontal, máxime cuando a la luz de la norma dicho porcentaje (copropiedad) se configura como un factor indicativo para el ejercicio de los derechos y la estimación de obligaciones de los copropietarios, entre ellas, el pago de expensas comunes necesarias para el mantenimiento, estabilidad, funcionamiento,

RADICADO: 680013333110102008004000  
ACCION: CONTROVERSA CONTRACTUAL – INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE CONDENA EN ABSTRACTO  
DEMANDANTE: GERARDO PARRA MORENO  
DEMANDADO: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA E INVISBÚ

conservación, seguridad, uso, goce y demás aspectos relacionados. De ahí que la participación de los bienes privados sobre los bienes comunes no incide de manera directa en el valor de la unidad residencial.

Ahora bien, frente a las condiciones para que proceda la Objeción al Dictamen Pericial, el H. Consejo de Estado en sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección C. Consejero Ponente: Enrique Gil Botero, de fecha seis (06) de marzo de dos mil trece (2013) (Radicación número: 05001-23-31-000-1993-00356-01(25715), señalo:

*"Es evidente que este medio de prueba [dictamen pericial] no es pleno y no obliga al operador judicial, por lo tanto, debe apreciarlo en su conjunto y fijar su mérito probatorio, valiéndose de las reglas que conforman la sana crítica y el principio de la valoración integral de la prueba. Lo anterior, como quiera que resultaría absurdo que el juez se viese obligado por un dictamen dudoso, contrario a la lógica, a las reglas generales de la experiencia, o a los otros medios de prueba obrantes en el proceso. La normativa referente a este medio probatorio establece una fórmula de contradicción que se compone de tres opciones nitidamente diferenciadas: (i) la complementación, que procede cuando, sin estar en desacuerdo con lo dicho por el perito se solicita que se adicione el dictamen en puntos que se consideran relevantes; (ii) la aclaración, en la que se solicita esclarecer dudas sobre ciertos puntos expuestos en el peritazgo; y (iii) la objeción, que procede al advertir un error grave, el cual sólo prospera demostrando su existencia, esto es, la presencia de una equivocación de tal gravedad o una falla que tenga entidad de conducir a conclusiones igualmente equivocadas. Es menester señalar que, de prosperar la solicitud de complementación o aclaración del dictamen pericial, tanto el escrito final como el inicial resultan valorables en conjunto, pues solo en la objeción por error grave las partes se oponen a los puntos desarrollados por considerar que son contrarios a la verdad, o lo que es lo mismo, sostienen la existencia de una inexactitud de identidad entre la realidad del objeto sobre el que se rinda el dictamen y la representación mental que de él hace el perito.*

A su vez esa corporación <sup>1</sup> se ha pronunciado así:

*"33. En otros términos, si bien los peritos se refirieron a los puntos que fueron sometidos a su examen, su fundamentación es precaria, carente de firmeza, precisión y calidad, tal como se explicará a lo largo de esta decisión. No obstante, esa circunstancia no implica la prosperidad de la objeción por error grave planteada por la demandada, sino que es un aspecto que debe ser tenido en cuenta por el juez a la hora de valorar la prueba y establecer el grado de convicción que la misma le merezca.*

*34. Por lo tanto, la valoración del dictamen pericial debe realizarse de manera armónica con los demás elementos probatorios que reposan en el expediente, en consideración a*

<sup>1</sup> Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección B, providencia del 13 de diciembre de 2017, exp. 25000-23-26-000-2000-02367-01(28876) C.P. Danilo Rojas Betancourth.

RADICADO: 680013333110102008004000  
 ACCION: CONTROVERSI A CONTRACTUAL – INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE CONDENA EN ABSTRACTO  
 DEMANDANTE: GERARDO PARRA MORENO  
 DEMANDADO: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA E INVISBÚ

*que, se reitera, algunos de los puntos que abarca, en especial, los de obra ejecutada y no pagada, sobrecostos y lucro cesante, merecen especial análisis con base en lo que se determine en el estudio de fondo del presente asunto, razón por la que, de ser el caso, la Sala podrá apartarse de sus conclusiones<sup>2</sup>.*"

Ahora bien, de lo anterior se puede colegir que en el presente caso la auxiliar de la justicia no incurrió en el error grave que fundamentara el Municipio de Bucaramanga a través de su apoderada judicial, toda vez, que como se expresó anteriormente el índice de copropiedad de la unidad residencial no infiere en el porcentaje a determinar por los bienes de uso común dejados de construir en el conjunto Residencial Boca Pradera.

En razón a ello, se advierte entonces que la objeción presentada por el MUNICIPIO DE BUCARAMANGA y el INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA – INVISBU no está llamada a prosperar.

#### IV. DE LA LIQUIDACIÓN DE PERJUICIOS

| Resumen General - Dictamen Pericial -  |               |
|--|---------------|
| Porcentaje sin urbanizar   | 21.35%        |
| Valor del inmueble al momento de la entrega con todos los accesorios               | \$41.431.359  |
| Valor del apartamento sin los bienes de uso común del conjunto                     | \$32.585.764  |
| Desvalorización por incumplimiento de la entrega de lo proyectado en el conjunto   | \$8.845.595   |
| Valor pagado directamente por los demandantes al momento de la compraventa         | \$12.431.359  |
| Valor total pagado del crédito hipotecario derivado de la compraventa del inmueble | \$122.796.674 |

#### 1. DESVALORIZACIÓN DEL APTO 1101 TORRE 1 P.H. CAUSADO POR LA NO ENTREGA DE LA TOTALIDAD DEL PROYECTO BOCA PRADERA:

**Actualización de la renta:**

$$Ra = Rh \frac{IPC \text{ Final}}{IPC \text{ Inicial}}$$

Donde:

|           |   |   |
|-----------|---|---|
| Ra        | = | Renta actualizada a establecer  |
| Rh        | = | Renta histórica, es decir, el valor correspondiente a la desvalorización del inmueble por la no entrega de la totalidad del Conjunto Residencial Boca Pradera en el año 1996 esto es, \$8.845.595 (fol. 195 C. Incidente) |
| IPC Final | = | Del mes anterior a este auto es decir, AGOSTO de 2018 equivalente a 142,26858   |

<sup>2</sup> Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección B, providencia del 28 de mayo de 2015, exp. 33785, C.P. Danilo Rojas Betancourth.

RADICADO: 680013333110102008004000  
 ACCION: CONTROVERSIAS CONTRACTUAL – INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE CONDENA EN ABSTRACTO  
 DEMANDANTE: GERARDO PARRA MORENO  
 DEMANDADO: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA E INVISBÚ

|             |   |   |
|-------------|---|---|
| IPC Inicial | = | Del mes en que se produjo la desvalorización del inmueble por la no entrega de la totalidad del Conjunto Residencial Boca Pradera, es decir MARZO de 1996 (fol. 19-25 C.P) equivalente a 34,00939 |
|-------------|---|---|

$$Ra = RH \frac{IPC \text{ Final}}{IPC \text{ Inicial}}$$

$$Ra = \$8.845.595 \times \frac{142,26}{34,00}$$

$$Ra = \$37.011.011$$

**2. VALOR PAGADO DE MÁS POR EL DEMANDANTE AL VENDEDOR EN EL MOMENTO DE LA FIRMA DEL CONTRATO EN EL AÑO 1996**

Actualización de la renta:

$$Ra = RH \frac{IPC \text{ Final}}{IPC \text{ Inicial}}$$

Donde:

|             |   |  |
|-------------|---|--|
| Ra          | = | Renta actualizada a establecer   |
| Rh          | = | Renta histórica, es decir, el valor correspondiente al valor pagado de más por el demandante al vendedor al momento de la firma del contrato en 1996 (En el expediente se expresa que la cuota inicial correspondió a la suma de \$12.431.359 (fol. 21 C. Principal Vto. ), suma a la que se le saca el porcentaje dejado de urbanizar según la auxiliar de la justicia, esto es 21.35% <sup>3</sup> , arrojando como resultado la suma equivalente a \$2.654.095 <sup>4</sup> |
| IPC Final   | = | Del mes anterior a este auto es decir, AGOSTO de 2018 equivalente a 142,26858  |
| IPC Inicial | = | Del mes en que se produjo la desvalorización del inmueble por la no entrega de la totalidad del Conjunto Residencial Boca Pradera, es decir MARZO de 1996 (fol. 19-25 C.P) equivalente a 34,00939  |

$$Ra = RH \frac{IPC \text{ Final}}{IPC \text{ Inicial}}$$

$$Ra = \$2.654.095 \times \frac{142,26}{34,00}$$

$$Ra = \$11.105.046$$

<sup>3</sup> Conforme se determinó en el dictamen pericial (fol. 196)

<sup>4</sup> Conforme se determinó en el dictamen pericial (fol. 196)

RADICADO: 680013333110102008004000  
 ACCION: CONTROVERSIA CONTRACTUAL – INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE CONDENA EN ABSTRACTO  
 DEMANDANTE: GERARDO PARRA MORENO  
 DEMANDADO: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA E INVISBÚ

**3. VALOR PAGADO DE MÁS A BANCO CONCASA – HOY BANCO DAVIVIENDA POR EL CRÉDITO HIPOTECARIO POR PARTE DEL DEMANDANTE**

Actualización de la renta:

$$Ra = RH \frac{IPC \text{ Final}}{IPC \text{ Inicial}}$$

Donde:

|             |   |  |
|-------------|---|--|
| Ra          | = | Renta actualizada a establecer   |
| Rh          | = | Renta histórica, es decir, el valor correspondiente al valor pagado de más por el demandante a BANCO DAVIVIENDA por el crédito hipotecario. Según prueba documental obrante a folio del 5 al 7 y del 152 al 153), así como lo determinado en dictamen pericial (Fol.194-195 y 261-262) como el demandante pagó a la entidad bancaria la suma total de \$122.796.674, suma a la que debe sacarse el porcentaje dejado de urbanizar según el perito, esto es el 21.35%, dando como resultado la suma de \$26.217.090 |
| IPC Final   | = | Del mes anterior a este auto es decir, AGOSTO de 2018 equivalente a 142,26858  |
| IPC Inicial | = | Del mes en que se fue pagado en su totalidad del crédito hipotecario, es decir MARZO DE 2006 <sup>5</sup> equivalente a 85,71228   |

$$Ra = RH \frac{IPC \text{ Final}}{IPC \text{ Inicial}}$$

$$Ra = \$26.217.090 \times \frac{142,26}{85,71}$$

$$Ra = \$43.514.860$$

| RESUMEN DE VALORES A INDEMNIZAR DEBIDAMENTE INDEXADOS   |                     |
|---|---------------------|
| CONCEPTO  | VALOR               |
| DESVALORIZACIÓN DEL APTO 1101 TORRE 1 ETAPA 1 CAUSADO POR LA NO ENTREGA DE LA TOTALIDAD DEL PROYECTO BOCA PRADERA | \$37.011.011        |
| VALOR PAGADO DE MÁS POR LA DEMANDANTE AL VENDEDOR EN EL MOMENTO DE LA FIRMA DEL CONTRATO EN EL AÑO 1996           | \$11.105.046        |
| VALOR PAGADO DE MÁS A BANCO DAVIVIENDA POR EL CRÉDITO HIPOTECARIO POR PARTE DE EL SEÑOR ALEJANDRO CARDENAS GOMEZ  | \$43.514.860        |
| <b>TOTAL:</b>   | <b>\$91.630.737</b> |

<sup>5</sup> (fol. 7 C.I.)

RADICADO: 680013333110102008004000  
ACCION: CONTROVERSIA CONTRACTUAL - INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE CONDENA EN ABSTRACTO  
DEMANDANTE: GERARDO PARRA MORENO  
DEMANDADO: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA E INVISBÚ

Conforme a los cálculos y avalúos realizados por el perito auxiliar de la justicia y la indexación de las sumas efectuada por el despacho, se concluye que corresponde al MUNICIPIO DE BUCARAMANGA y al INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA - INVISBU la suma de NOVENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS TREINTA MIL SETECIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS MCTE (\$91.630.737).

#### FIJACIÓN DE HONORARIOS

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 36, 37 numeral 6.1.6 del Acuerdo Nro. 1518 de 2002, modificado por el Acuerdo Nro. 1852 de 2003, se fijan como honorarios a favor del Auxiliar de la Justicia LUZ MIREYA AFANADOR AMADO y a cargo de la parte demandada MUNICIPIO DE BUCARAMANGA E INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - INVISBÚ, en partes iguales, la suma equivalente a TRES SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES, a la fecha de ejecutoria del presente auto.

#### COSTAS

Se condena en costas al MUNICIPIO DE BUCARAMANGA y al INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA - INVISBU, en partes iguales, y a favor de la parte demandante, únicamente respecto al pago de los honorarios reconocidos a favor de la auxiliar de la justicia LUZ MIREYA AFANADOR AMADO a través de la presente providencia, por tanto y ante la falta de prueba que acredita su pago por la parte actora, este Despacho dispone que en el evento que el valor de los honorarios establecidos a favor del auxiliar de la justicia no hayan sido cancelados por la parte Incidentante, los mismos deberán ser cancelados directamente por el MUNICIPIO DE BUCARAMANGA y el INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA - INVISBU, en partes iguales.

#### OTRAS DECISIONES

Respecto a los sendos memoriales remitidos por el apoderado de la parte Demandante para la expedición de la decisión de fondo, este Despacho señala la expedición del Acuerdo No CSJSAA17-3563 del 31 de julio de 2017 expedido por el Consejo Seccional de la Judicatura donde se advierte la congestión judicial que afronto el Juzgado.

En mérito de lo expuesto el Juzgado,

RADICADO: 680013333110102008004000  
ACCION: CONTROVERSIA CONTRACTUAL - INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE CONDENA EN ABSTRACTO  
DEMANDANTE: GERARDO PARRA MORENO  
DEMANDADO: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA E INVISBÚ

#### V. RESUELVE:

**PRIMERO:** Declárese **IMPROCEDENTE** la **OBJECCIÓN POR ERROR GRAVE** del dictamen pericial, solicitada por el **MUNICIPIO DE BUCARAMANGA** y el **INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA - INVISBU**

**SEGUNDO:** **FIJAR** la suma de **NOVENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS TREINTA MIL SETECIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS MCTE (\$91.630.737)**, como valor de la condena en abstracto impuesta sentencia del nueve (9) de octubre de dos mil nueve (2009) (Fol. 376-400) confirmada parcialmente por la providencia de fecha veinticuatro (24) de noviembre de dos mil once (2011) del H. Tribunal Administrativo de Santander (fol. 462-479), dineros que deberán ser pagados por **MUNICIPIO DE BUCARAMANGA** y al **INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA - INVISBU** a favor del señor **GERARDO PARRA MORENO** conforme a las consideraciones expuestas.

**TERCERO:** **EXPEDIR** a costa de la parte demandante copia auténtica de esta providencia para dar cumplimiento a los artículos 176 y 177 del Código Contencioso Administrativo, con constancia de ejecutoria, así como copia auténtica de esta providencia a las demás partes interesadas. (Artículo 115 del Código Procesal Civil y 37 del Decreto 359 de 1995).

**CUARTO:** De conformidad con lo dispuesto en los artículos 36, 37 numeral 6.1.6 del Acuerdo Nro. 1518 de 2002, modificado por el Acuerdo Nro. 1852 de 2003, **SE FIJAN** como honorarios a favor de la Auxiliar de la Justicia **LUZ MIREYA AFANADOR AMADO** y a cargo de la parte demandada **MUNICIPIO DE BUCARAMANGA E INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - INVISBÚ**, en partes iguales, la suma equivalente a **TRES SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES** a la fecha de ejecutoria del presente auto conforme a las consideraciones expuestas en la parte motiva.

**QUINTO:** **CONDENAR** en costas a **MUNICIPIO DE BUCARAMANGA E INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - INVISBÚ**, en partes iguales, conforme a las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

**SEXTO:** **DAR** por terminado este trámite incidental.

**SÉPTIMO:** Contra la presente decisión procede el recurso de apelación conforme a lo previsto en el numeral 4 del artículo 181 del C.C.A.

RADICADO: 680013333110102006004000  
ACCION: CONTROVERSIA CONTRACTUAL – INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE CONDENA EN  
ABSTRACTO  
DEMANDANTE: GERARDO PARRA MORENO  
DEMANDADO: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA E INVISBÚ

OCTAVO: Una vez ejecutoriado el presente auto, ARCHÍVESE el expediente previas las constancias en el Sistema de Gestión Judicial JUSTICIA XXI.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,

  
EDWARD AVENDAÑO BAUTISTA  
Juez

A-4

JUZGADO QUINCE ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO JUDICIAL  
DE BUCARAMANGA

El auto anterior se notificó a las partes por anotación en ESTADO No. 110, fijado en un lugar público de la Secretaría de este Juzgado a las 8.00 a.m., hoy, 28-SEPTIEMBRE-2018.

  
EDGAR LEWIS HOLGUÍN QUITIÁN  
Secretario





CONSTANCIA SECRETARIAL: Al despacho del señor Juez para informar que el apoderado de la parte demandante solicitó corrección de las providencias de fechas 26 de septiembre de 2018 y 4 de julio de 2019. Sirvasa Proveer.

Bucaramanga, 16 de Agosto de 2019

EDGAR LEWIS HOLGUÍN QUITIAN  
Secretario

### AUTO ORDENA CORRECCIÓN PROVIDENCIA

Bucaramanga, dieciséis (16) de Agosto de dos mil diecinueve (2019)

**RADICADO:** 6800133331010-2008-00040-00  
**ACCIÓN:** CONTROVERSIA CONTRACTUAL - INCIDENTE DE LIQUIDACION DE CONDENA EN ABSTRACTO  
**DEMANDANTE:** GERARDO PARRA ROMERO  
**DEMANDADO:** MUNICIPIO DE BUCARAMANGA E INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - INVISBU-

1. En memorial de fecha 12 de agosto de 2019 el apoderado de la parte demandante solicitó:

*"...Por medio del presente escrito, solicito respetuosamente a su despacho, proferir auto mediante el cual se tenga por corregido en los autos del veintiséis (26) de septiembre de 2018 y auto del cuatro (4) de julio de 2019 del presente incidente de regulación de perjuicios; el apellido del demandante para que en lugar de señalarse GERARDO PARRA MORENO, se indique, GERARDO PARRA ROMERO, tal y como se señaló en la demanda y, las sentencias de primera y segunda instancia que condenaron a las demandadas"*

2. Advierte el Despacho que en el encabezado y el numeral segundo del auto de fecha veintiséis (26) de septiembre de dos mil dieciocho (2018) por medio del cual se decidió el Incidente de Liquidación de Condena en Abstracto dentro del presente proceso, así como en el encabezado del auto de fecha nueve (9) de agosto de dos mil diecinueve (2019) mediante el cual se obedece lo resuelto por el superior y ordena el archivo definitivo del proceso; por un *lapsus calami* se mencionó como demandante el señor GERARDO PARRA MORENO cuando lo correcto es GERARDO PARRA ROMERO, quien se identifica con cedula de Ciudadanía No. 13.809.119 de Bucaramanga, lo cual se corrobora en las piezas procesales allegadas al expediente, particularmente el poder otorgado en el cual se observa diligencia de reconocimiento y presentación personal obrante a folio 9 del cuaderno principal.
3. Conforme a lo anterior, el artículo 310 del Código de Procedimiento Civil, establece lo siguiente:

*"ARTÍCULO 310. CORRECCIÓN DE ERRORES ARITMETICOS Y OTROS. Toda providencia en que se haya incurrido en error puramente aritmético, es corregible por el juez que la dictó, en cualquier tiempo, de oficio o a solicitud de parte, mediante auto susceptible de los mismos recursos que procedían contra ella, salvo los de casación y revisión. Si la corrección se hiciere luego de terminado el proceso, el auto se notificará en la forma indicada en los numerales 1. y 2. del artículo 320. Lo dispuesto en los incisos anteriores se aplica a los casos de error por omisión o cambio de palabras o alteración de éstas, siempre que estén contenidas en la parte resolutoria o influyan en ella"*

4. Visto lo anterior, se hace necesario corregir el contenido del encabezado y numeral segundo del auto del veintiséis (26) de septiembre de dos mil dieciocho (2018) por medio del cual se decidió el Incidente de Liquidación de Condena en Abstracto y el encabezado del auto de fecha nueve (9) de agosto de dos mil diecinueve (2019) mediante el cual se obedece lo resuelto por el superior y ordena el archivo definitivo del proceso, en el sentido de aclarar que para todos los efectos legales el nombre del demandante dentro del proceso radicado No. 6800133331010-2008-00040-00 es el



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

Consejo Seccional de la Judicatura de Santander  
Juzgado Quince Administrativo de Bucaramanga

señor es GERARDO PARRA ROMERO identificado con cedula de Ciudadanía No. 13.809.119 de Bucaramanga.

6. En firme el presente, ARCHIVENSE definitivamente las diligencia con las respectivas constancias en el Sistema de Gestión Judicial "JUSTICIA XXI"

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

EDWARD AVENDAÑO BAUTISTA

Juez

A-4

A.B. No. 702

JUZGADO QUINCE ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO JUDICIAL  
DE BUCARAMANGA

El auto anterior se notificó a las partes por anotación en ESTADO No. 118 fijado en un lugar público de la Secretaría de este Juzgado a las 8:00 a.m., hoy, 21-AGOSTO-2019.

EDGAR LEWIS HØEGUIN QUITIAN

Secretario

Señor  
JUEZ QUINCE ADMINISTRATIVO DE BUCARAMANGA  
Ciudad

OCT 3 18 PM 2:52

Referencia: Proceso Incidente Regulación de Perjuicios de **GERARDO PARRA MORENO** contra el MUNICIPIO DE BUCARAMANGA y contra el INVISBU

Radicación: 680013333101020080004000

X EX300

En mi calidad de apoderada del Municipio de Bucaramanga, PRESENTO RECURSO DE APELACION contra el AUTO QUE DECIDE EL INCIDENTE DE LIQUIDACION DE PERJUICIOS DENTRO DEL INCIDENTE DE CONDENA EN ABSTRACTO, proferido el pasado 26 de septiembre y notificado mediante estados del 28 de septiembre de 2018.

04 OCT 2018

Señala el Juez, que no PROCEDE LA OBJECCION PROPUESTA, toda vez que no se DEMOSTRO EL ERROR GRAVE en el DICTAMEN PERICIAL, señalando que no era factible INVOCAR EL PORCENTAJE DE COEFICIENTE DE PROPIEDAD O EL PORCENTAJE DE PROPIEDAD de los accionantes.



Sin embargo, dicha manifestación del DESPACHO constituye un CRASO ERROR DE BULTO, toda vez que:

1. La reclamación de perjuicios deviene de un bien real
2. Se trata de un bien que no hace parte de UNA COMUNIDAD o de una PROPIEDAD PROINDIVISO.
3. El inmueble hace parte de una PROPIEDAD HORIZONTAL.
4. Desconoce el Juez, las NORMAS DEL CODIGO CIVIL Y DE LA LEY 675 DE 2001 QUE REGULAN LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

Así las cosas, el Juez, efectúa UNA APLICACIÓN INDEBIDA DE LA NORMA y además se contradice, cuando señala a inciso final del folio 15 del auto objeto de alzada:

"...conforme a ello, y para efectos de resolver la objeción propuesta, resulta evidente para el despacho que de acuerdo a la naturaleza de los bienes comunes, estos pertenecían de manera proindiviso a todos los propietarios del conjunto residencial, de tal manera, que su titulación no tendría relación directa con el índice de copropiedad que fuere estimado dentro del reglamento de propiedad horizontal; máxime cuando a la luz de la norma dicho porcentaje (copropiedad) se configura como un factor indicativo para el ejercicio de los derechos y la estimación de obligaciones de los copropietarios, entre ellas, el pago de expensas comunes necesarias para el mantenimiento, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce y demás aspectos relacionados....."

Así las cosas, cuando el DESPACHO señala que los BIENES PERTECEN PRO INDIVISO e indica que en el PERITAJE se estimó en el 21.35% EL AREA DEJADA DE CONSTRUIR, ese porcentaje NO ES DE DERECHO DE UNA SOLA PERSONA, la INDIVISION O LA PROPIEDAD PROINDIVISA, nos indica que los derechos se dividen en tanto al número de propietarios, es evidente en este caso, tal como está acreditado en el proceso que en total estaban proyectadas 324 unidades residenciales y en realidad se realizaron 72, en gracia de discusión, tenemos dos escenarios para señalar el IMPACTO DE LO DEJADO DE CONSTRUIR del 21.35%/100% de lo proyectado, índice que debe DIVIDIRSE EN EL NUMERO DE COPROPIETARIOS PROYECTADOS 324/ O PROPIETARIOS CIERTOS 72 (APARTAMENTOS CONSTRUIDOS).

No es lo mismo señalar que se me afectó en el 21.35% porque si sumo eso con cada COPROPIETARIO O PROPIETARIO PROINDIVISO ( SEAN 324 O 76), ESTARIA INDEMNIZANDO el 324 veces o 76 veces.

Así las cosas la regla de tres, procedente para aplicar como un algoritmo de lógica matemática es:

A. Primero partiendo de la PROINDIVISION PLANEADA

- Se planearon 324 apartamentos que serian los propietarios del 100% de los BIENES PROINDIVISO.
- En tal caso el 100% debe dividirse en 328 para establecer mi porcentaje

$$=324/100$$

$$=3.24\% \text{ que corresponde al GRADO DE COPROPIEDAD.}$$

Ahora, teniendo en cuenta que el perito, señaló que lo dejado de CONSTRUIR fue el 21.35%, esta AFECTACION ES PARA TODOS LOS PROPIETARIOS "proindivisa", pero como no estamos llamados a la INDIVISION ( REGLA DE DERECHO), esta afectación debe manejarse así:

$$21.35\% /324 = 0.065\%$$

O

$$21.35 * 3.24\% = 0.065\%$$

B. Primero partiendo de la PROINDIVISION CONSTRUIDA

- Se planearon 76 apartamentos que serian los propietarios del 100% de los BIENES PROINDIVISO.
- En tal caso el 100% debe dividirse en 76 para establecer mi porcentaje

$$=72/100$$

$$=7.2\% \text{ que corresponde al GRADO DE COPROPIEDAD.}$$

Ahora, teniendo en cuenta que el perito, señaló que lo dejado de CONSTRUIR fue el 21.35%, esta AFECTACION ES PARA TODOS LOS PROPIETARIOS "proindivisa", pero como no estamos llamados a la INDIVISION ( REGLA DE DERECHO), esta afectación debe manejarse así:

$$21.35\% /72 = 0.29\%$$

O

$$21.35 * 7.2\% = 0.29\%$$

C. La AFECTACION DEBE MEDIRSE PARA LOS QUE SON PROPIETARIOS, CIERTOS REALES, por lo cual, señalamos que la INDEMNIZACION DE CADA PROPIETARIO DEBE SER DEL 0.29% del 21.35% del AREA DEJADA DE CONSTRUIR.

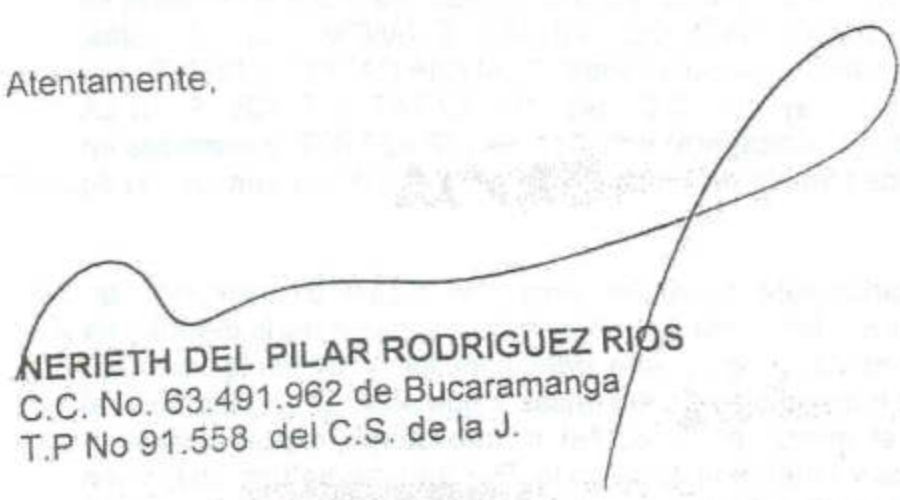
En tal sentido, el Despacho señala un monto de \$91.630.737= que corresponde al 21.35% sobre el valor del inmueble, pues bien, a esta CIFRA se hace NECESARIO DIVIDIRLA en 0.29% que corresponde al GRADO DE AFECTACION, esto es \$3.159.680=, suma a la que se llegaría de igual manera.

aplicando el 0.29% en el CUADRO DE LIQUIDACION DE PERJUICIOS A FOLIO  
17 SUSTITUYENDOLO por el 21.35%.

Esto para no entrar en otro debate, y es que finalmente nunca fueron avaluados  
las obras dejadas de construir.

SOLICITO, se estudien las APELACIONES SURTIDAS CON OCASIÓN DE LOS  
INCIDENTES DE REGULACION DE PERJUICIOS DE BOCAPRADERA, POR  
CORRESPONDER A LOS MISMOS PERJUICIOS SE IGUALEN LAS  
DECISIONES Y REGLAS DE LIQUIDACION, incluidos los procesos señalados por  
el A-quo, para efectos de los PRINCIPIOS DE SEGURIDAD E IGUALDAD  
JURIDICA.

Atentamente,



**NERIETH DEL PILAR RODRIGUEZ RIOS**  
C.C. No. 63.491.962 de Bucaramanga  
T.P No 91.558 del C.S. de la J.

Señores  
**TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE SANTANDER**  
**M.P. IVAN MAURICIO MENDOZA SAAVEDRA**  
E. S. D.

TRIB. ADTIVO SANT. ORAL

**PROCESO: ACCION CONTRACTUAL**  
**DEMANDANTE: GERARDO PARRA MORENO**  
**DEMANDADO: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA Y OTROS**  
**RAD: 2008-0040**

14NOV18PM 3:34 875872

**DIEGO ALEXANDER ARCINIEGAS CHACON**, de condiciones ya reconocidas dentro del presente proceso, dentro de la debida oportunidad, por medio del presente escrito me dirijo a usted dentro de la debida oportunidad, con el fin de descorsor traslado del recurso de apelación formulado por el MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, en los siguientes términos:

1. En primer lugar y con el objetivo de no hacer un ejercicio repetitivo de argumentación, como quiera que la alzada se refiere reiterativamente a la tesis de aplicar el porcentaje de coeficiente de propiedad horizontal, me permito trasladar a este escrito, todos los argumentos esbozados en el memorial del veintiocho (28) de junio de 2018, al momento de descorsor traslado de la objeción a la aclaración del dictamen de la perito LUZ MIREYA AFANADOR AMADO, en razón a que controvierten el argumento de la recurrente, con el fin de que se tengan como argumentos de la presente sustentación.
2. Ahora bien, se recuerda con pertinencia, que la discusión que abre la demandada no es tal, en primer lugar porque durante la etapa probatoria, dicha parte pasiva *no objetó el dictamen inicial, señalando los errores graves que tuviere, por lo que su pasividad no puede compensarse con escuchar los argumentos que de forma negligente dejó de argüir.*
3. Por otro lado, si bien se ha indicado por la parte que se trata de un bien real, sujeto a la propiedad horizontal, no implica aquello que deba hacerse caso a la tesis de la demandada, aplicando el coeficiente de propiedad horizontal al caso per se, pues en primer lugar como se ha repetido en el trámite del incidente, no puede agregarse un criterio que no fue contemplado dentro de los parámetros para la liquidación del perjuicio, pues esto si sería una violación directa a la decisiones judiciales tomadas con anterioridad, inclusive una vulneración al principio de cosa juzgada, ya que en caso de haberse contemplado el coeficiente de propiedad horizontal por el juez de instancia, lo plausible era estar señalado en la sentencia, más sin embargo, este criterio en el sabio entender del juez fallador, no se debía tener en cuenta para la tasación justa del perjuicio.
4. El arco del argumento de la demandada, no es otro que evitar pagar lo máximo posible, intentando nuevamente en esta sede, que se acceda a su tesis del coeficiente de propiedad horizontal derrotada ya con anterioridad y en distintos escenarios, cuando lo cierto es que como en caso similares, como por ejemplo el visto en providencia del trece (13) de diciembre de 2017, correspondiente al radicado 2008-0046-01, por medio del cual el recurso de apelación que en su momento también formuló el MUNICIPIO DE BUCARAMANGA frente a la condena determinada en aquella ocasión, se resolvió también desfavorablemente

para el recurrente, entro otros aspectos, determinando que el porcentaje correspondiente a las zonas comunes dejadas de construir era de 18.54%, es decir no se tomó como referencia para el cálculo del perjuicio, el coeficiente de propiedad horizontal, pero no por capricho del censor y menos del demandante, se determinó de dicha manera en cumplimiento del fallo de primera instancia, confirmado por el juez de segunda.

5. Por lo expuesto con anterioridad, solicito desestime el recurso de apelación propuesto, teniendo en cuenta que ya existe un caso de similar naturaleza, donde en efecto se falló sin tomar en cuenta el porcentaje de coeficiente de propiedad horizontal. Como consecuencia de lo solicitado, requiero respetuosamente confirme el valor de la condena sometida a revisión, indexando el mismo a la fecha de la providencia que desate el recurso.

6. Solicito respetuosamente, condene en costas al recurrente.

A su señoría, respetuosamente solicito proceder de conformidad.

Cordialmente,

**DIEGO ALEXANDER ARCINIEGAS CHACON**  
C.C. No. 91.535.104 de Bucaramanga  
T.P. No. 178.909 del C.S. de la J



**TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE SANTANDER**  
Magistrado IVÁN MAURICIO MENDOZA SAAVEDRA

04 JUL 2019

Bucaramanga,

**AUTO RESUELVE RECURSO DE APELACIÓN**  
Exp. No. 680013333015-2008-00040-01

**DEMANDANTE:** GERARDO PARRA ROMERO  
**DEMANDADO:** MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA-INVISBU  
**MEDIO DE CONTROL:** CONTRACTUAL- INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE CONDENA EN ABSTRACTO

Se decide el Recurso de Apelación interpuesto por el apoderado del Municipio de Bucaramanga contra el auto de fecha 26 de septiembre de 2018, por el cual se liquidaron los perjuicios por concepto de daño emergente a favor del demandante por valor de NOVENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS TREINTA MIL SETECIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS (\$91.630.737).

**ANTECEDENTES**

El señor GERARDO PARRA ROMERO, interpuso demanda en ejercicio de acción contractual contra el Municipio de Bucaramanga y el Instituto de Vivienda Urbana-INVISBU, por el incumplimiento del contrato ocasionado por la compra del del apartamento 1101 de la torre 1 de la propiedad horizontal Conjunto Residencial Boca Pradera.

Mediante sentencia de Primera Instancia del 9 de octubre de 2009, el Juzgado Décimo Administrativo del Circuito Judicial de Bucaramanga ordenó:

"(...)  
**QUINTO.**-Condenar solidariamente al MUNICIPIO DE BUCARAMANGA Y AL INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA-INVISBU a pagar el señor GERARDO PARRA ROMERO, los valores de más, debidamente indexados, que hayan sido cancelados por la compra del apartamento 1101 de la torre 1 de la propiedad horizontal Conjunto Residencial Boca Pradera, cuantía que habrá de estimarse mediante liquidación incidental que deberá proponer la accionante dentro de los 60 días siguientes a la ejecutoria de esta providencia..."

Sentencia que fue apelada y confirmada en Segunda Instancia por el Tribunal Administrativo de Santander en providencia de 24 de noviembre de 2011.

**AUTO OBJETO DE APELACION**

Mediante providencia de 26 de septiembre de 2018 (Fl. 295), el Juzgado Quince Administrativo del Circuito Judicial de Bucaramanga, resolvió incidente de condena en abstracto, ordenándose:

Id Documento: 11001031500020210749800005025010004





"SEGUNDO: FIJAR la suma de NOVENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS TREINTA MIL SETECIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS (\$91'630.737), como valor de la cuota en abstracto impuesta en la sentencia del nueve (9) de octubre de dos mil nueve (2009) 376-100), confirmada parcialmente por la providencia de fecha veinticuatro (24) de febrero de dos mil once (2011) del H. Tribunal Administrativo de Santander (fol. 462-479), que deberán ser pagados por MUNICIPIO DE BUCARAMANGA y al INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA - INVISBU a favor del señor GERARDO PARRA MORENO conforme a las consideraciones expuestas.  
(..)"

Dentro de las consideraciones expuestas por el a-quo, se desestimaron las objeciones realizadas al dictamen pericial rendido, otorgándosele a éste pleno valor.

De manera pues, que se procedió a la liquidación del perjuicio teniendo en cuenta que el área sin urbanizar se determinó en un 21.35% del proyecto Boca Pradera.

Dicho porcentaje se le descontó al valor de compra del inmueble para determinar la desvalorización del apartamento de su propiedad, e igualmente fue descontado de la cuota inicial pagada al momento de firmar el contrato de compraventa y del valor pagado a CONCASA hoy banco DAVIVIENDA, por el crédito hipotecario adquirido por el demandante. Dichas sumas, luego fueron indexadas para determinar el monto total del perjuicio.

### RECURSO DE APELACION

El recurrente difiere de la determinación del a-quo al indicar que el área dejada de construir es del 21.35%, pues considera que ese porcentaje no es derecho de una sola persona, ya que la propiedad proindivisa indica que los derechos se dividen en tanto al número de propietarios, por lo que, en este caso, ese porcentaje debe dividirse entre los 72 propietarios, de igual número de viviendas construidas, lo que arrojaría un porcentaje de 0.29%, que es lo que realmente se debe indemnizar.

### CONSIDERACIONES

La Ley 671 de 2005, "POR MEDIO DE LA CUAL SE REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL", definió los bienes comunes como "*Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular*".

A su vez, en el art. 19 definió su alcance y naturaleza así:

"ARTICULO 19º. ALCANCE Y NATURALEZA. Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y pro indiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos".

En cuanto a los coeficientes de copropiedad dispuso:

"ARTÍCULO 25º. OBLIGATORIEDAD Y EFECTOS. Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que



Integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán:

- 1.- La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio o conjunto.
- 2.- El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios.
- 3.- El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento.

**ARTÍCULO 26º. DETERMINACION.** Salvo lo dispuesto en la presente Ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada o conjunto. El área privada libre se determinará de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal, en proporción al área privada construida, indicando los factores de ponderación utilizados.

Así las cosas, es evidente que la Ley claramente radica la titularidad de los bienes comunes en cabeza del conjunto de copropietarios, porque indica que siempre el titular de un bien privado tendrá un derecho de propiedad ideal sobre los bienes comunes no identificable material o físicamente.

Este principio es reiterado en el art. 16 ibídem, que prescribe "La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad".

No obstante, ello no puede entenderse como lo asevera el recurrente, pues al señalar la ley que la cuota indivisa de dominio sobre los bienes comunes le es inherente a todos los propietarios de bienes privados en proporción al coeficiente establecido en el reglamento, lo que indica es que ningún bien privado puede desprenderse de esta titularidad, y que en proporción a ella, se determinarán sus derechos sobre los bienes comunes, porcentaje de participación en asamblea general de propietarios, y el índice de participación con que han de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto.

Pero tal como lo determinó el a-quo, es claro que los bienes comunes pertenecen de manera proindiviso a todos los propietarios del conjunto residencial, y por tanto su titularidad no tiene relación directa con el índice de copropiedad que fuere estimado dentro del reglamento de propiedad horizontal, como pretende hacer ver el recurrente, con el fin de disminuir el valor de la condena que se liquida.

Así las cosas, siendo desestimado el único argumento expuesto en la alzada, se procederá a actualizar las sumas reconocidas en la primera instancia, con el fin de no afectar al demandante con la pérdida del valor adquisitivo de la moneda.

#### **ACTUALIZACION DE LA LIQUIDACION DE PERJUICIOS**

- **Desvalorización del apartamento 1101 Torre 1**

Se determinó que el valor a reconocer era la suma de \$8.845.595, la cual se actualizará de la siguiente manera:



$$Ra = Rh \frac{IPC \text{ Final}}{IPC \text{ Inicial}}$$

Donde:

|             |   |   |
|-------------|---|---|
| Ra          | = | Renta actualizada a establecer  |
| Rh          | = | Renta histórica, esto la suma a actualizar, es decir, \$8.845.595   |
| IPC Final   | = | Es el índice de precios al consumidor final, es decir 102,44 correspondiente al mes anterior a la fecha de esta providencia -mayo de 2019-  |
| IPC Inicial | = | Es el índice de precios al consumidor inicial, correspondiente al mes en el que se produjo la desvalorización del inmueble por la no entrega de la totalidad del Conjunto residencial Boca Pradera, es decir, marzo de 1995, equivalente a 23,73850 |

$$Ra = \$8.845.595 * \frac{102,44}{23,73850} = \$38.171.862,24$$

- Valor pagado de más al momento de firmar el contrato en el año 1995

Se determinó que el valor a reconocer es la suma de \$2.654.095,14, la cual se actualiza de la siguiente manera:

$$Ra = Rh \frac{IPC \text{ Final}}{IPC \text{ Inicial}}$$

Donde:

|             |   |   |
|-------------|---|---|
| Ra          | = | Renta actualizada a establecer  |
| Rh          | = | Renta histórica, esto la suma a actualizar, es decir, \$2.654.095,14  |
| IPC Final   | = | Es el índice de precios al consumidor final, es decir 102,44 correspondiente al mes anterior a la fecha de esta providencia -abril de 2019-   |
| IPC Inicial | = | Es el índice de precios al consumidor inicial, correspondiente al mes en el que se produjo la desvalorización del inmueble por la no entrega de la totalidad del Conjunto residencial Boca Pradera, es decir, MARZO DE 1995, equivalente a 23,73850 |

$$Ra = \$2.654.095,14 * \frac{102,44}{23,73850} = \$11.453.356,62$$

- Valor pagado de más al Banco Concasa hoy Banco Davivienda, por concepto de crédito hipotecario

Se determinó que el valor a reconocer es la suma de \$26.217.090, la cual se actualiza de la siguiente manera:

$$Ra = Rh \frac{IPC \text{ Final}}{IPC \text{ Inicial}}$$

Donde:



|             |   |  |
|-------------|---|--|
| Ra          | = | Renta actualizada a establecer   |
| Rh          | = | Renta histórica, esto la suma a actualizar, es decir, \$26.217.090   |
| IPC Final   | = | Es el índice de precios al consumidor final, es decir 102,44 correspondiente al mes anterior a la fecha de esta providencia -mayo de 2019-   |
| IPC Inicial | = | Es el índice de precios al consumidor inicial, correspondiente al mes de marzo de 2006, cuando fue pagado en su totalidad el crédito hipotecario, es decir, equivalente a 59,82705 |

$$Ra = \$26.217.090 * \frac{102,44}{59,82705} = \$44.890.709,12$$

**RESUMEN DE VALORES A INDEMNIZAR DEBIDAMENTE ACTUALIZADOS A LA FECHA DE ESTA PROVIDENCIA**

| CONCEPTO  | VALOR            |
|---|------------------|
| Desvalorización del apartamento 702 de la torre 1 por la no entrega de la totalidad del proyecto Boca Pradera | \$38.171.862,24  |
| Valor pagado de más por el demandante al momento de firmar el contrato de compraventa en el año 1996          | \$11.453.356,00  |
| Valor pagado de más por el demandante al Banco Davivienda por concepto de Crédito Hipotecario                 | \$ 44.890.709,12 |
| Total   | \$94.515.927,36  |

Teniendo en cuenta lo anterior, los demandados MUNICIPIO DE BUCARAMANGA y el INSTITUTO DE VIVIENDA SOCIAL Y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA -INVISBU-, deberán pagar por concepto de DAÑO EMERGENTE, por los bienes comunes dejados de construir, en razón a la no culminación del proyecto "Conjunto Residencial Boca Pradera" al señor GERARDO PARRA MORENO, la suma de **NOVENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS QUINCE MIL NOVECIENTOS VEINTISIETE PESOS CON TREINTA Y SEIS CENTAVOS (\$94.515.927,36)**

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Administrativo de Santander, administrando justicia, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

**RESUELVE**

**PRIMERO:** MODIFICAR el numeral segundo del auto de fecha 26 de septiembre de 2018 proferido por el Juzgado Quince Administrativo del Circuito Judicial de Bucaramanga, en el sentido de **FIJAR** la suma de **NOVENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS QUINCE MIL NOVECIENTOS VEINTISIETE PESOS CON TREINTA Y SEIS CENTAVOS (\$94.515.927,36)**, como valor de la condena en abstracto impuesta en la Sentencia de Primera Instancia de 9 de octubre de 2009, confirmada por el Tribunal Administrativo de Santander el 11 de noviembre de 2011, dineros que deberán ser pagados por el MUNICIPIO DE BUCARAMANGA y el INSTITUTO DE VIVIENDA SOCIAL Y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA -INVISBU-, a favor del señor GERARDO PARRA MORENO, conforme a las consideraciones expuestas en la parte motiva de esta providencia.



**SEGUNDO:** CONFIRMAR en los demás aspectos la providencia recurrida.  
**TERCERO:** Una vez ejecutoriado el presente auto, envíese el expediente al Juzgado de origen, previas las anotaciones de rigor en el Sistema Justicia Siglo XXI.  
**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE.** Aprobado en Sala según Acta No. 42 de 2019

  
IVAN MAURICIO MENDOZA SAAVEDRA  
Magistrado

  
FRANCY DEL BILAR PINILLA PEDRAZA  
Magistrada

  
JULIO EDISSON RAMOS SALAZAR  
Magistrado

Por anotación en ESTADO notifíco a las partes el AUTO anterior hoy a las 8 A.M.  
- 8 JUL 2019  
  
SECRETARIO



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

Consejo Seccional de la Judicatura de Santander  
Juzgado Quince Administrativo de Bucaramanga

CONSTANCIA SECRETARIAL: Al Despacho del Señor Juez para lo pertinente, Sirvase proveer.  
Bucaramanga, nueve (09) de agosto de dos mil diecinueve (2019)

EDGAR LEWIS HOLGUIN QUITIÁN  
Secretario

**AUTO QUE OBEDECE LO RESUELTO POR EL SUPERIOR Y ORDENA ARCHIVO DEFINITIVO DEL PROCESO**

Bucaramanga, nueve (09) de agosto de dos mil diecinueve (2019)

RADICADO: 6800133331010-2008-00040-00  
ACCION: CONTROVERSIA CONTRACTUAL - INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE CONDENA EN ABSTRACTO  
DEMANDANTE: GERARDO PARRA MORENO  
DEMANDADO: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA E INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - INVISBÚ

1. OBEDEZCASE Y CÚMPLASE lo resuelto por el H. Tribunal Administrativo de Santander mediante auto del cuatro (04) de julio de dos mil diecinueve (2019) (fol. 318 - 320), por medio del cual se modificó el numeral segundo del auto del veintiséis (26) de septiembre de dos mil dieciocho (2018) y confirmó en sus demás aspectos la referida providencia por la cual este Juzgado decidió el incidente de liquidación de perjuicios de la referencia.
2. En firme el presente proveído, ARCHÍVENSE definitivamente las diligencias con las respectivas constancias en el Sistema de Gestión Judicial "JUSTICIA XXI".

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

EDWARD AVENDAÑO BAUTISTA  
Juez

A-7

A.S. No. 379

JUZGADO QUINCE ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO JUDICIAL DE BUCARAMANGA

El auto anterior se notificó a las partes por notación en ESTADO No. 113 fijado en un lugar público de la Secretaría de este Juzgado a las 8:00 a.m., hoy, 13-AGOSTO-2019.

EDGAR LEWIS HOLGUIN QUITIÁN  
Secretario

JUZGADO QUINCE ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO JUDICIAL DE BUCARAMANGA  
Calle 35 No. 16 - 24 Piso 17, Edificio José Acevedo y Gómez  
e-mail: [adu15buc@cendaj.comajudicial.gov.co](mailto:adu15buc@cendaj.comajudicial.gov.co)  
Teléfono 6700119

CONSTANCIA SECRETARIAL. Al Despacho del Señor Juez para adoptar la decisión que en derecho corresponda dentro del presente incidente de liquidación de condena en abstracto.

Bucaramanga, 26 de septiembre de 2018

EDGAR LEWIS HOLGUÍN QUITIÁN  
Secretario



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

Consejo Seccional de la Judicatura de Santander  
Juzgado Quince Administrativo de Bucaramanga

Bucaramanga, veintiséis (26) de septiembre de dos mil dieciocho (2018)

**AUTO QUE DECIDE INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE CONDENA EN ABSTRACTO**

|                    |   |
|--------------------|---|
| <b>RADICADO:</b>   | 68001333101020080011400   |
| <b>ACCION:</b>     | CONTROVERSIA CONTRACTUAL – INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE CONDENA EN ABSTRACTO                 |
| <b>DEMANDANTE:</b> | PEDRO ANTONIO HURTADO FORERO  |
| <b>DEMANDADO:</b>  | INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE BUCARAMANGA – INVISBÚ Y MUNICIPIO DE BUCARAMANGA |

Procede el Despacho a decidir el incidente de liquidación de condena en abstracto, ordenado en el numeral cuarto de la parte resolutive de la sentencia proferida el veintinueve (29) de mayo de dos mil doce (2012) por el H. Tribunal Administrativo de Santander que adicionó la sentencia de primera instancia proferida por el Juzgado Décimo Administrativo del Circuito de Bucaramanga.

**I. ANTECEDENTES**

El Juzgado Décimo Administrativo del Circuito de Bucaramanga profirió sentencia de primera instancia el veintinueve (29) de septiembre de dos mil doce (2012)<sup>1</sup>, providencia que fue confirmada y adicionada por el H. Tribunal Administrativo de Santander mediante providencia del veintiocho (28) de mayo de dos mil doce (2012)<sup>2</sup>, en cuyo numeral CUARTO dispuso lo siguiente:

*"CUARTO: ADICIONESE un numeral QUINTO de la parte resolutive de la sentencia de primera instancia, el cual quedará así:*

*QUINTO: Condenar solidariamente al Municipio de Bucaramanga y al Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Bucaramanga – INVISBU a pagar al señor PEDRO ANTONIO HURTADO FORERO, los valores de más, debidamente indexados, que hayan sido cancelados por la compra del apartamento 1101 de la torre 1 de la propiedad horizontal Conjunto Residencial Boca Pradera, cuantía que habrá de estimarse mediante liquidación incidental que deberá proponer la accionante dentro de los 60 días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, en los términos de los artículos 137 del C. de P.C. y 172 del C.C.A." (Fol. 413 Vto.)*

<sup>1</sup> Fol. 318 – 342 C1  
<sup>2</sup> Fol. 400 – 413 y Vto.

Id Documento: 11001031500020210749800005025010004

EXPEDIENTE:  
ACCION:  
DEMANDANTE:  
DEMANDADO:

680013331 010-2008-00114-01  
CONTRACTUAL – INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE CONDENA EN ABSTRACTO  
PEDRO ANTONIO HURTADO FORERO  
INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA –  
INVISBU Y MUNICIPIO DE BUCARAMANGA.

## II. TRÁMITE PROCESAL

- En término y través de apoderado judicial, la parte demandante presentó incidente de liquidación de regulación de perjuicios (fol. 1 - 12)
- Mediante auto del 03 de julio de 2014 el Juzgado Décimo Administrativo del Circuito de Bucaramanga ordenó la remisión del incidente a los Juzgados Administrativos con sistema escritural (fol. 13 y Vto.).
- El incidente de liquidación de condena correspondió al Juzgado Quinto Administrativo de Descongestión de Bucaramanga, despacho que mediante auto del 26 de noviembre de 2014 dispuso su rechazo argumentando la caducidad de la solicitud (fol. 14 -15 Vto.).
- Mediante auto de 13 de enero de 2015 el Juzgado Quinto Administrativo de Descongestión de Bucaramanga indicó que la providencia que rechazó el incidente se encontraba ejecutoriada disponiendo el archivo definitivo de las diligencias (fol. 17).
- El 17 de marzo de 2015, el apoderado judicial de la parte demandante presentó incidente de nulidad (fol. 18 – 26).
- Con auto del 24 de marzo de 2015 se corrió traslado a las partes del incidente de nulidad presentado (fol. 27).
- Mediante auto del 22 de abril de 2015 el Juzgado Quinto Administrativo de Descongestión declaró la nulidad de sus actuaciones y dispuso el trámite del incidente de liquidación de condena corriendo traslado a los demandados por el término de 3 días (fol. 28 – 30 y Vto.).
- Mediante auto de 23 de septiembre de 2015 se decretaron pruebas (fol. 33 – 34 y Vto.).
- El 19 de octubre de 2015 se posesionó de cargo el auxiliar de la justicia JOSE MANUEL SANCHEZ BECERRA (fol. 35).
- Mediante auto del 15 de abril de 2016 se avoca conocimiento del asunto y se requiere bajo los apremios legales al auxiliar de la justicia encargado de rendir el dictamen pericial decretado (fol. 45 y Vto.).
- Mediante auto del 23 de febrero de 2017 se releva del cargo a un auxiliar de la justicia y se designa una nueva terna y se definen los parámetros en que se debe rendir el dictamen (fol. 59 y Vto.).
- El 03 de marzo de 2017 toma posesión del cargo la auxiliar de la justicia ALEIDA MORENO MORENO (fol. 64).
- Con auto del 07 de abril de 2017 se concede la prórroga solicitada por la auxiliar de la justicia para la presentación del dictamen (fol. 66).
- El día 02 de mayo de 2017 la auxiliar de la justicia presentó dictamen pericial (fol. 68 – 124), del cual se corrió traslado a las partes mediante auto del 05 de mayo de 2017 (fol. 125).
- A través de memorial presentado el 12 de mayo de 2017, la apoderada judicial del Municipio de Bucaramanga presenta objeción por error grave (fol. 126), de la cual se corrió traslado mediante fijación en lista (fol. 129).



EXPEDIENTE:  
ACCION:  
DEMANDANTE:  
DEMANDADO:

680013331 010-2008-00114-01  
CONTRACTUAL – INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE CONDENA EN ABSTRACTO  
PEDRO ANTONIO HURTADO FORERO  
INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA –  
INVISBU Y MUNICIPIO DE BUCARAMANGA.

208

- Con memorial del 12 de julio de 2017 el apoderado de la parte demandante presenta oposición a la objeción por error grave (fol. 130).
- Mediante auto del 19 de diciembre de 2017 el despacho considera necesario disponer la aclaración y complementación del dictamen (fol. 133 y Vto.).
- El 24 de enero de 2018 la auxiliar de la justicia presenta aclaración y complementación al dictamen pericial (fol.135 – 146), de la cual se corre traslado a las partes mediante auto del 22 de febrero de 2018 (fol. 147).
- Durante el término de traslado la apoderada judicial del municipio de Bucaramanga, reitera la objeción por error grave (fol. 148 - 150).
- Mediante auto del 19 de abril de 2018 se decreta pruebas para resolver la objeción presentada (fol. 151 – 152).
- Con memorial del 26 de abril de 2018 el apoderado judicial de la parte demandante interpone recurso de reposición contra el auto del 19 de abril de 2018 (fol. 157).
- Mediante auto del 25 de mayo de 2018 se resuelve el recurso de reposición interpuesto (fol. 165 – 167).
- Mediante memorial del 21 de junio de 2018 el apoderado demandante solicita relevar la designación del perito PEDRO JULIO ACEVEDO por no haber presentado dentro de los 10 días siguientes el peritaje (fol. 169 -171).
- El 26 de junio de 2018 el auxiliar de la justicia presenta el dictamen que le fue encomendado (fol. 173 – 182).
- Mediante auto del 11 de julio de 2018 se corre traslado a las partes del dictamen pericial rendido como prueba para resolver la objeción presentada (fol. 183).
- Mediante memorial del 18 de julio de 2018 indica que presenta objeción por error grave frente al dictamen pericial rendido por PEDRO JULIO ACEVEDO (fol. 184 yss).

### CONTESTACIÓN DEL INCIDENTE

Durante el término de traslado no se emitió pronunciamiento por parte de los accionados.

### III. CONSIDERACIONES

#### 3.1. Del incidente de Liquidación de Condenas en Abstracto.-

La sentencia en abstracto se liquida según lo dispone el artículo 172 del C.C.A. que regula tanto la materia como el término y el procedimiento, bajo los siguientes términos:

*"(...) Las condenas al pago de frutos, intereses, mejoras, perjuicios y otros semejantes, impuestas en auto o sentencia, cuando su cuantía no hubiere sido establecida en el proceso, se hará en forma genérica, señalando las bases con arreglo a las cuales se hará la liquidación incidental, en los términos previstos en los artículos 178 del Código Contencioso Administrativo y 137 del Código de Procedimiento Civil.*

*Cuando la condena se haga en abstracto, se liquidará por incidente que deberá promover el interesado, mediante escrito que contenga la liquidación motivada y especificada de su cuantía, dentro de los sesenta (60) días siguientes a la ejecutoria de*

EXPEDIENTE:  
ACCION:  
DEMANDANTE:  
DEMANDADO:

680013331 D10-2008-00114-01  
CONTRACTUAL - INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE CONDENA EN ABSTRACTO  
PEDRO ANTONIO HURTADO FORERO  
INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA -  
INVISBU Y MUNICIPIO DE BUCARAMANGA.

*aqué o al de la fecha de notificación del auto de obediencia al superior, según fuere el caso.*

*Vencido dicho término caducará el derecho y el Juez rechazará de plano la liquidación extemporánea. Dicho auto es susceptible del recurso de apelación."*

### 3.2. De la objeción al dictamen pericial rendido

Dentro del trámite incidental se designó como auxiliar de la justicia a ALEIDA MORENO MORENO quien rindió dictamen pericial llegando a las siguientes conclusiones (fol. 73):

#### "RESUMEN

|  |                         |
|--|-------------------------|
| Valor Total Pagado por Apartamento   | \$40.000.000,00         |
| Porcentaje del precio total del Apartamento que corresponde a los bienes comunes dejados de construir. | 68,54%                  |
| Valor del Apartamento sin los bienes dejados de construir  | \$12.584.014,95         |
| Porcentaje del Total de las Zonas Comunes dejadas de construir.  | 68,54%                  |
| Valor de los bienes de uso común dejados de construir.   | \$27.415.985,05         |
| <b>Valor de los bienes de uso común dejados de construir actualizado a marzo de 2.017</b>              | <b>\$148.819.275,17</b> |

Del dictamen pericial rendido se corrió traslado a las partes mediante auto del 05 de mayo de 2017<sup>3</sup>, término durante el cual la apoderada judicial del municipio de Bucaramanga, presentó objeción por error grave frente al mismo bajo los siguientes argumentos (fol. 216 - 127):

- Como primera medida, la apoderada presenta cuestionamiento sobre las calidades de la perito indicando que la misma, es abogada y no acredita alguna otra profesión relacionada con el objeto de la experticia, la que necesariamente debe corresponder a una formación como arquitecta o ingeniera civil, pues considera que se requieren conocimientos profesionales y técnicos para efectuar el avalúo de la propiedad horizontal y determinar el valor de las zonas comunes actualmente edificadas en el Conjunto Residencial Boca Pradera.
- El segundo de los argumentos hace referencia a la determinación del área común no construida indicando que la perito determina que el área no construida corresponde a la diferencia entre el área total urbanizable del proyecto menos el área efectivamente construida, lo cual arroja un porcentaje de 68,54% del área no edificada, concluyendo que dicha operación y procedimiento es errado y no corresponde a lo solicitado por el despacho ya que la perito incluye dentro del área no construida la totalidad del terreno

<sup>3</sup> Fol. 125

en el cual estaba previsto construir las torres 3,4,5,6,7,8 y 9 del proyecto residencial, desconociendo con ello, que el terreno corresponde a áreas privadas al encontrarse destinado a la edificación de las demás unidades habitacionales, por lo que resulta imposible que se tome como base para incrementar el área común prevista para la copropiedad.

- Señala que se debe corregir el dictamen para que no incluya el área de terreno de 10.884,4 mts<sup>2</sup> que corresponde al área destinada a la edificación de las demás unidades habitacionales (apartamentos y locales comerciales de las torres 3, 4, 5, 6, 7,8 y 9, considerando que la perito ha incurrido en una confusión al pretender acrecer con éstas áreas lo que inicialmente fue proyectado como zona común del Conjunto Residencial, lo cual incrementa indebidamente el índice de copropiedad que efectivamente corresponde al inmueble que fue adquirido por el demandante, identificado como apartamento 201 Torre 1 y parqueadero 11 del Conjunto Residencial Boca Pradera.
- Así mismo y como fundamento de la objeción presentada, expresa la apoderada que no existe claridad sobre la fecha a partir de la cual se realiza la indexación, toda vez que en este caso debe tomarse como fecha inicial el día 01 de marzo de 1996 correspondiente a la fecha de suscripción de la escritura pública de Compraventa Nro. 1254 entre el municipio de Bucaramanga y Pedro Antonio Hurtado, por medio del cual este último adquirió la propiedad del apartamento 201 de la torre 1 aclarando que con anterioridad el demandante no ostentaba derechos reales y no era posible generar un detrimento de su propiedad.

De la objeción por error grave presentada, se corrió traslado a las partes<sup>4</sup>, término durante el cual el apoderado judicial de la parte demandante se opuso a los argumentos expuestos en la misma, indicando que la perito ALEIDA MORENO MORENO, cuenta con la idoneidad requerida para emitir el dictamen solicitado por el despacho, circunstancia que se evidencia en su carné que la acredita como miembro de la Lista de Auxiliares de la Justicia. Aclara que en la designación de auxiliares de la justicia efectuada por el despacho mediante auto del 23 de febrero de 2017 no precisó que la profesión de la perito evaluadora debiera ser arquitecta o ingeniera civil por lo que no existe fundamento para cuestionar su idoneidad y conocimiento en la materia (fol. 130).

Previo a resolver la objeción presentada el despacho ordenó a la auxiliar de la justicia la aclaración y complementación del dictamen<sup>5</sup> quien en efecto la presentó con el siguiente resultado<sup>6</sup>:

<sup>4</sup> Fol. 129

<sup>5</sup> Fol. 134 y Vto.

<sup>6</sup> Fol. 142

EXPEDIENTE:  
ACCION:  
DEMANDANTE:  
DEMANDADO:

680013331 010-2008-00114-01  
CONTRACTUAL - INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE CONDENA EN ABSTRACTO  
PEDRO ANTONIO HURTADO FORERO  
INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA -  
INVISBU Y MUNICIPIO DE BUCARAMANGA.

|  |                  |
|--|------------------|
| Valor del Apartamento a Septiembre de 1994                       | \$40.000.000,00  |
| Porcentaje construido del Conjunto Residencial                   | 31,46%           |
| Porcentaje del Conjunto Residencial NO construido                | 68,54%           |
| Valor de lo construido   | \$12.584.014,95  |
| Valor de lo NO construido  | \$27.415.985,05  |
| Valor de lo NO construido actualizado a <u>Marzo de 2017</u>     | \$124.604.977,00 |
| Valor de lo NO construido actualizado a <u>Diciembre de 2017</u> | \$126.509.221,00 |

A fin de resolver la objeción presentada el despacho decretó como medio de prueba, la práctica de un nuevo dictamen pericial designando para tal fin al auxiliar de la justicia PEDRO JULIO ACEVEDO (Fol. 151 - 152).

El 26 de junio de 2018, el auxiliar de la justicia designado presentó el dictamen con las siguientes conclusiones:

**"a) El porcentaje del precio total del apartamento - precio por el cual fue vendido- que corresponda al valor de los bienes comunes de los cuales se hubiesen hecho copropietarios los demandantes, de haberse terminado la totalidad del proyecto "Conjunto Residencial BOCAPRADERA, a la fecha de compra":**

*"(...) Con el número de unidades privadas construibles 333 (De 324 apartamentos con 9 locales comerciales), obtendríamos el 0.3% de coeficiente de copropiedad para cada una de estas unidades privadas. Repito, se debería tomar las medidas reales del predio en el sitio, pero al no estar construido el 100% del mismo, la tarea a desarrollar se tomaría del número total de unidades del proyecto.*

*De esta forma es como aparece realmente el porcentaje necesitado y requerido por el señor Juez, con el producto formulado a continuación:*

*Valor de la totalidad de los bienes comunes no construidos X Porcentaje de copropiedad. Lo que nos daría  $\$970.000.000 = X 0,003$  (Mismo 0.3%) =  $\$2.910.000 =$  DOS MILLONES, NOVECIENTOS DIEZ MIL PESOS.*

*Ahora bien el valor del apartamento en cuestión, para la época de la compra 1 de marzo de 1996 fue de  $\$40.000.000 =$  Para atender el porcentaje requerido, falta ahora realizar la operación siguiente:*

*$\$2.910.000 = \$40.000.000 =$ , lo que nos arroja un 7,275%  
Que es el porcentaje real solicitado*

*Que nos arroja un 7,275% Que es el porcentaje real solicitado.*

**b) El valor del apartamento de los demandantes si no existieran las zonas comunes del Conjunto Residencial**

*Está claro que para la época de la compra del bien inmueble el valor del apartamento, de no existir las zonas comunes del Conjunto Residencial, lo determina la diferencia ya establecida o sea  $\$37.090.000 =$  TREINTA Y SIETE MILLONES, NOVENTA MIL PESOS. (fol. 179 - 182).*

Concluye el dictamen el auxiliar de la justicia señalando lo siguiente:

**"(...) e. Determinada la diferencia de más cancelada por la compra del apartamento 291 de la Torre 1 de la propiedad horizontal conjunto residencial**

**BOCAPRADERA, se procederá a indexar dichos valores conforme al índice de Precios al Consumidor.**

*Tenemos que actualizar la suma de \$2.190.000= desde la fecha de cancelación, esto es el 1 de marzo de 1996, para lo cual solo es aplicar la fórmula siguiente:  
(...)*

*V.A.= \$2.910.000= (142.06016/34.00939)= \$12.155.170= Con este valor queda actualizado el valor de más pagado por las áreas comunes no construidas."*

Del dictamen rendido, se corrió traslado a las partes mediante auto del 11 de julio de 2018 (fol. 183), término durante el cual el apoderado de la parte demandante indica que presenta objeción por error grave contra el mismo, la cual se resuelve desfavorablemente toda vez que esta petición es IMPROCEDENTE de conformidad con lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 238 del C.P.C.

Así las cosas, el despacho procede a resolver la objeción por error grave que frente al dictamen pericial rendido por la perito ALEIDA MORENO MORENO presentó la apoderada judicial del municipio de Bucaramanga, realizando un análisis del mismo, de los argumentos en que se fundó su objeción y del dictamen que se decretó como prueba para la resolución de la misma.

### 3.3. Decisión frente a la objeción presentada

En primer lugar se referirá el despacho al argumento presentado por la apoderada del ente municipal en el cual se cuestionan las calidades de la auxiliar designada indicando que la misma, es abogada y no acredita alguna otra profesión relacionada con el objeto de la experticia. Frente a tal manifestación ha de señalarse que la misma no está llamada a prosperar teniendo en cuenta que además de no ser un argumento que ataque las resultas del dictamen pericial como tal, la inclusión de la mencionada auxiliar en la Lista oficial, no obedeció a criterios caprichosos, sino que es el resultado de una exhaustiva verificación de requisitos por parte de la Oficina Judicial de la Dirección Seccional Ejecutiva de Santander, dependencia encargada de elaborar la lista, la cual además es publicada dando paso a la presentación de objeciones luego de las cuales se elabora la lista definitiva que posteriormente es puesta a disposición de los despachos judiciales tal y como lo prevé el Acuerdo No. 1518 de 2002 emanado de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.

El segundo de los argumentos hace referencia a la determinación del área común no construida indicando que la perito determina que el área no construida corresponde a la diferencia entre el área total urbanizable del proyecto menos el área efectivamente construida, lo cual arroja un porcentaje de 68,54% del área no edificada, concluyendo que dicha operación y procedimiento es errado y no corresponde a lo solicitado por el despacho

EXPEDIENTE:  
ACCION:  
DEMANDANTE:  
DEMANDADO:

680013331 010-2008-00114-01  
CONTRACTUAL - INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE CONDENA EN ABSTRACTO  
PEDRO ANTONIO HURTADO FORERO  
INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA -  
INVISBU Y MUNICIPIO DE BUCARAMANGA.

ya que la perito incluye dentro del área no construida la totalidad del terreno en el cual estaba previsto construir las torres 3,4,5,6,7,8 y 9 del proyecto residencial, desconociendo con ello, que el terreno corresponde a áreas privadas al encontrarse destinado a la edificación de las demás unidades habitacionales, por lo que resulta imposible que se tome como base para incrementar el área común prevista para la copropiedad.

A fin de resolver el presente argumento, el despacho confronta las conclusiones del dictamen pericial rendido por la auxiliar ALEIDA MORENO MORENO<sup>7</sup> y PEDRO JULIO ACEVEDO<sup>8</sup> encontrando que en el primer experticio se presenta el 68,54 como porcentaje de lo no construido en el Conjunto Residencial, mientras que en el segundo, -decretado como prueba para resolver la objeción se indica que tal porcentaje corresponde al 7,275 (fol. 181).

En este punto resulta preciso indica que conforme a la jurisprudencia del H. Consejo de Estado, *"Para que prospere la objeción del dictamen pericial por error grave se requiere la existencia de una equivocación de tal gravedad o una falla que tenga entidad de conducir a conclusiones igualmente equivocadas. Así mismo, se ha dicho que éste se contrapone a la verdad, es decir, cuando se presenta una inexactitud de identidad entre la realidad del objeto sobre el que se rinda el dictamen y la representación mental que de él haga el perito. Sin embargo, se aclara que no constituirán error grave en estos términos, las conclusiones o inferencias a que lleguen los peritos, que bien pueden adolecer de otros defectos. En otros términos, la objeción por error grave debe referirse al objeto de la peritación, y no a la conclusión de los peritos."*<sup>9</sup> (Se destaca)

En el asunto sub examine, encuentra despacho que son amplias las diferencias en cuanto a los porcentajes de área no urbanizada que presentan los auxiliares de la justicia **y que las conclusiones de sus dictámenes no permiten tener la certeza y claridad necesaria para determinar el monto de los perjuicios causados a los demandantes por la no construcción total del proyecto residencial Bocapradera resultando válidas las inconformidades presentadas al unisono por los sujetos procesales.**

Conforme a lo expresado en este caso, **se consideran procedentes las objeciones formuladas por las partes, pues así se desprende del análisis de los dictámenes periciales rendidos, los cuales evidencian errores en los cálculos del área no urbanizada, situación que de acuerdo a lo referido en el precedente jurisprudencial citado implica la prosperidad de las objeciones formuladas, máxime cuando se omitió que la Ley 675 de 2001 en el párrafo primero del artículo 24 especifica que:**

<sup>7</sup> Fol. 68 - 124 y Fol. 135 a -146

<sup>8</sup> Fol. 173 - 182

<sup>9</sup> Consejo de Estado, Sección Primera, sentencia del 26 de noviembre de 2009, exp. AP 2004-2049.

EXPEDIENTE: 680013331 010-2008-00114-01  
 ACCION: CONTRACTUAL – INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE CONDENA EN ABSTRACTO  
 DEMANDANTE: PEDRO ANTONIO HURTADO FORERO  
 DEMANDADO: INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA – INVISBU Y MUNICIPIO DE BUCARAMANGA.

*"Cuando se trate de conjuntos o proyectos contruidos por etapas, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos localizados en cada uno de los edificios o etapas cuya construcción se haya concluido"*

De lo anterior deviene y resulta preciso aclarar que en este caso, si bien es cierto, de haberse terminado la totalidad del proyecto, el demandante se haría copropietario *-en su correspondiente proporción-* de las zonas comunes de uso general y recreativo como son el gimnasio, los locales para supermercado y plazoleta de teatro y las zonas comunes de uso esencial como son la segunda portería, las zonas de circulación vehicular y en general los accesos al conjunto, lo cierto es que de ninguna manera se haría propietario de la zonas correspondientes al área de las unidades residenciales de las etapas que no se construyeron, ni de las zonas comunes de cada torre, tal y como lo especifica la norma antes referida, **en virtud de lo cual resultan desacertados los valores determinados en el dictamen pericial rendido por la auxiliar de la justicia ALEIDA MORENO MORENO, debiendo declararse la prosperidad de la objeción presentada por la apoderada del municipio de Bucaramanga.**

Así las cosas, debe de tenerse en cuenta que en este caso, determinar el porcentaje real del área total de las zonas comunes del conjunto residencial de la que se hubiere hecho propietario el demandante en caso de haberse culminado la construcción total del Conjunto Residencial, constituye el eje central de la liquidación de perjuicios que a través del presente tramite incidental se adelanta. Se aclara que por sustracción de materia no se realizará análisis sobre la forma de realizar la indexación – *como tercer argumento de la objeción por error grave formulada por la apoderada judicial del municipio de Bucaramanga*, como quiera que previo a ello se requiere determinar con exactitud el porcentaje del área total del conjunto dejada de construir.

Acorde con lo expresado, se tiene que pese a las inexactitudes presentadas, los dictámenes periciales rendidos ofrecen datos que permiten al Juzgado definir el porcentaje del área total de las zonas comunes de las cuales se hubiese hecho copropietario el demandante de haberse terminado la totalidad del proyecto Conjunto Residencial Bocapradera y por ende determinar el monto de la desvalorización de su inmueble y la indexación de dichas sumas:

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| Total área de Terreno Etapas I,II,III,IV, y V   | \$ 15.880,21 m <sup>2</sup> |
| Total área de terreno en la I Etapa   | 3.391,49 m <sup>2</sup>     |
| Valor del inmueble al momento de la entrega con todos los accesorios  | \$ 40.000.000 <sup>10</sup> |
| Porcentaje dejado de Urbanizar (regla de tres : 15.880,21 m <sup>2</sup> (área total de terreno etapas) es de 100%, 3.391,49 m <sup>2</sup> (Área de terreno de la Etapa 1) | 21.35% m <sup>2</sup>       |
| Porcentaje sin urbanizar  | 21.35% m <sup>2</sup>       |

<sup>10</sup> Así se encuentra referido por los dos Auxiliares de la Justicia designados en este asunto (fol. 69 y 180)

Id Documento: 11001031500020210749800005025010004

EXPEDIENTE:  
ACCION:  
DEMANDANTE:  
DEMANDADO:

680013331 010-2008-00114-01  
CONTRACTUAL - INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE CONDENA EN ABSTRACTO  
PEDRO ANTONIO HURTADO FORERO  
INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA -  
INVISBU Y MUNICIPIO DE BUCARAMANGA.

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| Precio de venta   | \$40.000.000                |
| Valor pagado directamente por los demandantes al momento de la compraventa                      | \$ 30.220.500 <sup>11</sup> |
| Valor total pagado del crédito hipotecario realizado con ocasión de la compraventa del inmueble | \$ 9.779.500 <sup>12</sup>  |

En este caso, se tiene que el porcentaje de decremento dejado de urbanizar es el 21.35%, entonces, se tiene que el valor del apartamento sin los bienes de uso común del conjunto era de **\$31.460.000**.

Ahora, el referido porcentaje se aplica al valor total pagado por el crédito hipotecario derivado de la compraventa de inmueble \$9.779.500<sup>13</sup> y sobre el valor pagado directamente por los demandantes al momento de la compraventa \$30.220.500.

Entonces, se tiene que el valor pagado de más a la Corporación Cafetera de Ahorro y Vivienda CONCASA fue de **\$2.087.923** y lo pagado de más de forma directa por el demandante al momento de realizar el contrato de compraventa del inmueble fue de **\$6.452.077**.

Finalmente las referidas cifras permiten concluir que en este caso la desvalorización del inmueble de propiedad del demandante PEDRO ANTONIO HURTADO FORERO corresponde a la suma de **\$8.540.000**.

### 3.4. La actualización de las sumas establecidas

#### 1. DESVALORIZACIÓN DEL APARTAMENTO 201 TORRE 1 CAUSADO POR LA NO ENTREGA DE LA TOTALIDAD DEL PROYECTO BOCA PRADERA:

Actualización de la renta:

$$Ra = RH \frac{IPC \text{ Final}}{IPC \text{ Inicial}}$$

Donde:

|    |   |   |
|----|---|---|
| Ra | = | Renta actualizada a establecer  |
| Rh | = | Renta histórica, es decir, el valor correspondiente a la desvalorización del inmueble por la no entrega de la totalidad del Conjunto Residencial Boca Pradera en el año 1997 esto es, \$8.540.000 |

<sup>11</sup> Así se expresa en el escrito de demanda (fol. 2) y consta en los recibos vistos a folio 124 a 140 del Cuaderno Nro. 1

<sup>12</sup> Así se expresa en el escrito de demanda (fol. 2), sin embargo dentro del trámite incidental no se aportó prueba sobre el pago del referido crédito hipotecario.

<sup>13</sup> Suma que se tomará sin incremento alguno como quiera que dentro del trámite incidental no se allegó documento proveniente de alguna entidad bancaria que acreditara el pago de intereses, ni la fecha de pago total del mismo.



EXPEDIENTE: 680013331 010-2008-00114-01  
 ACCION: CONTRACTUAL – INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE CONDENA EN ABSTRACTO  
 DEMANDANTE: PEDRO ANTONIO HURTADO FORERO  
 DEMANDADO: INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA –  
 INVISBU Y MUNICIPIO DE BUCARAMANGA.

212

|             |   |  |
|-------------|---|--|
| IPC Final   | = | Del mes anterior a este auto es decir, agosto de 2018 equivalente a 142,26   |
| IPC Inicial | = | Del mes en que se produjo la desvalorización del inmueble por la no entrega de la totalidad del Conjunto Residencial Boca Pradera, es decir enero de 1997 equivalente a 38,62613 |

$$Ra = RH \frac{IPC \text{ Final}}{IPC \text{ Inicial}}$$

$$Ra = \$8.540.000 \times \frac{142,26}{38,62}$$

**Ra= \$31.457.804**

**2. VALOR PAGADO DE MÁS POR LA DEMANDANTE AL VENDEDOR EN EL MOMENTO DE LA FIRMA DEL CONTRATO EN EL AÑO 1996**

**Actualización de la renta:**

$$Ra = RH \frac{IPC \text{ Final}}{IPC \text{ Inicial}}$$

Donde:

|             |   |  |
|-------------|---|--|
| Ra          | = | Renta actualizada a establecer   |
| Rh          | = | Renta histórica, es decir, el valor correspondiente al valor pagado de más por el demandante al vendedor al momento de la firma del contrato en 1996 <sup>14</sup> que en este caso corresponde a la suma de \$6.452.077 |
| IPC Final   | = | Del mes anterior a este auto, es decir, AGOSTO DE 2018 equivalente a 142,26  |
| IPC Inicial | = | Del mes en que se firma del contrato, es decir MARZO DE 1996 <sup>15</sup> equivalente a 34,00   |

$$Ra = RH \frac{IPC \text{ Final}}{IPC \text{ Inicial}}$$

$$Ra = \$6.452.076 \times \frac{142,26}{34,00}$$

**Ra= \$26.996.249**

<sup>14</sup> Así consta en la Escritura Pública de compraventa Nro. 1254 de 01 de marzo de 1996 (fol. 4 – 12)

<sup>15</sup> Folio 4

EXPEDIENTE: 680013331 010-2008-00114-01  
 ACCIÓN: CONTRACTUAL – INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE CONDENA EN ABSTRACTO  
 DEMANDANTE: PEDRO ANTONIO HURTADO FORERO  
 DEMANDADO: INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA – INVISBU Y MUNICIPIO DE BUCARAMANGA.

**3. VALOR PAGADO DE MÁS A LA CORPORACIÓN CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA CONCASA POR EL CRÉDITO HIPOTECARIO POR PARTE DEL SEÑOR PEDRO ANTONIO HURTADO FORERO**

Actualización de la renta:

$$Ra = RH \frac{IPC \text{ Final}}{IPC \text{ Inicial}}$$

Donde:

|             |   |   |
|-------------|---|---|
| Ra          | = | Renta actualizada a establecer  |
| Rh          | = | Renta histórica, es decir, el valor correspondiente al valor pagado de más por el demandante a la CORPORACIÓN CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA CONCASA correspondiente a \$2.087.923 |
| IPC Final   | = | Del mes anterior a este auto, es decir AGOSTO DE 2018 equivalente a 142,26  |
| IPC Inicial | = | Del mes en que se fue pagado en su totalidad del crédito hipotecario <sup>18</sup> , es decir OCTUBRE DE 1996 equivalente a 37,42   |

$$Ra = RH \frac{IPC \text{ Final}}{IPC \text{ Inicial}}$$

$$Ra = \$2.087.923 \times \frac{142,26}{37,42}$$

**Ra= \$7.937.678**

| RESUMEN DE VALORES A INDEMNIZAR DEBIDAMENTE INDEXADOS  |                     |
|--|---------------------|
| CONCEPTO   | VALOR               |
| DESVALORIZACIÓN DEL APTO 201 DE LA TORRE 1 CAUSADO POR LA NO ENTREGA DE LA TOTALIDAD DEL PROYECTO BOCA PRADERA                               | \$31.457.804        |
| VALOR PAGADO DE MÁS POR LA DEMANDANTE AL VENDEDOR EN EL MOMENTO DE LA FIRMA DEL CONTRATO EN EL AÑO 1996                                      | \$26.996.249        |
| VALOR PAGADO DE MÁS ORPORACIÓN CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA CONCASA POR PARTE DEL SEÑOR PEDRO ANTONIO HURTADO FORERO (CRÉDITO HIPOTECARIO). | \$7.937.678         |
| <b>TOTAL:</b>  | <b>\$66.391.731</b> |

<sup>18</sup> Para tal efecto se toma la fecha de cancelación de la hipoteca que consta en la Anotación Nro. 8 del Certificado de Tradición del inmueble de propiedad del demandante identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 300-219825m que corresponde al 25 de octubre de 1996.

EXPEDIENTE: 680013331 010-2008-00114-01  
ACCION: CONTRACTUAL – INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE CONDENA EN ABSTRACTO  
DEMANDANTE: PEDRO ANTONIO HURTADO FORERO  
DEMANDADO: INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA –  
INVISBU Y MUNICIPIO DE BUCARAMANGA.

213

Conforme a los cálculos realizados con fundamento en las pruebas documentales obrantes en el proceso y la indexación de las sumas efectuada por el despacho, se concluye que corresponde al **MUNICIPIO DE BUCARAMANGA** y al **INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA – INVISBU** la suma de **SESENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y UN MIL SETESCIENTOS TREINTA Y UN PESOS. (\$66.391.731).**

#### FIJACIÓN DE HONORARIOS

Teniendo en cuenta que en este caso prosperó la objeción por error grave frente al dictamen pericial y su aclaración rendida por la auxiliar de la justicia **ALEIDA MORENO MORENO**, no habría lugar a la fijación de honorarios a su favor.

Respecto de los honorarios del perito **PEDRO JULIO ACEVEDO**, se indica que su fijación será denegada como quiera que la gestión en este caso se limitó a confrontar otros dictámenes rendidos en procesos de la misma naturaleza, encontrando que las conclusiones del peritaje no se ajustan a los requerimientos efectuados por el Juzgado y distan en amplia proporción de los valores reales que por concepto de perjuicios se lograron determinar en el presente trámite incidental.

#### COSTAS

Conforme a lo anterior, sin condena en costas por no hallarse determinadas.

En mérito de lo expuesto el Juzgado,

#### RESUELVE

**PRIMERO: DECLARAR PRÓSPERA LA OBJECCIÓN POR ERROR GRAVE** que frente al dictamen pericial rendido por la auxiliar de la justicia presentó la apoderada judicial del municipio de Bucaramanga y **DESESTIMAR** el dictamen pericial rendido por el auxiliar de la justicia **PEDRO JULIO ACEVEDO**, conforme a las consideraciones expuestas

**SEGUNDO: FIJAR** la suma de **SESENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y UN MIL SETESCIENTOS TREINTA Y UN PESOS. (\$66.391.731)**, como valor de la condena en abstracto impuesta mediante sentencia de primera instancia de fecha veintinueve (29) de septiembre de dos mil doce (2012) proferida por el Juzgado Décimo Administrativo del Circuito de Bucaramanga, providencia que fue confirmada y adicionada por el H. Tribunal Administrativo de Santander mediante providencia del veintiocho (28) de mayo de dos mil doce (2012), dineros que deberán ser pagados por el **MUNICIPIO DE BUCARAMANGA** y al **INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA**

EXPEDIENTE:  
ACCIÓN:  
DEMANDANTE:  
DEMANDADO:

680013331 010-2008-00114-01  
CONTRACTUAL – INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE CONDENA EN ABSTRACTO  
PEDRO ANTONIO HURTADO FORERO  
INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA –  
INVISBU Y MUNICIPIO DE BUCARAMANGA.

**URBANA DE BUCARAMANGA – INVISBU** a favor del señor PEDRO ANTONIO HURTADO FORERO, conforme a las consideraciones expuestas.

**TERCERO: EXPEDIR** a costa de la parte demandante copia auténtica de esta providencia para dar cumplimiento a los artículos 176 y 177 del Código Contencioso Administrativo, con constancia de ejecutoria, así como copia autentica de esta providencia a las demás partes interesadas. (Artículo 115 del Código Procesal Civil y 37 del Decreto 359 de 1995).

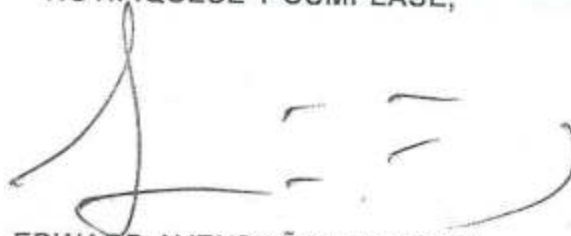
**CUARTO:** Sin condena en costas.

**QUINTO: DAR** por terminado este trámite incidental.

**SEXTO:** Contra la presente decisión procede el recurso de apelación conforme a lo previsto en el numeral 4 del artículo 181 del C.C.A.

**SEPTIMO:** Una vez ejecutoriado el presente auto, ARCHÍVESE el expediente previas constancias en el Sistema de Gestión Judicial JUSTICIA XXI.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**



**EDWARD AVENDAÑO BAUTISTA**  
Juez

A-1

|   |
|---|
| <p><b>JUZGADO QUINCE ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO JUDICIAL<br/>DE BUCARAMANGA</b></p> <p>El auto anterior se notificó a las partes por anotación en ESTADO No. <u>110</u>, fijado en un lugar público de la Secretaría de este Juzgado a las 8:00 a.m., hoy, 28-SEPTIEMBRE-2018.</p> <p><br/><b>EOGAR LEWIS HOLGUIN QUIÑÁN</b><br/>Secretario</p> |
|---|

Doctor  
**EDWARD AVENDAÑO BAUTISTA**  
 JUEZ QUINCE ADMINISTRATIVO ORAL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA  
 E. S. D.

REFERENCIA: APELACIÓN AUTO LIQUIDACIÓN DE CONDENA OCT 4 '18 PM 1:55  
 MEDIO DE CONTROL: INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN CONDENA EN ABSTRACTO  
 DEMANDANTE: **PEDRO HURTADO FORERO**  
 DEMANDADO: INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL "INVISBU", MUNICIPIO DE BUCARAMANGA  
 RADICADO N°: 680013331-010-2008-00114-01

**CARMEN LUCIA RAMIREZ CARVAJAL**, abogada en ejercicio, identificada con cédula de ciudadanía N° 65.763.534 expedida en Ibagué, portadora de la tarjeta profesional N° 103.249 del C. S de la J, en mi condición de apoderada del MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, respetuosamente acudo ante el Despacho para interponer RECURSO DE APELACIÓN contra el auto que decide incidente de liquidación de condena en abstracto, proferido el 26 de septiembre de 2018, en los siguientes términos:

**I. DEL RECURSO DE APELACIÓN**

Respetuosamente manifiesto mi inconformidad con lo resuelto por el Juez de primera instancia en el numeral segundo de la providencia recurrida, en la cual se menciona:

*"SEGUNDO: FIJAR la suma de SESENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y UN MIL SETECIENTOS TREINTA Y UN PESOS (\$66.391.731), como valor de la condena en abstracto impuesta mediante sentencia de primera instancia de fecha veintinueve (29) de septiembre de 2012 proferida por el Juzgado Décimo Administrativo de Circuito de Bucaramanga, providencia que fue confirmada y adicionada por el H. Tribunal Administrativo de Santander mediante providencia del veintiocho (28) de mayo de 2012 (sic), dineros que deberán ser pagados por el MUNICIPIO DE BUCARAMANGA y el INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA -INVISBU- a favor del señor PEDRO ANTONIO HURTADO FORERO, conforme a las consideraciones expuestas".*

El recurso de alzada se fundamenta en el error en que incurre el a quo al incluir, dentro de la liquidación de perjuicios, otros conceptos no estipulados en las sentencias que son objeto del trámite incidental, efectuando en esta providencia la indexación de un mismo valor en tres ocasiones, para cada uno de los conceptos enunciados por el señor Juez, así:

- \*1. DESVALORIZACIÓN DEL APARTAMENTO 201 TORRE 1 CAUSADO POR LA NO ENTREGA DE LA TOTALIDAD DEL PROYECTO BOCA PRADERA".
- \*2. VALOR PAGADO DE MAS POR LA DEMANDANTE AL VENDEDOR EN EL MOMENTO DE LA FIRMA DEL CONTRATO EN EL AÑO 1996".
- \*3. VALOR PAGADO DE MAS A LA CORPORACIÓN CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA CONCASA POR EL CREDITO HIPOTECARIO POR PARTE DEL SEÑOR PEDRO ANTONIO HURTADO FORERO".

**II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN**

Señores Magistrados, los argumentos para oponerme a la liquidación de perjuicios contenida en el auto de fecha 26 de septiembre de 2018 proferido por el Juez 15 Administrativo de Bucaramanga, se contraen a lo siguiente:



Id Documento: 11001031500020210749800005025010004

• **DE LAS SENTENCIAS QUE SON OBJETO DE LIQUIDACIÓN**

En primer término, se examina lo resuelto en la sentencia de primera instancia proferida por el Juzgado Décimo Administrativo de Bucaramanga bajo radicado: 2008-0114, en la cual se ordenó:

*"SEGUNDO: Se condena al Municipio de Bucaramanga y al Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Bucaramanga – INVISBU, a pagar al señor PEDRO ANTONIO HURTADO FORERO, identificado con C.C. 19.388.004 de Bucaramanga, la indemnización contenida en la CLAUSULA DECIMO TERCERA de la promesa de compraventa, la cual una vez indexada consistente en cincuenta y tres millones setecientos cincuenta y dos mil quinientos treinta y un, con setenta y dos centavos (\$53.752.531,72), conforme se estableció en la parte motiva de esta providencia".*

Posteriormente, en la sentencia de segunda instancia proferida por el Honorable Tribunal Administrativo de Santander en el proceso de acción contractual radicado: 2008-0114, de fecha 28 de mayo de 2012, se dispuso:

*"CUARTO: ADICIONESE un numeral QUINTO de la parte resolutive de la sentencia de primera instancia, el cual quedará así:*

*QUINTO: Condenar solidariamente al Municipio de Bucaramanga y al Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Bucaramanga – INVISBU, a pagar al señor PEDRO ANTONIO HURTADO FORERO, los valores de más, debidamente indexados, que hayan sido cancelados por la compra del apartamento 1101 (sic) de la Torre 1 de la propiedad horizontal Conjunto Residencial Boca Pradera, cuantía que habrá de estimarse mediante liquidación incidental que deberá proponer el accionante dentro de los 60 días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, en los términos de los artículo 137 del CPC y 172 CCA".*

Es claro entonces, que el incidente de liquidación corresponde únicamente al concepto adicionado en la sentencia de segunda instancia, pues la indemnización por incumplimiento contractual pactada en el contrato de compraventa suscrito con el señor PEDRO ANTONIO HURTADO FORERO fue cuantificada e indexada en la sentencia proferida por el a quo.

Por consiguiente, si como resultado de la liquidación debe estimarse y cuantificarse el VALOR DE MAS pagado por el señor PEDRO ANTONIO HURTADO FORERO por la compra del apartamento 201 de la Torre 1 del conjunto residencial Boca Pradera, NO EXISTE CONCEPTO ALGUNO QUE PERMITA INCLUIR LOS COSTOS DE FINANCIACIÓN DEL CREDITO HIPOTECARIO, así como distinguir el origen de los recursos usados para pagar el precio acordado por el inmueble.

Como resultado del dictamen pericial rendido ante el Despacho se logró establecer que, debido a la inejecución y no entrega de la totalidad de los bienes comunes del Conjunto Residencial Boca Pradera que fueron ofertados al demandante, EL PRECIO DEL INMUEBLE SE DESVALORIZÓ EN UN PORCENTAJE EQUIVALENTE AL 21,35% DE SU VALOR DE COMPRA.

Lo anterior, arroja como resultado:

|   |              |
|---|--------------|
| VALOR DEL INMUEBLE AL MOMENTO DE LA ENTREGA:    | \$40.000.000 |
| PORCENTAJE SIN URBANIZAR:                       | 21,35%       |
| VALOR DEL INMUEBLE SIN LOS BIENES DE USO COMUN: | \$31.460.000 |

La diferencia entre el valor pagado por el inmueble (\$40.000.000) y el valor estimado del inmueble **sin los bienes de uso común** (\$31.460.000), corresponde a un MAYOR VALOR PAGADO DE OCHO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA MIL PESOS (\$8.540.000).

En conclusión, el VALOR DE MAS pagado por el señor PEDRO ANTONIO HURTADO FORERO por la adquisición del apartamento 201 torre 1 del Conjunto residencial Boca Pradera, corresponde a un total de OCHO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA MIL PESOS (\$8.540.000), suma que deberá indexarse de acuerdo al IPC, tal como lo dispuso la sentencia de segunda instancia.

Por consiguiente, la única operación válida efectuada por el Juzgado Quince Administrativo de Bucaramanga, corresponde a la indexación efectuada sobre el MAYOR VALOR determinado como precio del inmueble, el cual se estima en cuantía de TREINTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CUATRO PESOS (\$31.457.804).

Por la misma razón, las indexaciones realizadas por el Despacho de primera instancia, denominadas: "2. VALOR PAGADO DE MAS POR LA DEMANDANTE AL VENDEDR EN EL MOMENTO DE LA FIRMA DEL CONTRATO EN EL AÑO 1996" y "3. VALOR PAGADO DE MAS A LA CORPORACIÓN CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA CONCASA POR EL CREDITO HIPOTECARIO POR PARTE DEL SEÑOR PEDRO ANTONIO HURTADO FORERO", exceden lo ordenado en la sentencia de segunda instancia, constituyendo premisas adicionales a la orden judicial que es objeto de liquidación.

Este punto es claro, si tenemos en cuenta que la sentencia de segunda instancia dispuso que se determinara el "VALOR DE MAS" pagado por el inmueble, esto es, que se estableciera mediante incidente de liquidación, el PRECIO REAL AL MOMENTO DE LA COMPRA DEL INMUEBLE, teniendo en cuenta que NO EXISTEN LOS BIENES COMUNES QUE SE HABIAN OFRECIDO, PORQUE NO SE EDIFICARON.

Como resultado de los peritajes realizados, se estimó el referido valor por parte del Despacho bajo el concepto de "DESVALORIZACIÓN", en un porcentaje equivalente al 21,35% DEL PRECIO DE COMPRA.

Con base en lo anterior, se determinó como VALOR REAL DEL INMUEBLE SIN LOS BIENES COMUNES, la suma de \$31.460.000 pesos.

Quiere decir que el señor PEDRO ANTONIO HURTADO FORERO pagó un total de OCHO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA MIL PESOS (\$8.540.000) "DE MAS" al comprar el apartamento 201 de la Torre 2 del Conjunto Residencial Boca Pradera por un precio de CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000.000).

### III. PETICIÓN

Con fundamento en lo expuesto, respetuosamente solicito al Honorable Tribunal que revoque el auto de liquidación de condena en todo lo que atañe a los numerales "2. VALOR PAGADO DE MAS POR LA DEMANDANTE AL VENDEDR EN EL MOMENTO DE LA FIRMA DEL CONTRATO EN EL AÑO 1996" y "3. VALOR PAGADO DE MAS A LA CORPORACIÓN CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA CONCASA POR EL CREDITO HIPOTECARIO POR PARTE DEL SEÑOR PEDRO ANTONIO HURTADO FORERO", contenidos en la parte motiva de la providencia, que corresponden a las sumas de VEINTISEIS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS (\$26.996.249) y SIETE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS (\$7.937.678), respectivamente, POR NO CORRESPONDER A LOS CONCEPTOS ORDENADOS EN LA SENTENCIA OBJETO DE LIQUIDACIÓN, y en su lugar, se establezca, con base en las pruebas practicadas, que el valor de la condena corresponde al porcentaje establecido como desvalorización del precio del inmueble al momento de la compra, por la no entrega de los bienes comunes del conjunto residencial Boca Pradera.

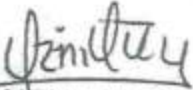
### IV. NOTIFICACIONES

El Municipio de Bucaramanga las recibirá a través de la Secretaria Jurídica ubicada en la Calle 35 # 10 - 43 Fase I Edificio de la Alcaldía Municipal de Bucaramanga, piso 5, y a través de su correo electrónico: [notificaciones@bucaramanga.gov.co](mailto:notificaciones@bucaramanga.gov.co), registrado para el efecto.

217

La suscrita apoderada en la Secretaría de su Despacho, o en la misma Secretaria Juridica del Municipio de Bucaramanga, o a través del correo electrónico: [clramirezbg@gmail.com](mailto:clramirezbg@gmail.com)

Atentamente,



**CARMEN LUCÍA RAMIREZ CARVAJAL**  
C.C. 65.763.534 de Ibagué  
T.P. 103.249 del C. S de la J.

Id Documento: 11001031500020210749800005025010004



Señores  
**TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE SANTANDER**  
**M.P. IVAN MAURICIO MENDOZA SAAVEDRA**  
E. S. D.

**PROCESO: CONTRACTUAL-INCIDENTE DE REGULACION DE PERJUICIOS**  
**DEMANDANTE: PEDRO ANTONIO HURTADO FORERO**  
**DEMANDADO: MUNICIPIO DE BUCARAMANGA**  
**RAD: 2008-0114**

**DIEGO ALEXANDER ARCINIEGAS CHACON**, de condiciones ya reconocidas dentro del presente proceso, dentro de la debida oportunidad, por medio del presente escrito me dirijo a usted dentro de la debida oportunidad, con el fin de descorrer traslado del recurso de apelación formulado por el MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, en los siguientes términos:

1. Refiere el recurrente que su inconformidad radica en haberse incluido conceptos no estipulados en las sentencias, donde resultaron ser las partes vencidas por haber incumplido el contrato celebrado, al respecto la parte pasiva indica los siguientes como los ítems no contemplados:
  - "Valor pagado de más por la demandante al vendedor en el momento de la firma del contrato en el año 1996"
  - "Valor pagado de más a la corporación cafetera de ahorro y vivienda CONCASA por el crédito hipotecario por parte del señor Pedro Antonio Hurtado Forero"
2. El motivo de infirmitad de la accionada se resume en que los conceptos mencionados en el numeral anterior, no se contemplan en la sentencia que condenó a las demandadas y por ende hay para la parte pasiva hay un exceso entre lo ordenado y lo liquidado (determinado).
3. Ahora bien, con el fin de no desgastar a su honorable señoría con una discusión superflua, como a la que nos somete la parte vencida en esta oportunidad, se recuerda que el despacho a su cargo resolvió en providencia del trece (13) de diciembre de 2017, correspondiente al radicado 2008-0046-01, el recurso de apelación que en su momento también formuló el MUNICIPIO DE BUCARAMANGA frente a la condena determinada en aquella ocasión, también desfavorable para el recurrente.

En la providencia que se cita en este numeral, folios 611 a 616, se determinó que en efecto el MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, estaba obligado a reconocer los valores de más pagados por los demandantes, incluyéndose no sólo aquello que pagaron en forma directa al momento de la compraventa, sino también lo que pagaron respecto del crédito hipotecario que constituyeron para la adquisición del apartamento ubicado en el Conjunto Residencial Bocapradera.

Es decir, su señoría en una anterior ocasión ya definió un asunto de similar naturaleza, pues se trataba de la liquidación concreta de una condena, ordenada dentro del marco del incumplimiento del MUNICIPIO DE BUCARAMANGA y el INVISBU, donde se obligaba a pagar a aquellas, los valores de más pagados por los demandantes. Así pues, no hay discusión que tanto el MUNICIPIO DE

BUCARAMANGA como el INVISBU, están a obligadas a reconocer, tanto lo pagado de más al suscribir el contrato de compraventa, como lo pagado de más respecto del crédito hipotecario que adquirieron para asumir el saldo del valor total de la venta, ya que ambos factores, corresponden a situaciones que no debió asumir el demandante cuando compró el inmueble que le prometieron. Es que dicho sea de paso, el demandante no ha pedido el pago del crédito hipotecario en su totalidad, ha perseguido se le indemnice, como hasta en primera instancia ha sucedido, reconociéndosele en debida forma, aquello que pagó de más respecto de lo pagado en el crédito hipotecario que asumió, en la proporción que corresponde a las zonas comunes.

No es cierto que dichos conceptos no se hayan tomado en cuenta por los jueces de instancia, incluido aquel que determinó la condena en concreto, y mucho menos es verdad que no se pueda distinguir en el caso del crédito hipotecario el origen de los recursos usados para pagar el precio acordado. Basta para lo anterior, indicar que en primer lugar la demandada no cuestionó la calidad de la prueba de lo asumido por cuenta del crédito hipotecario, según referencia número 11 del auto que liquidó los perjuicios en concreto, folio 211 vuelto. Pues durante todo el trámite incidental, al momento de decretarse las pruebas (auto del 23 de septiembre de 2015), ninguna objeción de parte del MUNICIPIO DE BUCARAMANGA hubo sobre aquellas documentales ordenadas, como para que ahora, de manera exageradamente tardía pretenda aprovechar esta oportunidad para discutir que sobre las mismas hay un manto de duda.

Ahora bien, la lectura de la apoderada del MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, recurrente en la presente alzada es una estratagema, inane en su argumento, pues se trata de una interpretación alejada del verdadero significado y sentido de la condena resuelta en la sentencia del veintinueve (29) de mayo de 2012, proferida por el H. Tribunal Administrativo de Santander, ya que contrario a lo que aquella afirma, del texto pertinente de la sentencia de segunda instancia ya referida (tasación de perjuicios, folio 412, anverso y reverso) y la parte resolutive (folio 413, anverso y reverso), no se habla en primer lugar de un único valor a pagar, y de la lectura completa de dicha providencia y la litis que desató es claro que el contexto del caso y la indemnización ordenada, no se integra por un único factor como se explicará.

Sostiene el MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, que el "Valor pagado de más por la demandante al vendedor en el momento de la firma del contrato en el año 1996" y el "Valor pagado de más a la corporación cafetera de ahorro y vivienda CONCASA por el crédito hipotecario por parte del señor Pedro Antonio Hurtado Forero" no son conceptos determinados por las sentencias que resolvieron la condena. Nada más alejado de la verdad y realidad del proceso, en primer lugar, la parte resolutive de la sentencia del veintinueve (29) de mayo de 2012, proferida por el H. Tribunal Administrativo de Santander, ordinal cuarto, por medio del cual se adiciona un ordinal quinto a la sentencia de primera instancia, se dijo:

**"QUINTO: CONDENAR SOLIDARIAMENTE al MUNICIPIO DE BUCARAMANGA Y AL INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA -INVISBU- a pagar a PEDRO ANTONIO HURTADO FORERO, los valores de más, debidamente indexados, que hayan sido cancelados por la compra del apartamento 201, de la torre 1 de la propiedad horizontal Conjunto Residencial BOCAPRADERA, cuantía que habrá de estimarse mediante liquidación incidental que deberá proponer la parte accionante dentro de**

los 60 días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, en los términos de los artículos 137 del C. de P. C. y 172 del C.C.A.<sup>1</sup>



Como se aprecia de lo enunciado, basta referir que en efecto no estamos frente a una condena comprendida por un solo ítem, sino todos aquellos valores que la compongan, y correspondan a aquello que el demandante pago de más, dicho esto, está confirmado que lo ordenado comprende, lo pagado de más directamente al momento de la compraventa, aquello que se pagó de más, por cuenta del crédito hipotecario asumido para adquirir el inmueble, objeto de la compraventa, y la desvalorización, como el factor que en últimas dejó de tener el inmueble que le prometieron en venta bajo unas condiciones incumplidas (áreas comunes) al demandante, bajo la promesa de un proyecto residencial de nombre Bocapradera.

4. Ahora bien, como es propio de la naturaleza del recurso de apelación, el debate se centra sólo en la discusión que plantea el recurrente, que en este caso obedece a los aspectos enunciados en el numeral 1 de este escrito, luego lo que la demandada no censura, como es el ítem de la desvalorización, no debe ser objeto de la decisión del recurso de apelación, pues en últimas, aquella señala en el segundo párrafo de la página 3 de la alzada, que la única operación correcta o válida (términos de la demandada), hecha por el juzgado que liquidó el perjuicio, es la correspondiente a la desvalorización del inmueble.
5. Por lo expuesto con anterioridad, solicito desestime el recurso de apelación propuesto, teniendo en cuenta que ya existe un caso de similar naturaleza, donde en efecto se reconocieron los ítems que hoy la demandada pretende tergiversar como adicionales, aduciendo erradamente que la condena sólo contempló un factor como criterio para indemnizar, pues como se explicó la errada tesis de la demandada es precisamente eso, un yerro. Como consecuencia de lo solicitado, requiero respetuosamente confirme el valor de la condena sometida a revisión, indexando el mismo a la fecha de la providencia que desate el recurso.
6. Solicito respetuosamente, condene en costas al recurrente.

A su señoría, respetuosamente solicito proceder de conformidad.

Cordialmente,

**DIEGO ALEXANDER ARCINIEGAS CHACON**

C.C. No. 91.535.104 de Bucaramanga

T.P. No. 178.909 del C.S. de la J

---

<sup>1</sup> Subraye y negrilla fuera de texto original.

**TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE SANTANDER**  
**Magistrado IVÁN MAURICIO MENDOZA SAAVEDRA**

Bucaramanga, 11 JUL 2019

**AUTO RESUELVE RECURSO DE APELACIÓN**  
**Exp. No. 680013333015-2008-00114-01**

**DEMANDANTE:** PEDRO ANTONIO HURTADO FORERO  
**DEMANDADO:** MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA-INVISBU  
**MEDIO DE CONTROL:** CONTRACTUAL- INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE CONDENA EN ABSTRACTO

Se decide el Recurso de Apelación interpuesto por el apoderado del Municipio de Bucaramanga contra el auto de fecha 26 de septiembre de 2018, por el cual se liquidaron los perjuicios por concepto de daño emergente a favor del demandante por valor de SESENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y UN MIL SETECIENTOS TREINTA Y UN PESOS (\$66.391.731).

**ANTECEDENTES**

El señor PEDRO ANTONIO HURTADO FORERO, interpuso demanda en ejercicio de acción contractual contra el Municipio de Bucaramanga y el Instituto de Vivienda Urbana-INVISBU, por el incumplimiento del contrato ocasionado por la compra del del apartamento 201 de la torre 1 de la propiedad horizontal Conjunto Residencial Boca Pradera.

Mediante sentencia de Primera Instancia del 9 de octubre de 2009, el Juzgado Décimo Administrativo del Circuito Judicial de Bucaramanga ordenó:

"(...)

**QUINTO.**-Condenar solidariamente al MUNICIPIO DE BUCARAMANGA Y AL INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA-INVISBU a pagar el señor PEDRO ANTONIO HURTADO FORERO, los valores de más, debidamente indexados, que hayan sido cancelados por la compra del apartamento 1101 (sic) de la torre 1 de la propiedad horizontal Conjunto Residencial Boca Pradera, cuantía que habrá de estimarse mediante liquidación incidental que deberá proponer la accionante dentro de los 60 días siguientes a la ejecutoria de esta providencia..."

Sentencia que fue apelada y confirmada en Segunda Instancia por el Tribunal Administrativo de Santander en providencia de 28 de mayo de 2012.

**AUTO OBJETO DE APELACION**

Mediante providencia de 26 de septiembre de 2018 (Fl. 207), el Juzgado Quince Administrativo del Circuito Judicial de Bucaramanga, resolvió incidente de condena en abstracto, ordenándose:



"SEGUNDO: FIJAR la suma de **SESENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y UN MIL SETECIENTOS TREINTA Y UN PESOS (\$66.391.731)**, como valor de la condena en abstracto impuesta mediante sentencia de primera instancia del veintinueve (29) de septiembre de dos mil doce (2012) (sic) proferida por el Juzgado Décimo Administrativo del Circuito de Bucaramanga, providencia que fue confirmada y adicionada por el H. Tribunal Administrativo de Santander mediante providencia del veintiocho (28) de mayo de dos mil doce (2012) (sic), dineros que deberán ser pagados por **MUNICIPIO DE BUCARAMANGA Y al INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA - INVISBU** a favor del señor PEDRO ANTONIO HURTADO FORERO conforme a las consideraciones expuestas.  
(..)"

Dentro de las consideraciones expuestas por el a-quo, se indicó que son amplias las diferencias en cuanto a los porcentajes de área no urbanizada que presentan los auxiliares de justicia y que las conclusiones de sus dictámenes no permiten tener la certeza y claridad necesaria para determinar el monto de los perjuicios causados a los demandantes, por lo que encontró procedentes las objeciones formuladas por las partes.

Así las cosas, el a-quo encontró que pese a las imprecisiones, los dictámenes rendidos ofrecen datos que permiten definir el porcentaje de las zonas comunes de las cuales se hubiese hecho copropietario el demandante de haberse terminado la totalidad del proyecto Bocapradera.

De manera pues, que se procedió a la liquidación del perjuicio teniendo en cuenta que el área sin urbanizar se determinó en un 21.35%.

Dicho porcentaje se le descontó al valor de compra del inmueble para determinar la desvalorización del apartamento de su propiedad, e igualmente fue descontado de la cuota inicial pagada al momento de firmar el contrato de compraventa y del valor pagado a Concasa hoy Banco Davivienda, por el crédito hipotecario adquirido por el demandante. Dichas sumas, luego fueron indexadas para determinar el monto total del perjuicio.

### RECURSO DE APELACION

El recurrente considera que en la liquidación de perjuicios realizada por el a-quo, se están incluyendo otros conceptos no estipulados en los parámetros fijados en las sentencias de primera y segunda instancia que son objeto del trámite incidental, pues, a su parecer, se estaría liquidando un mismo valor en tres ocasiones: la desvalorización, el pago de más realizado al momento de la firma del contrato y el valor de más pagado por el crédito hipotecario a Concasa hoy Banco Davivienda.

Agregó que, en la sentencia de primera instancia proferida por el Juzgado Décimo Administrativo, se ordenó el pago de la indemnización contenida en la Cláusula décimo tercera de la promesa de compraventa, la cual una vez indexada, correspondió a \$53.752.531,72.

Posteriormente, el Tribunal Administrativo de Santander, adicionó un numeral a la sentencia, que es el que aquí se liquida, pero que no debe incluir concepto alguno por los costos de financiación del crédito hipotecario.

Además, el valor de más que se debe pagar, es la diferencia entre los 40 millones de pesos que valía el inmueble al momento de la entrega menos el 21.35% de las zonas comunes no urbanizadas, es decir, \$8.540.000.



### CONSIDERACIONES

En la sentencia de primera instancia, proferida el 9 de octubre de 2009, el Juez Décimo Administrativo del Circuito Judicial de Bucaramanga, encontró probado el incumplimiento contractual por parte del Municipio de Bucaramanga y del INVISBU, pero consideró que ante dicha contingencia, fue prevista expresamente y de manera anticipada por las partes, una cláusula en la que se estableció que en caso del incumplimiento del vendedor, éste se obligaba a devolver la suma recibida como arras (\$10.000.000) más otra igual como indemnización por incumplimiento, para un total de \$20.000.000.

De manera pues, que una vez indexada dicha suma, la condena, se determinó así:

**PRIMERO:** Declárese el incumplimiento del contrato de compraventa No. 1.254 celebrado el 1 de marzo de 1996 entre el Municipio de Bucaramanga en calidad de vendedor, y el señor PEDRO ANTONIO HURTADO FORERO en calidad de comprador, en razón a la no culminación del proyecto "Conjunto Residencial Boca Pradera".

**SEGUNDO:** Se condena al Municipio de Bucaramanga y al Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Bucaramanga -INVISBU- a pagar al señor PEDRO ANTONIO HURTADO FORERO... la indemnización contenida en la CLAUSULA DECIMO TERCERA de la Promesa de Compraventa, la cual una vez indexada consiste en cincuenta y tres millones setecientos cincuenta y dos mil quinientos treinta y un mil (sic) con setenta y dos centavos (\$53.752.531.72)"

No obstante, contrario a lo afirmado por el recurrente, el pago ordenado en primera instancia, fue modificado por el Tribunal Administrativo de Santander, en providencia del 28 de mayo de 2012. Dentro de las consideraciones de segunda instancia, se destaca lo que sigue:

- "La parte accionante no presenta objeción respecto del cumplimiento del objeto principal del contrato de compraventa, es decir, del traslado del dominio sobre el apartamento 201 de la torre uno del conjunto residencial Boca Pradera, con las especificaciones pactadas, no obstante lo cual la inconformidad deviene de las zonas de uso común del conjunto, que para el caso lo podríamos denominar como accesorio".
- "En el concepto técnico rendido por el perito designado dentro del proceso radicado 1999-0017... y que fue allegado a este proceso como prueba trasladada... se indica que efectivamente dentro de los planos del proyecto y conforme al reglamento, se previó las dos entradas al conjunto y que el cerramiento definitivo actual no se ciñe a lo determinado en los planos, al igual que las zonas comunes".
- "No obstante y contrario a lo declarado por el a quo, el incumplimiento no fue total sino parcial, pues el objeto principal del contrato de venta se consumó en su totalidad al recibirse de conformidad por la demandante el apartamento 201 de la torre 1 del conjunto Residencial Boca Pradera. No así lo referente a los bienes comunes, de los cuales se debió hacer copropietario el demandante...".
- "Así las cosas y de acuerdo a las reglas de la lógica y de la experiencia, es necesario precisar que la compra de un bien o unidad privada sometida al régimen de propiedad horizontal tiene determinado valor, no solo por las especificaciones técnicas y arquitectónicas del apartamento a adquirir, sino por aquellos otros inmuebles de los cuales su comprador se hace copropietario. Entonces, lógico



resulta que el precio pactado lleva incluido, aunque así no se indique en el contrato, un porcentaje para cubrir el valor de los bienes sociales, que al no ser entregados en su totalidad, debe ser reintegrado a quien pagó por ellos. Y en tal sentido deberá ser modificada la condena impuesta por el juez de primera instancia..."

- "...al encontrarse probado el incumplimiento parcial del contrato, se impone declarar la resolución parcial del mismo, por lo cual se ordenará la devolución al demandante de aquello pagado de más, ya que no se hizo entrega total de lo comprado, lo que equivale a decir que se aplique la "actio quanti minoris" o se realice una justa tasación del bien.  
(...)

Así las cosas, como la justa tasación del bien no se encuentra estipulada dentro del proceso, es decir, aquello que resulte como pagado de más por el bien inmueble objeto de venta, debido a la inejecución total del Proyecto Inmobiliario Conjunto Residencial Boca Pradera, habrá de condenarse en abstracto a efectos de que previo tramite incidental se determine su cuantía.

Para ello se deberán tener en cuenta los siguientes parámetros:

- Acreditar con prueba documental, el valor pagado hasta el momento, por concepto del apartamento por parte del comprador.
- Pericialmente se establecerá el porcentaje del precio total del apartamento - precio por el cual fue vendido- que corresponda al valor de los bienes comunes de los cuales se hubiese hecho copropietario el demandante, de haberse terminado la totalidad del proyecto "Conjunto Residencial Boca Pradera", a la fecha de compra.
- Valor del bien si no existiesen los bienes de uso común del conjunto.
- El valor establecido se actualizará conforme al índice de precios al consumidor.

Finalmente, la parte resolutive de la sentencia dispuso:

**PRIMERO: CONFIRMASE PARCIALMENTE** la sentencia de fecha nueve (9) de octubre de dos mil nueve (2009) proferida por el Juzgado Décimo del Circuito Judicial Administrativo de Bucaramanga, dentro del proceso adelantado por el señor PEDRO ANTONIO HURTADO FORERO....

**SEGUNDO: MODIFÍCASE** el numeral PRIMERO de la parte resolutive de la sentencia de primera instancia, el cual quedará así:

**PRIMERO:** Declárese el incumplimiento parcial del contrato de compraventa No. 1254 celebrado el 1º de marzo de 1996, entre el Municipio de Bucaramanga en calidad de vendedor y el señor PEDRO ANTONIO HURTADO FORERO en calidad de comprador, respecto de todos los bienes comunes que no les fueron entregados, en razón a la no culminación del proyecto "conjunto Residencial Boca Pradera".

**TERCERO: MODIFÍCASE** el numeral SEGUNDO de la parte resolutive de la sentencia de primera instancia, el cual quedará así:

**SEGUNDO:** Como consecuencia de lo anterior se RESUELVE PARCIALMENTE el contrato de compraventa No. 1254 celebrado el 1º de marzo de 1996, entre el Municipio de Bucaramanga en calidad de vendedor y el señor PEDRO ANTONIO HURTADO FORERO en calidad de comprador, respecto de todos los bienes comunes que no les fueron entregados, en razón a la no culminación del proyecto "Conjunto Residencial Boca Pradera", en los términos consignados en la parte motiva de esta providencia.



**CUARTO:** ADICIONESE un numeral **QUINTO** de la parte resolutive de la sentencia de primera instancia, el cual quedará así:

**QUINTO:** Condenar solidariamente al Municipio de Bucaramanga y al Instituto de Vivienda de Interés Social y reforma Urbana de Bucaramanga-IVISBU a pagar al señor PEDRO ANTONIO HURTADO FORERO, los valores de más, debidamente indexados, que hayan sido cancelados por la compra del apartamento 1101 (sic) de la torre 1 de la propiedad horizontal Conjunto Residencial Boca Pradera, cuantía que habrá de estimarse mediante liquidación incidental que deberá proponer el accionante dentro de los 60 días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, en los términos de los artículos 137 del C. de P.CE. y 172 del C.C.A."

La anterior, evidencia que la condena de los \$53.752.531,72, dispuesta por el Juez de primera instancia, fue modificada en segunda instancia, y por tanto, en esta ocasión no se está indemnizando nuevamente un perjuicio ya reconocido.

Por otra parte, difiere la Sala con el recurrente en cuanto a que con la liquidación de perjuicios realizada por el a-quo, se estarían indemnizando conceptos no incluidos en la condena que aquí se liquida, pues, es claro, que la sentencia ordenó el pago de "los valores de más, debidamente indexados, que hayan sido cancelados por la compra del apartamento" del demandante, lo que también incluye el pago del crédito hipotecario solicitado por el comprador a la Corporación de Ahorro y Vivienda CONCASA, hoy CONVIVENDA, pues, sin duda alguna, tanto estos dineros como los pagados directamente al momento de firmar la compraventa, fueron destinados a la adquisición del bien prometido por el vendedor, que finalmente, al no ser lo que recibió el demandante, también fue objeto de desvalorización.

Así las cosas, al no ser procedente entrar a discutir nuevamente los fundamentos de la condena impuesta, que sin duda determinó el daño sufrido por el señor HURTADO FORERO, serán desestimadas los argumentos expuestos en la alzada, y se procederá a la actualización de la condena impuesta por el a-quo, toda vez que esta, en ningún momento desconoció los parámetros fijados para su liquidación.

### LIQUIDACION DE PERJUICIOS

#### • Desvalorización del apartamento 201 Torre 1

Se determinó en el dictamen que el valor de compra del inmueble fue de \$40.000.000, a dicho valor debe descontarse el 21.35% que según se estableció, corresponde, al porcentaje sin urbanizar de las zonas comunes del proyecto Boca Pradera, y dicho valor será el que se reconocerá al demandante por la desvalorización del apartamento, debidamente indexado a la fecha del presente auto, así:

$$Ia = RH \frac{IPC \text{ Final}}{IPC \text{ Inicial}}$$

Donde:

|           |   |  |
|-----------|---|--|
| $Ia$      | = | Renta actualizada a establecer   |
| $Ih$      | = | Renta histórica, esto la suma a actualizar, es decir, \$8.540.000 (suma que resulta de calcular el 21.35% de \$40.000.000)                     |
| IPC Final | = | Es el índice de precios al consumidor final, es decir 102,11886 correspondiente al mes anterior a la fecha de esta providencia -abril de 2019- |





|             |   |  |
|-------------|---|--|
| IPC Inicial | = | Es el índice de precios al consumidor inicial, correspondiente al mes en el que se produjo la desvalorización del inmueble por la no entrega de la totalidad del Conjunto residencial Boca Pradera, es decir, enero de 1997 equivalente a 26,96098 |
|-------------|---|--|

$$Ra = \$8.540.000 * \frac{102,11886}{26,96098} = \$32.346.563,97$$

• **Valor pagado de más al momento de firmar el contrato en el año 1996**

Se determinó que la cuota inicial pagada al vendedor al momento de firmar el contrato fue de \$30.220.500. A dicho valor debe descontarse el 21.35% que según se estableció, corresponde, al porcentaje sin urbanizar de las zonas comunes del proyecto Boca Pradera, y dicho valor será debidamente indexado a la fecha del presente auto, así:

$$Ra = RH \frac{IPC \text{ Final}}{IPC \text{ Inicial}}$$

Donde:

|             |   |   |
|-------------|---|---|
| Ra          | = | Renta actualizada a establecer  |
| Rh          | = | Renta histórica, esto la suma a actualizar, es decir, \$6.452.076,77 (suma que resulta de calcular el 21.35% de \$30.220.500)                                       |
| IPC Final   | = | Es el índice de precios al consumidor final, es decir 102,11886 correspondiente al mes anterior a la fecha de esta providencia -abril de 2019-                      |
| IPC Inicial | = | Es el índice de precios al consumidor Inicial, correspondiente al mes en el que se firma el contrato de compraventa, es decir, MARZO DE 1996 equivalente a 23,73850 |

$$Ra = \$6.452.076,77 * \frac{102,11886}{23,73850} = \$27.755.701,68$$

• **Valor pagado de más al Banco Concasa hoy Banco Davivienda, por concepto de crédito hipotecario**

Difiere la Sala de la liquidación que sobre el particular realizara el a-quo, toda vez que tomó el valor total de los pagos realizados por el demandante, según las pruebas y a dicho valor procedió a sacarle el 21.35% correspondiente al porcentaje no construido del proyecto, total que luego fue indexado, desconociendo con ello que se trataba de pagos periódicos y por tanto debían actualizarse mes a mes según la fecha en que se realizó el respectivo pago.

No obstante, no se allegó al incidente el historial de pagos realizados mes a mes por el demandante, razón por la cual, sólo se actualizará la suma determinada por el a-quo, a la fecha de la presente providencia con la fórmula indicada previamente, así:

$$Ra = RH \frac{IPC \text{ Final}}{IPC \text{ Inicial}}$$

Donde:



|             |   |  |
|-------------|---|--|
| Ca          | = | Renta actualizada a establecer   |
| Sh          | = | Renta histórica, esto la suma a actualizar, es decir, <u>\$2.087.923</u> (suma determinada por el a-quo)   |
| IPC Final   | = | Es el índice de precios al consumidor final, es decir 102,11886 correspondiente al mes anterior a la fecha de esta providencia -abril de 2019-                                       |
| IPC Inicial | = | Es el índice de precios al consumidor inicial, correspondiente al mes de octubre de 1996, cuando fue pagado en su totalidad el crédito hipotecario, es decir, equivalente a 26,12151 |

$$Ra = \$2.087.923 * \frac{102,11886}{26,12151} = \$8.162.480,51$$

**RESUMEN DE VALORES A INDEMNIZAR DEBIDAMENTE ACTUALIZADOS A LA FECHA DE ESTA PROVIDENCIA**

| CONCEPTO  | VALOR                  |
|---|------------------------|
| Desvalorización del apartamento 702 de la torre 1 por la no entrega de la totalidad del proyecto Boca Pradera | \$32.346.563,97        |
| Valor pagado de más por el demandante al momento de firmar el contrato de compraventa en el año 1996          | \$27.755.701,68        |
| Valor pagado de más por el demandante al Banco Davivienda por concepto de Crédito Hipotecario                 | \$ 8.162.480,51        |
| <b>Total</b>  | <b>\$68.264.746,16</b> |

Teniendo en cuenta lo anterior, los demandados MUNICIPIO DE BUCARAMANGA y el INSTITUTO DE VIVIENDA SOCIAL y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA -INVISBU-, deberán pagar por concepto de DAÑO EMERGENTE, por los bienes comunes dejados de construir, en razón a la no culminación del proyecto "Conjunto Residencial Boca Pradera" al señor GERARDO PARRA MORENO, la suma de SESENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS CON DIECISEIS CENTAVOS (\$68.264.746,16)

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Administrativo de Santander, administrando justicia, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

**RESUELVE**

**PRIMERO:** **MODIFICAR** el numeral segundo del auto de fecha 26 de septiembre de 2018 proferido por el Juzgado Quince Administrativo del Circuito Judicial de Bucaramanga, en el sentido de **FIJAR** la suma de **SESENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS CON DIECISEIS CENTAVOS (\$68.264.746,16)** como valor de la condena en abstracto impuesta en la Sentencia de Primera Instancia de 9 de octubre de 2009, modificada por el Tribunal Administrativo de Santander el 28 de mayo de 2012, dineros que deberán ser pagados por el MUNICIPIO DE BUCARAMANGA y el INSTITUTO DE VIVIENDA SOCIAL y REFORMA URBANA DE BUCARAMANGA -INVISBU-,



a favor del señor PEDRO ANTONIO HURTADO FORERO, conforme a las consideraciones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO: CONFIRMAR** en los demás aspectos la providencia recurrida.


**TERCERO:** Una vez ejecutoriado el presente auto, envíese el expediente al Juzgado de origen, previas las anotaciones de rigor en el Sistema Justicia Siglo XXI.

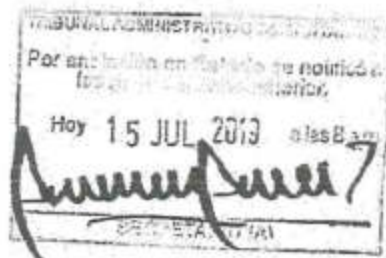
**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE.** Aprobado en Sala según Acta No. 13 de 2019

**NOTIFÍQUESE**

  
**IVAN MAURICIO MENDOZA SAAVEDRA**  
Magistrado

  
**MILCIADES RODRIGUEZ QUINTERO**  
Magistrado

  
**SOLANGE BLANCO VILLAMIZAR**  
Magistrada





CONSTANCIA SECRETARIAL: Al Despacho del Señor Juez para lo pertinente. Sírvase proveer.

Bucaramanga, 06 de agosto de 2019

EDGAR LEWIS HOLGUÍN QUITIÁN  
Secretario

**AUTO QUE OBEDECE LO RESUELTO POR EL SUPERIOR Y ORDENA ARCHIVO DEFINITIVO DEL PROCESO**

Bucaramanga, seis (06) de agosto de dos mil diecinueve (2019)

**RADICADO:** 680013331010-2008-00114-00  
**ACCION:** REPARACION DIRECTA – INCIDENTE DE LIQUIDACIÓN DE CONDENA EN ABSTRACTO  
**DEMANDANTE:** PEDRO ANTONIO HURTADO FORERO  
**DEMANDADO:** INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y MUNICIPIO DE BUCARAMANGA – INVISBÚ

1. OBEDEZCASE Y CÚMPLASE lo resuelto por el H. Tribunal Administrativo de Santander mediante auto del once (11) de julio de dos mil diecinueve (2019) (fol. 232 – 235 y Vto.), por medio del cual se modificó el numeral segundo del auto del veintiséis (26) de septiembre de dos mil dieciocho (2018) y confirmó en sus demás aspectos la referida providencia por la cual este Juzgado decidió el incidente de liquidación de perjuicios de la referencia.
2. En firme el presente proveído, ARCHÍVENSE definitivamente las diligencias con las respectivas constancias en el Sistema de Gestión Judicial "JUSTICIA XXI".

**NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,**

  
**EDWARD AVENDAÑO BAUTISTA**  
Juez

At

A.S. No. 352

**JUZGADO QUINCE ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO JUDICIAL DE BUCARAMANGA**

El auto anterior se notificó a las partes por anotación en ESTADO No. 111 fijado en un lugar público de la Secretaría de este Juzgado a las 8:00 a.m., hoy, 09-AGOSTO-2019.

  
**EDGAR LEWIS HOLGUÍN QUITIÁN**  
Secretario

JUZGADO QUINCE ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO JUDICIAL DE BUCARAMANGA  
Calle 35 No. 16 – 24 Piso 17. Edificio José Acevedo y Gómez  
e-mail: [adm15buc@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:adm15buc@cendoj.ramajudicial.gov.co)  
Teléfono 6700119

Id Documento: 11001031500020210749800005025010004

**CONSTANCIA SECRETARIAL**

Bucaramanga, Veintitrés (23) de Septiembre de Dos Mil Quince (2015)

Al Despacho de la señora Jueza, informando que se allega el expediente proveniente del Juzgado Tercero Administrativo de Descongestión de Bucaramanga con el fin de darle el respectivo impulso procesal de acuerdo al principio de celeridad de las actuaciones. Para proveer lo que en derecho corresponda.

  
INGRID JOHANNA GRANDE PINZON  
SECRETARIA

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO QUINTO ADMINISTRATIVO DE DESCONGESTION DEL  
CIRCUITO DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, Veintitrés (23) de Septiembre de Dos Mil Quince (2015)

ACCIONANTE : EDGAR ANTONIO MANJARRES - VERONICA OROZCO  
ACCIONADO : MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - INVISBU  
ACCIÓN : REPARACION DIRECTA -   
-REGULACION DE PERJUICIOS DE  
CONDENA EN ABSTRACTO  
RADICADO : 2008-00046-00

INCIDENTE DE REGULACION DE CONDENA EN ABSTRACTO

En atención a la constancia secretarial que antecede y por ser procedente, avóquese el conocimiento del proceso de la referencia en la etapa en que se encuentra toda vez que en virtud a la medida de Descongestión adoptada mediante Acuerdo No. PSAA14-10197 de 05 de Agosto de Dos mil Catorce (2014) "Por el cual se adoptan unas medidas de descongestión" y prorrogado mediante Acuerdo No. PSAA15-10377 de fecha 26 de Agosto de 2015 "Por el cual se prorrogan, ajustan y adoptan unas medidas de descongestión y se dictan otras disposiciones" expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, el presente proceso fue allegado a este Juzgado proveniente del Juzgado Tercero Administrativo de Descongestión de Bucaramanga, para su conocimiento y competencia.

Ahora bien, procede el Despacho a resolver de plano el Incidente de Regulación de Condena en Abstracto, en la acción de Controversias Contractuales adelantada por los ciudadanos VERONICA OROZCO - EDGAR ANTONIO MANJARRES, quienes actúan por intermedio de apoderado judicial en contra del MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - INVISBU;

### I. ANTECEDENTES

Mediante sentencia de primera instancia de fecha siete (07) de Septiembre de Dos mil Nueve (2009), el Juzgado Quinto Administrativo de Bucaramanga, accedió a las pretensiones de la demanda y resolvió lo siguiente:

*"SEGUNDO: Declarase el incumplimiento parcial del contrato de compraventa No. 3.270 celebrado el 7 de mayo de 1996, entre el Municipio de Bucaramanga en calidad de vendedor y los señores VERONICA OROZCO GOMEZ y EDGAR ANTONIO MANJARRES DUARTE en calidad de compradores, respecto de todos los bienes comunes que no les fueron entregados, en razón a la no culminación del proyecto "Conjunto Residencial Boca Pradera".*

(...)

*CUARTO: Condenar solidariamente al Municipio de Bucaramanga y al Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Bucaramanga -INVISBU- a pagar a la señora VERONICA OROZCO GOMEZ, identificada con la C.C No. 63.296.223 de Bucaramanga, los valores de mas, debidamente indexados, que hayan sido cancelados por la compra del apartamento 502 de la torre 2 de la propiedad horizontal Conjunto Residencial Boca Pradera, cuantía que habrá de estimarse mediante liquidación incidental que deberán proponer los accionantes dentro de los 60 días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, en los términos de los artículos 137 del C. de P.C y 172 del C.C.A"*

De la anterior decisión, la parte accionada interpuso recurso de apelación, en el que fue decidido y resuelto por el Tribunal Administrativo de Santander en sentencia de segunda instancia de fecha 26 de febrero de 2013, en el que confirmó en su totalidad la decisión adoptada en primera instancia.

### II. OPORTUNIDAD DE LA SOLICITUD DE LIQUIDACION

Según el artículo 172 del Código Contencioso Administrativo, estipula lo siguiente;

**"Artículo 172- CONDENAS EN ABSTRACTO.** Las condenas al pago de frutos, intereses, mejoras, perjuicios y otros semejantes, impuestas en auto o sentencia, cuando su cuantía no hubiere sido establecida en el proceso, se hará en forma genérica, señalando las bases con arreglo a las cuales se hará la liquidación incidental, en los términos previstos en los artículos 178 del Código Contencioso Administrativo y 137 del Código de Procedimiento Civil.

Quando la condena se haga en abstracto, se liquidaran por incidente que deberá promover el interesado, mediante escrito que contenga la liquidación motivada y especificada de su cuantía, dentro de los sesenta (60) días siguientes a la ejecutoria de aquel o al de la fecha de su notificación del auto de obediencia al superior, según fuere el caso. Vencido dicho término caducará el derecho y el juez rechazará de plano la liquidación extemporánea, dicho auto es susceptible del recurso de apelación.

Lo anterior indica que las condenas impuestas en la sentencia, cuando su cuantía no hubiere sido establecida dentro del proceso, se debe realizar en forma genérica, estipulando las bases para su liquidación y se hará mediante liquidación incidental.

El interesado debe promover el incidente, mediante memorial que contenga la liquidación motivada, en el término de los sesenta (60) días siguientes a la ejecutoria de aquel o al de la fecha de notificación del auto de obediencia al superior, según fuere el caso.

Si la parte deja vencer en silencio el término dispuesto para proponer el incidente de liquidación, caducará el derecho y el juez deberá rechazar de plano la liquidación presentada de forma extemporánea.

En el presente caso, observa el Despacho que la sentencia de primera instancia que accedió a las pretensiones de la demanda y confirmada mediante sentencia de segunda instancia quedo debidamente ejecutoriada el día quince (15) de Mayo de Dos mil Trece (2013) a las 4:00 P.M, y que de acuerdo a la norma transcrita, el término empezaba a correr el día dieciséis (16) de mayo de Dos mil Trece (2013), el cual vencieron los 60 días el día catorce (14) de agosto de la misma anualidad.

De conformidad con el artículo 121 del Código de Procedimiento Civil y el artículo 70 del Código Contencioso Administrativo, los términos se

conmutaran en días, sin comprender la vacancia judicial, ni aquellos en que el despacho permanezca cerrado.

Se tiene, que en memorial allegado por el apoderado de la parte accionante el día ocho (08) de agosto de Dos mil Trece (2013), fue allegado el incidente de liquidación conforme a la sentencia de segunda instancia, por lo cual se evidencia que aquel, se encuentra dentro del término para ello. (Vr. Fol. 500-503)

Mediante auto de tres (03) de septiembre de Dos mil Trece (2013) el Juzgado Decimo Administrativo de Bucaramanga admitió el tramite incidental de la liquidación de la condena en abstracto, corriéndole traslado del escrito de incidente a la parte demandada, de conformidad con el artículo 172 del C.C.A y 137 del C.P.C notificado en estados de 17 de septiembre de 2013

Seguido y una vez notificado de la anterior providencia, se abrió el incidente a pruebas de conformidad con el artículo 137 del C.P.C, en auto de siete (07) de Octubre de Dos mil Trece (2013).

### III. DE LA CONDENACION DE LOS PERJUICIOS

Revisada la solicitud elevada por el apoderado de la parte accionante y ordenada en el numeral 4 de la parte resolutive de la sentencia de primera instancia de fecha siete (07) de septiembre de Dos mil Nueve (2009) (Vr. Fol. 273-298), por medio del cual el Juzgado Quinto Administrativo de Bucaramanga, busca obtener el reconocimiento de los perjuicios materiales a titulo de *daño emergente* y en contra de la entidad accionada **MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - INVISBU** con el fin de que se liquiden y se reconozcan los perjuicios a modalidad de daño emergente por el capital pagado de más a la entidad bancaria COLPATRIA hoy BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA y el valor de la reforma de la escritura pública del bien inmueble objeto de la acción contractual.

La Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso Administrativo del H. Consejo de Estado<sup>1</sup> respecto de la figura del daño emergente, ha definido

<sup>1</sup> Consejero ponente: MAURICIO FAJARDO GOMEZ-Bogotá, D.C., cuatro (4) de diciembre de dos mil seis (2006)- Radicación número: 52001-23-31-000-1898-07633-01(15351)-Actor: ILMO GIRALDO CHAVES - Demandado: NACION-MINISTERIO DE TRANSPORTE-INSTITUTO NACIONAL DE VAS (INVAS)



como una pérdida sufrida, con la consiguiente necesidad, para el afectado de efectuar un desembolso si lo que quiere es recuperar aquello que se ha perdido. Además conlleva que algún bien económico salió o saldrá del patrimonio de la víctima. Cosa distinta es que el daño emergente pueda ser tanto presente como futuro, dependiendo del momento en que se haga su valoración.

**a. Cuantificación de los Perjuicios**

Auscultado el expediente se evidencia, que fue practicado para liquidar los perjuicios materiales por concepto de daño emergente, lo siguiente;

1. Certificado emitido por la entidad bancaria COLPATRIA de fecha 23 de Diciembre de 2013 oficio No. REQ. 3890164 en el que certificado el histórico de pagos correspondientes efectuados por los demandantes, discriminados<sup>2</sup>.

*"Con el fin de dar respuesta final al requerimiento 3824751, una vez efectuada la correspondiente revisión en los archivos de nuestro sistema, nos permitimos adjuntar histórico de pagos correspondientes a la obligación No.305000050236 cuyos titulares son los señores MANJARRES DUARTE EDGAR Y OROZCO GOMEZ VERONICA, de igual forma luego de discriminar los valores por concepto de pagos o abonos a dicha obligación se identificó que el valor pagado fue de \$149.198.857,42"*

2. Se practicó dictamen pericial rendido por la auxiliar de la justicia Luz Mireya Afanador Amado obrante a folio 543 a 560 del expediente, en el que se destaco lo siguiente;

|  |                |
|--|----------------|
| Total área de terreno etapas I, II, III, IV y V  | \$15.880,21 m2 |
| Total área de terreno en la II Etapa   | 2.949,20 m2    |
| Valor del inmueble al momento de la entrega con todos los accesorios                       | \$48.080.000   |
| Porcentaje dejado de Urbanizar /regla de tres : 15.880,12 es de 100%, 2.949,50m2 equivale) | 18.54%*m2      |
| Porcentaje sin urbanizar   | 18.54%         |
| Precio de venta  | \$48.080.000   |

<sup>2</sup> Vr. Fol 524-527

|   |               |
|---|---------------|
| Valor pagado directamente por los demandantes al momento de la compraventa                                  | \$20.680.000  |
| Valor total pagado del crédito hipotecario derivado de la compraventa del inmueble (folio 524 Cuaderno ppal | \$149.188.857 |

**b. Liquidación de Perjuicios – DAÑO EMERGENTE**

Con base de liquidación establecida en la sentencia de primera instancia, evidencia lo siguiente;

*"Así las cosas, como la justa tasación del bien no se encuentra estipulada dentro del proceso, es decir, aquello que resulte como pagado de más por el bien inmueble objeto de venta, debido a la inejecución total del Proyecto Inmobiliario Conjunto Residencial Boca Pradera, habrá de condenarse en abstracto a efectos de que previo trámite incidental se determine su cuantía.*

*Para ello se deberán tener en cuenta los siguientes parámetros:*

- *Acreditar con prueba documental, el valor pagado hasta el momento por concepto del apartamento por parte de la compradora*
- *Pericialmente se establecerá el porcentaje del precio total del apartamento-precio ori el cual fue vendido que corresponda al valor de los bienes comunes de los cuales se hubiese hecho copropietarios los demandantes, de haberse terminado la totalidad del proyecto –Conjunto Residencial Boca Pradera" a la fecha de compra.*
- *Valor del bien si no existiesen los bienes de uso común del conjunto*
- *El valor establecido se actualizará conforme al índice de precios al consumidor."*

Este Despacho tomará como base la sentencia de primera instancia emitida por el Juzgado Quinto Administrativo de Bucaramanga, y tendrán como conceptos relevantes para liquidar los perjuicios materiales a título de *daño emergente* las pruebas obrantes en el proceso y los destacados en la misma sentencia, toda vez que debe pagarse a los demandantes, los valores de aquello perdido.

sin embargo, hay que dejar claridad, que por encontrarse probado la fecha en que se efectuó el pago total de la obligación efectuado por los demandantes ante la entidad bancaria COLPATRIA, esto es, el 21 de septiembre de 2011 tal y como consta en el histórico de pagos emitido por la misma entidad obrante a folio 524 a 527 del expediente, se ordenará a las entidades accionadas dar aplicación al artículo 178 del CCA con el fin de ajustar los valores con fundamento jurídico de la indexación o ajuste de condona, tomándose como base, el "Índice de precios al consumidor, o al por mayor", conforme a la siguiente fórmula;

$$VP = \frac{VH \times IND \text{ Final}}{IND \text{ Inicial}}$$

Donde

VP = Valor presente que debe ser actualizado

Vh = Valor histórico a actualizar.

Así las cosas, en atención a que fueron allegados al presente tramite incidental los valores que probatoriamente no se allegaron inicialmente en el proceso de Controversias Contractuales, este Despacho liquidará los perjuicios materiales por concepto de **DAÑO EMERGENTE** y se ordenará su respectiva actualización conforme al artículo 178 del CCA que deberá cancelar de manera solidaria el **MUNICIPIO DE BUCARAMANGA – INVISBU** a favor de los ciudadanos **EDGAR ANTONIO MANJARRES – VERONICO OROZCO** la suma de **CIENTO CUARENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS (\$149.198.857 Pesos M/cte)**

En mérito de lo expuesto y acogido los criterios bajo el principio de legalidad, el **JUZGADO QUINTO ADMINISTRATIVO DE DECONGESTION DEL CIRCUITO JUDICIAL DE BUCARAMANGA,**

#### RESUELVE

**PRIMERO: LIQUIDASE** los perjuicios por concepto de **DAÑO EMERGENTE** que deberá cancelar las entidades accionadas y de manera solidaria **MUNICIPIO DE BUCARAMANGA – INVISBU** a favor de los ciudadanos

EDGAR ANTONIO MANJARRES – VERONICO OROZCO la suma de CIENTO CUARENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS (\$149.198.857 Pesos M/cte) de conformidad con el numeral cuarto de la parte resolutive de la sentencia de primera instancia de fecha siete (07) de Septiembre de Dos mil Nueve (2009) (Vr. Fol. 273 a 298), dictada por Juzgado Quinto Administrativo del Circuito Judicial de Bucaramanga.

**SEGUNDO: ORDENASE** al MUNICIPIO DE BUCARAMANGA – INVISBU, que en el evento de presentarse los supuesto de hecho del artículo 177 del C.C.A, se pagarán intereses a la parte accionante y se dará cumplimiento a la sentencia en los términos del artículo 176 a 178 ibidem, para los efectos de la actualización económica de las sumas reconocidas, se aplicará la formula indicada en la citada norma y la liquidación deberá realizarla la entidades accionadas.

**TERCERO: EJECUTORIADA** la presente providencia, archívese la presente diligencia, previa constancia en el Sistema Siglo XXI.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

  
EYNI PATRICIA APONTE DUARTE  
JUEZ

  
NOTIFICACIÓN POR ESTADO  
JUZGADO QUINTO ADMINISTRATIVO DE DESCONGESTION DEL  
CIRCUITO  
En la fecha se notifica por ESTADO el auto anterior,  
Bucaramanga 25 de Septiembre de 2015, a las 8:00 A.M.  
  
INGRID JOHANNA GRANDE PINZON  
SECRETARIA

**CONSTANCIA SECRETARIAL**

Bucaramanga, Catorce (14) de Octubre de Dos Mil Quince (2015)

Al Despacho de la señora Jueza, informando que mediante memorial de fecha 29 de Septiembre de 2015 (Vr. Fol. 585 - 586) el apoderado de la parte accionada **MUNICIPIO DE BUCARAMANGA** interpone recurso de apelación contra la providencia que resolvió el Incidente de Regulación de Condena en Abstracto estando dentro del término de ejecutoria de que trata el artículo 68 de la Ley 1395 de 2010. Para proveer lo que en derecho corresponda.

  
**INGRID JOHANNA GRANDE PINZON**  
**SECRETARIA**

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO QUINTO ADMINISTRATIVO DE DESCONGESTIO DEL CIRCUITO**  
**DE BUCARAMANGA**

Bucaramanga, Catorce (14) de Octubre de Dos Mil Quince (2015)

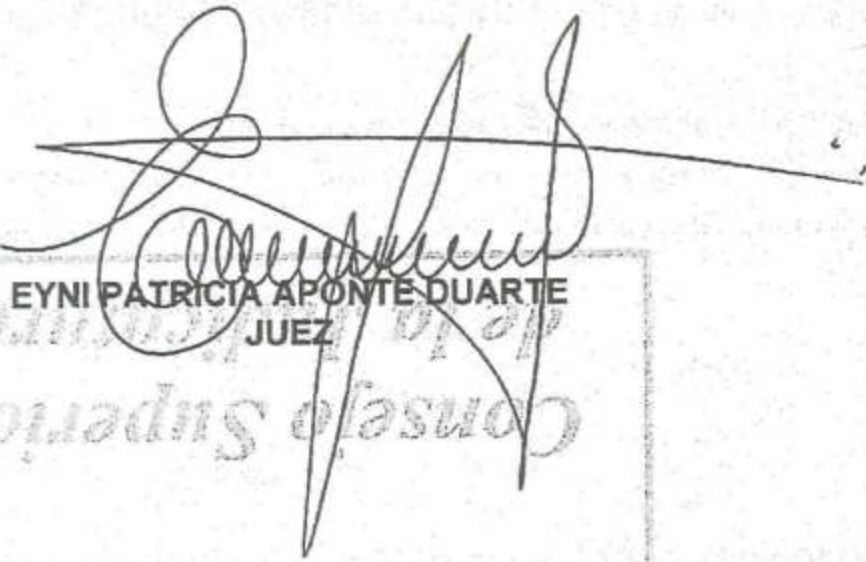
**ACCIONANTE** : EDGAR ANTONIO MANJARRES –  
VERONICA OROZCO  
**ACCIONADO** : MUNICIPIO DE BUCARAMANGA-INVISBU  
**ACCION** : INCIDENTE DE REGULACION DE  
CONDENA EN ABSTRACTO –  
REPARACION DIRECTA  
**EXPEDIENTE** : 2008-00046-00

De conformidad con el Artículo 181 y 213 del Código Contencioso Administrativo, concordado con el Artículo 350 y ss del Código de Procedimiento Civil, se concede en el Efecto Suspensivo ante el **TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE SANTANDER - SUBSECCION EN DESCONGESTION** el **RECURSO DE APELACIÓN**, oportunamente interpuesto y sustentado conforme al artículo 68 de la Ley 1395 de 2010, por el apoderado de la parte accionada **MUNICIPIO DE BUCARAMANGA** contra la providencia de fecha veintitrés (23) de Septiembre de Dos mil Quince (2015) el cual fue notificado por estados el día veinticinco (25) de Septiembre de Dos mil Quince (2015).

Para tales efectos y de conformidad con el párrafo 2° del artículo 352 del C. de P. C., se ordena enviar el expediente por conducto del Centro de Servicios

de los Juzgados Administrativos de Descongestión al Tribunal Administrativo de Santander – Subsección de Descongestión para lo de su competencia.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,**



**EYNI PATRICIA APONTE DUARTE**  
JUEZ



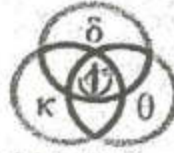
**NOTIFICACIÓN POR ESTADO**  
**JUZGADO QUINTO ADMINISTRATIVO DE DESCONGESTION DEL**  
**CIRCUITO**

En la fecha se notifica por ESTADO el auto anterior,  
Bucaramanga 16 de Octubre de 2015, fijado a las 8:00 A.M.



**INGRID JOHANNA GRANDE PINZON**  
SECRETARIA

Id Documento: 11001031500020210749800005025010004



Manuel Antonio Ramírez Ortiz  
Abogado

RECIBIDO  
29/09/15  
JSA  
2:40 pm

Señores  
RAMA JUDICIAL  
JUZGADO QUINTO ADMINISTRATIVO DE DESCONGESTIÓN DEL CIRCUITO DE  
BUCARAMANGA  
CIUDAD  
E. S. D.

Accionante: Edgar Antonio Manjarres – Verónica Orozco  
Accionado: Municipio de Bucaramanga – Invisbu  
Acción. Reparación Directa  
Radicado: 2008-0046

**MANUEL ANTONIO RAMÍREZ ORTIZ**, identificado con cédula No. 13.354.290 expedida en Pamplona (N. de S), tarjeta profesional No. 60.663 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en mi calidad de apoderado del Municipio con todo respeto interpongo recurso de apelación en contra del auto notificado mediante estados el 25 de septiembre de la presente anualidad en los siguientes términos:

En primer lugar el mismo auto indica; así fue tomado de la solicitud de la regulación de perjuicios, y de la sentencia, que la pretensión va encaminada al resarcimiento del daño emergente que era "el capital pagado de más a la entidad Bancaria Colpatría".

En el auto manifiesta que la liquidación que ejerció el perito el porcentaje que dejo de urbanizar la constructora fue del 18.54%. de igual forma la demandante pagó en total por el crédito la suma de \$149.198.857.

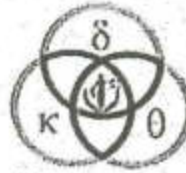
En la sentencia de primera instancia se indicó que se debe realizar dictamen pericial que determine el valor que afecto el bien por los bienes de uso común que no se entregó, con esto se tendría certeza del valor de más que pagó el comprador por el bien.

Así las cosas, el suscrito apoderado entiende que el valor que pagó por el crédito total los demandantes fue la suma de \$149.198.857; de esto se derivan tres hipótesis que no contempló el Juzgado al momento de proferir este auto: 1- descontar el 81.46% con el que si cumplió la constructora. 2- el valor real del inmueble en el presente momento de proferir dicho auto 3- el valor real que debe ser indexado de conformidad al fallo de primera instancia.

La realidad del asunto es que existe un incumplimiento parcial al contrato, y así fue determinado en sentencia de primera y segunda instancia. Con el presente auto se

Calle 35 # 12-31 Oficina 609 Edificio Calle Real, tel. 6707702 Fax: 6420118 Bucaramanga Colombia.  
E. mail: conjuridicasmail.com

Id Documento: 11001031500020210749800005025010004



*Manuel Antonio Ramírez Ortiz*  
*Abogado*

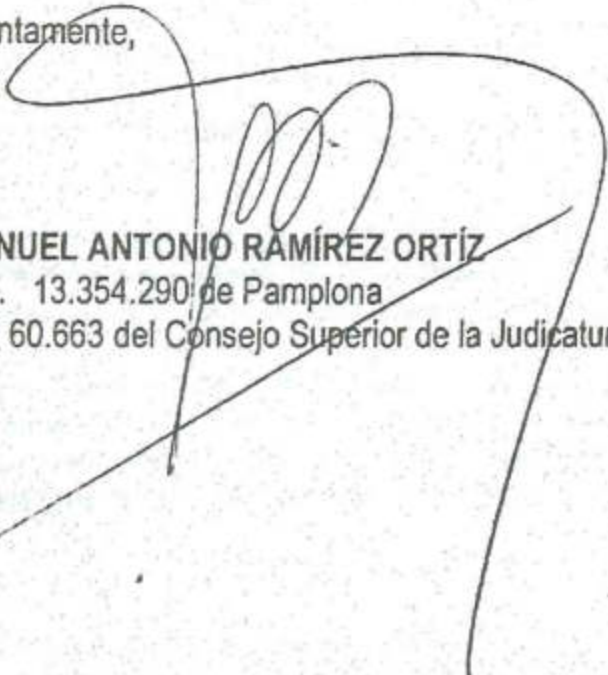
cambia lo que se decidió en dos sentencias; se da por hecho el incumplimiento total al contrato de compraventa situación particular que no es cierto atendiendo que el porcentaje de incumplimiento fue del 18.54%.

En el proceso se desprende que el incumplimiento no fue total sino parcial; por lo tanto el daño emergente no es el cien por ciento de lo que pagó la demandante sino un valor menor al que se indicó en la parte resolutive del auto.

Ahora bien, para poder dar cumplimiento al fallo se debe indicar un valor para indexar y la fecha en la que se deba realizar la indexación. El valor que indico el Juzgado es un valor de una obligación periódica, que se llevó por los demandantes con la entidad bancaria por más de 15 años, si se realiza la indexación de este valor total, no estaría acorde lo que ordeno el juzgado al momento de indicar una justa tasación de perjuicios.

Por lo anterior se solicita se revise el valor a pagar y se tenga en cuenta que la demandante pagó en total la suma que ordenó la condena de los perjuicios, se revoque el presente auto y se ordene una justa tasación de perjuicios.

Atentamente,

  
**MANUEL ANTONIO RAMÍREZ ORTÍZ**  
C.C. 13.354.290 de Pamplona  
T.P. 60.663 del Consejo Superior de la Judicatura.



Radicado: 2008-046-01  
 Demandante: Edgar Antonio Manjarres y Otro  
 Demandado: Municipio de Bucaramanga y Otro  
 Acción: Contractual



**TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE SANTANDER**  
**Mag. Ponente IVÁN MAURICIO MENDOZA SAAVEDRA**

Bucaramanga, diciembre trece (13) de dos mil diecisiete (2017)

**AUTO DECIDE RECURSO DE APELACIÓN**

**OBJETO A DECIDIR**

Se decide el Recurso de Apelación interpuesto por el apoderado del Municipio de Bucaramanga contra el auto de fecha 23 de septiembre de 2015, por el cual se liquidaron los perjuicios por concepto de daño emergente a favor de los demandantes por valor de CIENTO CUARENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS (\$149'198.857).



**ANTECEDENTES**

Rama Judicial

Consejo Superior de la Judicatura

República de Colombia

Los señores EDGAR ANTONIO MANJARRES DUARTE y VERONICA OROZCO GOMEZ, interpusieron acción contractual contra el Municipio de Bucaramanga y el Instituto de Vivienda Urbana-INVISBU, por el incumplimiento del contrato ocasionado por la compra del del apartamento 502 de la torre 2 de la propiedad horizontal Conjunto Residencial Boca Pradera.

Mediante sentencia de Primera Instancia del 07 de septiembre de 2009, el Juzgado Quinto Administrativo del Circuito de Bucaramanga ordenó:

"(...)

**SEGUNDO:** declárese el incumplimiento parcial del contrato de compraventa No. 3.270 celebrado el 7 de mayo de 1996, entre el Municipio de Bucaramanga en calidad de vendedor y los señores VERONICA OROZCO GOMEZ y EDGAR ANTONIO MANJARRES DUARTE en calidad de compradores, respecto de todos los bienes comunes que no les fueron entregados, en razón a la no culminación del proyecto "Conjunto Residencial Boca Pradera"

**TERCERO.-** Como consecuencia de lo anterior se RESUELVE PARCIALMENTE el contrato de compraventa No. 3270 celebrado el 27 de mayo de 1996, entre el Municipio de Bucaramanga en calidad de vendedor, y lo señores VERONICA OROZCO GOMEZ Y EDGAR ANTONIO MANJARRES DUARTE en calidad de compradores, respecto de todos los bienes comunes que no les fueron entregados, en razón a la no culminación del proyecto "Conjunto Residencial Boca Pradera", en los términos consignados en la parte motiva de esta providencia.

Radicado: 2008-046-01  
Demandante: Edgar Antonio Manjarres y Otro  
Demandado: Municipio de Bucaramanga y Otro  
Acción: Contractual

**CUARTO.**-Condenar solidariamente al Municipio de Bucaramanga y al Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Bucaramanga-INVISBU a pagar a la señora VERONICA OROZCO GOMEZ, identificada con C.C. No. 63.296.223 de Bucaramanga y EDGAR ANTONIO MANJARRES DUARTE, identificado con la C.C. 13.842.902 de Bucaramanga, los valores demás, debidamente indexados, que hayan sido cancelados por la compra del apartamento 502 de la torre 2 de la propiedad horizontal Conjunto Residencial Boca Pradera, cuantía que habrá de estimarse mediante liquidación incidental que deberán proponer los accionantes dentro de los 60 días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, en los términos de los artículos 137 del C. de P.C. y 172 del C.C.A.  
(...)"

Sentencia que fue apelada y resuelta en Segunda Instancia por el Tribunal Administrativo de Santander el 26 de febrero de 2013, dentro de la cual se confirmó el fallo de emitido por el A-quo<sup>1</sup>.

### TRÁMITE DEL INCIDENTE

Mediante escrito del 08 de agosto de 2013, la parte demandante allegó incidente de regulación de perjuicios contra el Municipio de Bucaramanga y el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Bucaramanga "INVISBU", conforme a lo ordenado en la Sentencia de Primera Instancia del 7 de septiembre de 2009 y confirmada por el Tribunal Administrativo de Santander el 26 de febrero de 2013<sup>2</sup>.

Por auto de fecha 03 de septiembre de 2013, se corrió traslado de incidente de liquidación conforme al artículo 137 del C.P.C.<sup>3</sup>.

En providencia del 07 de octubre de 2013, se abrió el incidente a pruebas, dándoles el valor de ley a las pruebas allegadas y ordenando oficiar a COLPATRIA RED MULTIBANCA, para que informara el valor total por el cual se pagó el crédito hipotecario tomado con el fin de pagar el valor restante del precio de la compraventa.

Por providencia de fecha 31 de marzo de 2014, se puso en conocimiento la respuesta allegada por COLPATRIA RED MULTIBANCA; así mismo, se designó perito evaluador de bienes para que rindiera peritazgo sobre el bien objeto de la *litis*<sup>4</sup>.

En auto de fecha 11 de septiembre de 2014, se corrió traslado del peritazgo allegado, al igual se fijaron honorarios al perito<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> Fls. 390-399

<sup>2</sup> Fls. 500-503

<sup>3</sup> Fl. 507

<sup>4</sup> Fls. 520-521

<sup>5</sup> Fl. 501

Radicado: 2008-046-01  
 Demandante: Edgar Antonio Manjarres y Otro  
 Demandado: Municipio de Bucaramanga y Otro  
 Acción: Contractual

El A-quo mediante providencia del 24 de abril de 2015, resuelve el recurso de reposición interpuesto por el demandante contra el auto que fijó honorarios al perito, en el cual repuso el monto de los honorarios fijados<sup>6</sup>.

Finalmente, por auto del 23 de septiembre de 2015 se resolvió incidente de condena en abstracto, ordenándose<sup>7</sup>:

**"PRIMERO : LIQUIDASE** los perjuicios por concepto de **DAÑO EMERGENTE** que deberá cancelar las entidades accionadas y de manera solidaria **MUNICIPIO DE BUCARAMANGA-INVISBU** a favor de los ciudadanos **EDGAR ANTONIO MANJARRES-VERONICO (sic) OROZCO** la suma de **CIENTO CUARENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS (\$ 149.3198.857 Pesos M/cte)** de conformidad con el numeral cuarto de la parte resolutive de la sentencia de primera instancia de fecha siete (07) de Septiembre de Dos mil Nueve (2009) (Vr. Fol. 273 a 298), dictada por el Juzgado Quinto Administrativo del Circuito Judicial de Bucaramanga.

**SEGUNDO: ORDENESE** al **MUNICIPIO DE BUCARAMANGA-INVISBU**, que en el evento de presentarse los supuesto (sic) de hecho del artículo 177 del C.C.A., se pagaran intereses a la parte accionante y se dará cumplimiento a la sentencia en los términos del artículo 176 a 178 ibídem, para los efectos de la actualización económica de las sumas reconocidas, se aplicara la formula indicada en la citada norma y la liquidación deberá realizarla la (sic) entidades accionada.  
 (..)"

### CONSIDERACIONES

Encuentra el despacho que el A-quo erró en sus apreciaciones, al liquidar a favor de los demandantes la suma total emitida por la entidad financiera, esto es, CIENTO CUARENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS M/CTE (\$149.198.857), sin tener en cuenta el respectivo descuento de las zonas comunes no construidas (18.54%), tanto para el dinero pagado directamente por los demandantes al momento de la compraventa, así como para el crédito hipotecario otorgado por la entidad bancaria a los demandantes para el pago restante adeudado por la compra del inmueble.

Dentro del dictamen rendido por el perito se observa<sup>8</sup>:

#### "DICTAMEN

|   |                 |
|---|-----------------|
| Total área de Terreno Etapas I,II,III,IV, y V | \$ 15.880,21 m2 |
|---|-----------------|

<sup>6</sup> Fl. 572

<sup>7</sup> Fls. 581-584

<sup>8</sup> Fls. 543-560

Radicado: 2008-046-01  
 Demandante: Edgar Antonio Manjarres y Otro  
 Demandado: Municipio de Bucaramanga y Otro  
 Acción: Contractual

|  |                |
|--|----------------|
| Total área de terreno en la II Etapa   | 2.949,50m2     |
| Valor del inmueble al momento de la entrega con todos los accesorios   | \$ 48.080.000  |
| Porcentaje dejado de Urbanizar (regla de tres : 15.880,21 es de 100%, 2.949,50m2 equivale)                         | 18.54%         |
| Porcentaje sin urbanizar   | 18.54%         |
| Precio de venta  | \$48.080.000   |
| Valor pagado directamente por los demandantes al momento de la compraventa   | \$ 20.680.000  |
| Valor total pagado del crédito hipotecario dwerivado (sic) de la compraventa del inmueble (folio 524 Cuaderno ppal | \$ 149.198.857 |

\*Entonces, se asume que el porcentaje de decremento dejado de urbanizar es el 18.54%, el cual se aplica al valor total pagado por el crédito Hipotecario derivado de la compraventa de inmueble \$ 149.198.857 m/cte. Credito (sic) Hipotecario terminado de pagar en septiembre de 2011 y sobre el valor pagado directamente por los demandantes al momento de la compraventa, %20.680.000m/cte.

\*El valor del apartamento sin los bienes de uso común del conjunto era de: \$39.165.968 m/cte.

|   |              |
|---|--------------|
| 1. Lo pagado de más ante la Corporación de Ahorro y vivienda COLPATRIA hoy BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA, quien ha fungido en calidad de acreedor hipotecario. | \$27.661.468 |
| 2. Lo pagado de más de forma directa por los demandantes al momento de realizar el contrato de compraventa de inmueble.   | \$3.834.072  |

Sumas que fueron actualizadas hasta junio de 2014 (fecha de presentación del dictamen), dando como valor a pagar debidamente indexado: ONCE MILLONES CINCUENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS M/CTE (\$11.056.767).

Adicional a ésto, el perito refirió, en cuanto a la liquidación del valor de la reforma de la escritura pública lo siguiente:

|   |             |
|---|-------------|
| la liquidación del valor de la reforma de la escritura pública del bien inmueble objeto de la acción contractual, toda vez que SEGÚN LO DESCRITO POR EL ACCIONANTE-difiere de lo consignado actualmente en este comparado con el bien inmueble recibido, en lo referente a sus linderos y especificación de zonas comunes.<br><br>Tiene un valor aprox (sic), pues en la Notaria cobran según las hojas que | \$1.000.000 |
|---|-------------|

Radicado: 2008-046-01  
 Demandante: Edgar Antonio Manjarres y Otro  
 Demandado: Municipio de Bucaramanga y Otro  
 Acción: Contractual

contenga la escritura

Evidenciado lo anterior habrá de revocarse la decisión tomada en primera instancia y se entrará a realizar la respectiva liquidación, con su respectiva indexación a la fecha del presente auto, conforme a las formulas establecidas por el Consejo de Estado.

#### LIQUIDACION DE PERJUICIOS

- FRENTE AL PAGO REALIZADO DIRECTAMENTE POR LOS DEMANDANTES AL MOMENTO DE REALIZAR EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE:**

Ahora, teniendo en cuenta el valor de VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000), suma que fue cancelada por los demandantes al momento de realizar la compra venta del inmueble- *mayo de 1996*-, se hace necesario aplicar el respectivo descuento del 18.54% de los zonas comunes no construidas, tal como lo refiere la sentencia proferida por el A-quo, el 07 de septiembre de 2009 y confirmada en segunda instancia el 26 de febrero de 2013, con su respectiva actualización a la fecha de la presente providencia, conforme a las formulas establecidas por el H. Consejo de Estado.

| TIPO NOVEDAD  | FECHA    | VALOR PAGADO  | SUMA HISTÓRICA | ACTUALIZACION |           |             | SUMA ACTUALIZADA |
|---------------|----------|---------------|----------------|---------------|-----------|-------------|------------------|
|               |          |               |                | IPC INICIAL   | IPC FINAL | VARIACION   |                  |
| PAGO EFECTIVO | /05/1996 | \$ 20.000.000 | \$ 3.708.000   | 35,22039      | 138,04879 | 3,919570169 | \$ 14.533.766    |

- FRENTE AL PAGO DEL CRÉDITO HIPOTECARIO CANCELADO POR LOS DEMANDANTES:**

En cuanto al pago realizado por los demandantes por concepto de crédito hipotecario por valor de CIENTO CUARENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS (\$149.198.857), también habrá de aplicarse el descuento del 18.54% de las zonas comunes dejadas de construir, las cuales serán actualizadas mes a mes, por ser valores pagados de manera periódica.

| TIPO NOVEDAD | FECHA      | VALOR PAGADO | SUMA HISTÓRICA | ACTUALIZACION |           |             | SUMA ACTUALIZADA |
|--------------|------------|--------------|----------------|---------------|-----------|-------------|------------------|
|              |            |              |                | IPC INICIAL   | IPC FINAL | VARIACION   |                  |
| ABONO        | 13/09/1996 | \$ 446.450   | \$ 82.772      | 36,99661      | 138,04879 | 3,731390254 | \$ 308.854       |
| ABONO        | 16/10/1996 | \$ 424.800   | \$ 78.758      | 37,42344      | 138,04879 | 3,688832186 | \$ 290.525       |
| ABONO        | 29/11/1996 | \$ 442.500   | \$ 82.040      | 37,72398      | 138,04879 | 3,65944394  | \$ 300.219       |
| ABONO        | 01/02/1997 | \$ 443.000   | \$ 82.132      | 39,83103      | 138,04879 | 3,465860411 | \$ 284.659       |
| ABONO        | 17/02/1997 | \$ 470.000   | \$ 87.138      | 39,83103      | 138,04879 | 3,465860411 | \$ 302.008       |
| ABONO        | 14/03/1997 | \$ 458.400   | \$ 84.987      | 40,45016      | 138,04879 | 3,412811964 | \$ 290.046       |
| ABONO        | 16/04/1997 | \$ 945.100   | \$ 175.222     | 41,10718      | 138,04879 | 3,358264663 | \$ 588.440       |
| ABONO        | 15/05/1997 | \$ 469.700   | \$ 87.082      | 41,77435      | 138,04879 | 3,304630473 | \$ 287.775       |
| ABONO        | 16/07/1997 | \$ 500.000   | \$ 92.700      | 42,63010      | 138,04879 | 3,238293835 | \$ 300.190       |

Radicado: 2008-046-01  
 Demandante: Edgar Antonio Manjarres y Otro  
 Demandado: Municipio de Bucaramanga y Otro  
 Acción: Contractual

|       |            |              |              |          |           |             |              |
|-------|------------|--------------|--------------|----------|-----------|-------------|--------------|
| ABONO | 01/08/1997 | \$ 500.000   | \$ 92.700    | 43,11990 | 138,04879 | 3,201509976 | \$ 296.780   |
| ABONO | 15/09/1997 | \$ 500.000   | \$ 92.700    | 43,66319 | 138,04879 | 3,161674399 | \$ 293.087   |
| ABONO | 15/10/1997 | \$ 400.000   | \$ 74.160    | 44,08496 | 138,04879 | 3,131426001 | \$ 232.226   |
| ABONO | 30/10/1997 | \$ 100.000   | \$ 18.540    | 44,08496 | 138,04879 | 3,131426001 | \$ 58.057    |
| ABONO | 18/11/1997 | \$ 433.600   | \$ 80.389    | 44,44339 | 138,04879 | 3,106171469 | \$ 249.703   |
| ABONO | 15/12/1997 | \$ 500.001   | \$ 92.700    | 44,71589 | 138,04879 | 3,087242365 | \$ 286.188   |
| ABONO | 17/12/1997 | \$ 100.000   | \$ 18.540    | 44,71589 | 138,04879 | 3,087242365 | \$ 57.237    |
| ABONO | 07/01/1998 | \$ 600.000   | \$ 111.240   | 45,51778 | 138,04879 | 3,032854195 | \$ 337.375   |
| ABONO | 14/02/1998 | \$ 600.000   | \$ 111.240   | 47,01282 | 138,04879 | 2,936407346 | \$ 326.646   |
| ABONO | 13/03/1998 | \$ 500.000   | \$ 92.700    | 48,23588 | 138,04879 | 2,861952348 | \$ 265.303   |
| ABONO | 31/03/1998 | \$ 514.999   | \$ 95.481    | 48,23588 | 138,04879 | 2,861952348 | \$ 273.262   |
| ABONO | 30/04/1998 | \$ 300.000   | \$ 55.620    | 49,63681 | 138,04879 | 2,781177719 | \$ 154.689   |
| ABONO | 15/05/1998 | \$ 240.001   | \$ 44.496    | 50,41245 | 138,04879 | 2,738386847 | \$ 121.848   |
| ABONO | 29/05/1998 | \$ 558.683   | \$ 103.580   | 50,41245 | 138,04879 | 2,738386847 | \$ 283.642   |
| ABONO | 06/07/1998 | \$ 603.562   | \$ 111.900   | 51,27197 | 138,04879 | 2,692480706 | \$ 301.290   |
| ABONO | 27/07/1998 | \$ 604.999   | \$ 112.167   | 51,27197 | 138,04879 | 2,692480706 | \$ 302.007   |
| ABONO | 26/08/1998 | \$ 549.828   | \$ 101.938   | 51,28861 | 138,04879 | 2,691607162 | \$ 274.377   |
| ABONO | 15/10/1998 | \$ 625.000   | \$ 115.875   | 51,62089 | 138,04879 | 2,674281478 | \$ 309.882   |
| ABONO | 13/11/1998 | \$ 616.002   | \$ 114.207   | 51,71247 | 138,04879 | 2,669545469 | \$ 304.880   |
| ABONO | 15/12/1998 | \$ 652.000   | \$ 120.881   | 52,18481 | 138,04879 | 2,645382631 | \$ 319.776   |
| ABONO | 15/01/1999 | \$ 666.918   | \$ 123.647   | 53,33761 | 138,04879 | 2,588207271 | \$ 320.023   |
| ABONO | 30/01/1999 | \$ 667.000   | \$ 123.662   | 53,33761 | 138,04879 | 2,588207271 | \$ 320.063   |
| ABONO | 04/03/1999 | \$ 697.487   | \$ 129.314   | 54,75222 | 138,04879 | 2,521336852 | \$ 326.044   |
| ABONO | 15/03/1999 | \$ 660.000   | \$ 122.364   | 54,75222 | 138,04879 | 2,521336852 | \$ 308.521   |
| ABONO | 30/04/1999 | \$ 675.000   | \$ 125.145   | 55,18137 | 138,04879 | 2,50172821  | \$ 313.079   |
| ABONO | 29/05/1999 | \$ 683.000   | \$ 126.628   | 55,44543 | 138,04879 | 2,489813678 | \$ 315.280   |
| ABONO | 29/06/1999 | \$ 638.000   | \$ 118.285   | 55,60033 | 138,04879 | 2,48287717  | \$ 293.688   |
| ABONO | 24/08/1999 | \$ 613.000   | \$ 113.650   | 55,18137 | 138,04879 | 2,50172821  | \$ 284.322   |
| ABONO | 30/09/1999 | \$ 629.999   | \$ 116.802   | 55,44543 | 138,04879 | 2,489813678 | \$ 290.815   |
| ABONO | 27/10/1999 | \$ 629.999   | \$ 116.802   | 55,60033 | 138,04879 | 2,48287717  | \$ 290.005   |
| ABONO | 29/11/1999 | \$ 650.000   | \$ 120.510   | 56,70225 | 138,04879 | 2,434626316 | \$ 293.397   |
| ABONO | 06/12/1999 | \$ 649.424   | \$ 120.403   | 57,00236 | 138,04879 | 2,421808325 | \$ 291.593   |
| ABONO | 14/12/1999 | \$ 637.639   | \$ 118.218   | 57,00236 | 138,04879 | 2,421808325 | \$ 286.302   |
| ABONO | 31/12/1999 | \$ 675.951   | \$ 125.321   | 57,00236 | 138,04879 | 2,421808325 | \$ 303.504   |
| ABONO | 31/12/1999 | \$ 7.142.561 | \$ 1.324.231 | 57,00236 | 138,04879 | 2,421808325 | \$ 3.207.033 |
| ABONO | 29/02/2000 | \$ 660.306   | \$ 122.421   | 59,06643 | 138,04879 | 2,337178495 | \$ 286.119   |
| ABONO | 31/03/2000 | \$ 619.999   | \$ 114.948   | 60,07697 | 138,04879 | 2,297865388 | \$ 264.135   |
| ABONO | 30/05/2000 | \$ 654.999   | \$ 121.437   | 60,99170 | 138,04879 | 2,263402889 | \$ 274.860   |
| ABONO | 20/06/2000 | \$ 640.001   | \$ 118.656   | 60,97989 | 138,04879 | 2,263841243 | \$ 268.619   |
| ABONO | 18/07/2000 | \$ 649.999   | \$ 120.510   | 60,95620 | 138,04879 | 2,264721062 | \$ 272.921   |
| ABONO | 01/09/2000 | \$ 600.000   | \$ 111.240   | 61,40907 | 138,04879 | 2,248019552 | \$ 250.070   |
| ABONO | 13/10/2000 | \$ 599.999   | \$ 111.240   | 61,50305 | 138,04879 | 2,244584456 | \$ 249.687   |
| ABONO | 30/10/2000 | \$ 649.999   | \$ 120.510   | 61,50305 | 138,04879 | 2,244584456 | \$ 270.495   |
| ABONO | 30/11/2000 | \$ 660.000   | \$ 122.364   | 61,70503 | 138,04879 | 2,237237224 | \$ 273.757   |
| ABONO | 28/12/2000 | \$ 1.299.999 | \$ 241.020   | 61,98903 | 138,04879 | 2,22698742  | \$ 536.748   |
| ABONO | 11/01/2001 | \$ 20.727    | \$ 3.843     | 62,64044 | 138,04879 | 2,203828549 | \$ 8.469     |
| ABONO | 16/03/2001 | \$ 650.000   | \$ 120.510   | 64,77157 | 138,04879 | 2,131317644 | \$ 256.845   |
| ABONO | 11/04/2001 | \$ 684.000   | \$ 126.814   | 65,51484 | 138,04879 | 2,107137711 | \$ 267.214   |
| ABONO | 20/04/2001 | \$ 956       | \$ 177       | 65,51484 | 138,04879 | 2,107137711 | \$ 374       |
| ABONO | 14/05/2001 | \$ 697.600   | \$ 129.335   | 65,78895 | 138,04879 | 2,098358311 | \$ 271.391   |
| ABONO | 31/05/2001 | \$ 695.659   | \$ 128.975   | 65,78895 | 138,04879 | 2,098358311 | \$ 270.636   |
| ABONO | 03/07/2001 | \$ 701.111   | \$ 129.986   | 65,88726 | 138,04879 | 2,095227363 | \$ 272.350   |
| ABONO | 10/08/2001 | \$ 705.000   | \$ 130.707   | 66,05898 | 138,04879 | 2,089780829 | \$ 273.149   |
| ABONO | 17/09/2001 | \$ 706.504   | \$ 130.986   | 66,30408 | 138,04879 | 2,082055735 | \$ 272.720   |
| ABONO | 24/10/2001 | \$ 1.500.000 | \$ 278.100   | 66,42691 | 138,04879 | 2,078205805 | \$ 577.949   |
| ABONO | 26/12/2001 | \$ 1.362.999 | \$ 252.700   | 66,72893 | 138,04879 | 2,068799695 | \$ 522.786   |
| ABONO | 11/02/2002 | \$ 1.363.000 | \$ 252.700   | 68,10520 | 138,04879 | 2,026993387 | \$ 512.222   |
| ABONO | 26/03/2002 | \$ 1.421.999 | \$ 263.639   | 68,58761 | 138,04879 | 2,012736557 | \$ 530.635   |
| ABONO | 21/05/2002 | \$ 720.000   | \$ 133.488   | 69,62961 | 138,04879 | 1,98261616  | \$ 264.655   |
| ABONO | 14/06/2002 | \$ 729.250   | \$ 135.203   | 69,92820 | 138,04879 | 1,974150486 | \$ 266.911   |
| ABONO | 31/07/2002 | \$ 700.000   | \$ 129.780   | 69,94400 | 138,04879 | 1,973704535 | \$ 256.147   |
| ABONO | 02/09/2002 | \$ 740.000   | \$ 137.196   | 70,26220 | 138,04879 | 1,964766119 | \$ 269.558   |
| ABONO | 01/10/2002 | \$ 742.001   | \$ 137.567   | 70,65505 | 138,04879 | 1,953841799 | \$ 268.784   |
| ABONO | 30/10/2002 | \$ 750.000   | \$ 139.050   | 70,65505 | 138,04879 | 1,953841799 | \$ 271.682   |
| ABONO | 06/12/2002 | \$ 757.000   | \$ 140.348   | 71,39513 | 138,04879 | 1,933588327 | \$ 271.375   |
| ABONO | 09/12/2002 | \$ 746.999   | \$ 138.494   | 71,39513 | 138,04879 | 1,933588327 | \$ 267.790   |
| ABONO | 12/02/2003 | \$ 762.900   | \$ 141.442   | 73,03558 | 138,04879 | 1,890158057 | \$ 267.347   |
| ABONO | 28/02/2003 | \$ 771.701   | \$ 143.073   | 73,03558 | 138,04879 | 1,890158057 | \$ 270.431   |
| ABONO | 16/04/2003 | \$ 791.600   | \$ 146.763   | 74,64728 | 138,04879 | 1,849347893 | \$ 271.415   |

Radicado: 2008-046-01  
 Demandante: Edgar Antonio Manjarres y Otro  
 Demandado: Municipio de Bucaramanga y Otro  
 Acción: Contractual

|       |            |              |            |           |           |             |            |
|-------|------------|--------------|------------|-----------|-----------|-------------|------------|
| ABONO | 15/05/2003 | \$ 799.000   | \$ 148.135 | 75,01296  | 138,04879 | 1,840332524 | \$ 272.617 |
| ABONO | 01/07/2003 | \$ 820.000   | \$ 152.028 | 74,86465  | 138,04879 | 1,8439783   | \$ 280.336 |
| ABONO | 01/08/2003 | \$ 811.499   | \$ 150.452 | 75,09591  | 138,04879 | 1,838299716 | \$ 276.576 |
| ABONO | 17/09/2003 | \$ 1.627.800 | \$ 301.794 | 75,26122  | 138,04879 | 1,834261921 | \$ 553.570 |
| ABONO | 31/10/2003 | \$ 816.800   | \$ 151.435 | 75,30658  | 138,04879 | 1,833157076 | \$ 277.604 |
| ABONO | 01/12/2003 | \$ 819.999   | \$ 152.028 | 76,02913  | 138,04879 | 1,815735495 | \$ 276.042 |
| ABONO | 22/12/2003 | \$ 816.700   | \$ 151.416 | 76,02913  | 138,04879 | 1,815735495 | \$ 274.932 |
| ABONO | 30/01/2004 | \$ 824.599   | \$ 152.881 | 76,70288  | 138,04879 | 1,799786266 | \$ 275.152 |
| ABONO | 16/02/2004 | \$ 821.300   | \$ 152.269 | 77,62288  | 138,04879 | 1,778454883 | \$ 270.804 |
| ABONO | 16/03/2004 | \$ 829.099   | \$ 153.715 | 78,38691  | 138,04879 | 1,761120447 | \$ 270.711 |
| ABONO | 16/04/2004 | \$ 839.001   | \$ 155.551 | 78,74445  | 138,04879 | 1,753124061 | \$ 272.700 |
| ABONO | 31/05/2004 | \$ 849.999   | \$ 157.590 | 79,04433  | 138,04879 | 1,746473023 | \$ 275.226 |
| ABONO | 15/06/2004 | \$ 848.001   | \$ 157.219 | 79,52133  | 138,04879 | 1,735996996 | \$ 272.932 |
| ABONO | 23/07/2004 | \$ 2.508.388 | \$ 465.055 | 79,49675  | 138,04879 | 1,736533758 | \$ 807.584 |
| ABONO | 15/10/2004 | \$ 858.199   | \$ 159.110 | 79,74837  | 138,04879 | 1,731054691 | \$ 275.428 |
| ABONO | 30/11/2004 | \$ 866.299   | \$ 160.612 | 79,96987  | 138,04879 | 1,726260028 | \$ 277.258 |
| ABONO | 21/12/2004 | \$ 863.999   | \$ 160.185 | 80,20885  | 138,04879 | 1,721116685 | \$ 275.698 |
| ABONO | 31/01/2005 | \$ 869.699   | \$ 161.242 | 80,86822  | 138,04879 | 1,707083326 | \$ 275.254 |
| ABONO | 01/03/2005 | \$ 881.999   | \$ 163.523 | 82,32699  | 138,04879 | 1,676835142 | \$ 274.200 |
| ABONO | 22/03/2005 | \$ 907.199   | \$ 168.195 | 82,32699  | 138,04879 | 1,676835142 | \$ 282.035 |
| ABONO | 26/04/2005 | \$ 896.000   | \$ 166.118 | 82,68815  | 138,04879 | 1,669511169 | \$ 277.337 |
| ABONO | 27/05/2005 | \$ 900.999   | \$ 167.045 | 83,02540  | 138,04879 | 1,662729598 | \$ 277.751 |
| ABONO | 28/06/2005 | \$ 905.001   | \$ 167.787 | 83,35831  | 138,04879 | 1,656089117 | \$ 277.870 |
| ABONO | 26/07/2005 | \$ 907.001   | \$ 168.158 | 83,39888  | 138,04879 | 1,6552835   | \$ 278.349 |
| ABONO | 30/08/2005 | \$ 911.401   | \$ 168.974 | 83,40016  | 138,04879 | 1,655258095 | \$ 279.695 |
| ABONO | 28/09/2005 | \$ 910.450   | \$ 168.797 | 83,75696  | 138,04879 | 1,648206788 | \$ 278.213 |
| ABONO | 26/10/2005 | \$ 910.800   | \$ 168.862 | 83,94967  | 138,04879 | 1,64442326  | \$ 277.681 |
| ABONO | 29/11/2005 | \$ 915.401   | \$ 169.715 | 84,04563  | 138,04879 | 1,642545722 | \$ 278.765 |
| ABONO | 27/12/2005 | \$ 1.659.999 | \$ 307.764 | 84,10291  | 138,04879 | 1,641427033 | \$ 505.172 |
| ABONO | 27/12/2005 | \$ 1.659.999 | \$ 307.764 | 84,10291  | 138,04879 | 1,641427033 | \$ 505.172 |
| ABONO | 26/01/2006 | \$ 847.000   | \$ 157.034 | 84,55834  | 138,04879 | 1,63258633  | \$ 256.371 |
| ABONO | 27/02/2006 | \$ 905.501   | \$ 167.880 | 85,11449  | 138,04879 | 1,621918783 | \$ 272.287 |
| ABONO | 27/03/2006 | \$ 924.999   | \$ 171.495 | 85,71228  | 138,04879 | 1,610606905 | \$ 276.211 |
| ABONO | 28/04/2006 | \$ 931.999   | \$ 172.793 | 86,09607  | 138,04879 | 1,603427311 | \$ 277.060 |
| ABONO | 30/05/2006 | \$ 938.147   | \$ 173.932 | 86,37832  | 138,04879 | 1,598187948 | \$ 277.977 |
| ABONO | 30/06/2006 | \$ 940.547   | \$ 174.377 | 86,64117  | 138,04879 | 1,593339402 | \$ 277.842 |
| ABONO | 26/07/2006 | \$ 832.399   | \$ 154.327 | 86,99909  | 138,04879 | 1,586784299 | \$ 244.883 |
| ABONO | 28/08/2006 | \$ 836.400   | \$ 155.069 | 87,34044  | 138,04879 | 1,580582717 | \$ 245.099 |
| ABONO | 27/09/2006 | \$ 839.113   | \$ 155.572 | 87,59040  | 138,04879 | 1,576072149 | \$ 245.192 |
| ABONO | 24/10/2006 | \$ 840.827   | \$ 155.889 | 87,46374  | 138,04879 | 1,578354527 | \$ 246.049 |
| ABONO | 24/11/2006 | \$ 841.999   | \$ 156.107 | 87,67102  | 138,04879 | 1,574622834 | \$ 245.809 |
| ABONO | 21/12/2006 | \$ 840.827   | \$ 155.889 | 87,86896  | 138,04879 | 1,571075725 | \$ 244.914 |
| ABONO | 27/02/2007 | \$ 1.400.001 | \$ 259.560 | 89,58025  | 138,04879 | 1,54106279  | \$ 399.998 |
| ABONO | 12/03/2007 | \$ 210.001   | \$ 38.934  | 90,66685  | 138,04879 | 1,52259387  | \$ 59.281  |
| ABONO | 26/03/2007 | \$ 399.999   | \$ 74.160  | 90,66685  | 138,04879 | 1,52259387  | \$ 112.915 |
| ABONO | 09/04/2007 | \$ 499.999   | \$ 92.700  | 91,48253  | 138,04879 | 1,509018061 | \$ 139.886 |
| ABONO | 27/04/2007 | \$ 900.001   | \$ 166.860 | 91,48253  | 138,04879 | 1,509018061 | \$ 251.795 |
| ABONO | 06/06/2007 | \$ 873.000   | \$ 161.854 | 91,86894  | 138,04879 | 1,502670979 | \$ 243.213 |
| ABONO | 06/07/2007 | \$ 878.000   | \$ 162.781 | 92,02048  | 138,04879 | 1,500196369 | \$ 244.204 |
| ABONO | 10/08/2007 | \$ 878.599   | \$ 162.892 | 91,89765  | 138,04879 | 1,502201525 | \$ 244.697 |
| ABONO | 06/09/2007 | \$ 879.999   | \$ 163.152 | 91,97430  | 138,04879 | 1,500949613 | \$ 244.883 |
| ABONO | 22/10/2007 | \$ 885.000   | \$ 164.079 | 91,97976  | 138,04879 | 1,500860515 | \$ 246.260 |
| ABONO | 05/12/2007 | \$ 887.999   | \$ 164.635 | 92,87228  | 138,04879 | 1,486436965 | \$ 244.719 |
| ABONO | 20/12/2007 | \$ 885.001   | \$ 164.079 | 92,87228  | 138,04879 | 1,486436965 | \$ 243.893 |
| ABONO | 05/02/2008 | \$ 1.000.000 | \$ 185.400 | 95,27039  | 138,04879 | 1,449020939 | \$ 268.648 |
| ABONO | 06/03/2008 | \$ 799.999   | \$ 148.320 | 96,03972  | 138,04879 | 1,437413499 | \$ 213.197 |
| ABONO | 07/04/2008 | \$ 917.000   | \$ 170.012 | 96,72265  | 138,04879 | 1,427264348 | \$ 242.652 |
| ABONO | 08/05/2008 | \$ 2.731.772 | \$ 506.470 | 97,62382  | 138,04879 | 1,414089205 | \$ 716.194 |
| ABONO | 25/06/2008 | \$ 925.000   | \$ 171.495 | 98,46550  | 138,04879 | 1,402001615 | \$ 240.436 |
| ABONO | 21/08/2008 | \$ 950.001   | \$ 176.130 | 99,12932  | 138,04879 | 1,392613104 | \$ 245.281 |
| ABONO | 22/09/2008 | \$ 960.000   | \$ 177.984 | 98,94017  | 138,04879 | 1,395275448 | \$ 248.337 |
| ABONO | 21/10/2008 | \$ 899.998   | \$ 166.860 | 99,28265  | 138,04879 | 1,390462382 | \$ 232.012 |
| ABONO | 05/12/2008 | \$ 957.150   | \$ 177.456 | 100,00000 | 138,04879 | 1,3804879   | \$ 244.975 |
| ABONO | 12/12/2008 | \$ 954.000   | \$ 176.872 | 100,00000 | 138,04879 | 1,3804879   | \$ 244.169 |
| ABONO | 22/12/2008 | \$ 970.000   | \$ 179.838 | 100,00000 | 138,04879 | 1,3804879   | \$ 248.264 |
| ABONO | 06/01/2009 | \$ 926.999   | \$ 171.866 | 100,58933 | 138,04879 | 1,372399935 | \$ 235.868 |
| ABONO | 23/02/2009 | \$ 950.999   | \$ 176.315 | 101,43129 | 138,04879 | 1,36100793  | \$ 239.967 |
| ABONO | 24/03/2009 | \$ 958.001   | \$ 177.613 | 101,93732 | 138,04879 | 1,354251711 | \$ 240.533 |
| ABONO | 21/04/2009 | \$ 970.000   | \$ 179.838 | 102,26473 | 138,04879 | 1,349915949 | \$ 242.766 |

Radicado: 2008-046-01  
 Demandante: Edgar Antonio Manjarres y Otro  
 Demandado: Municipio de Bucaramanga y Otro  
 Acción: Contractual

|       |            |                |               |           |           |             |               |
|-------|------------|----------------|---------------|-----------|-----------|-------------|---------------|
| ABONO | 22/05/2009 | \$ 969.998     | \$ 179.838    | 102,27913 | 138,04879 | 1,349725892 | \$ 242.732    |
| ABONO | 23/06/2009 | \$ 973.001     | \$ 180.394    | 102,22182 | 138,04879 | 1,350482607 | \$ 243.619    |
| ABONO | 30/07/2009 | \$ 972.501     | \$ 180.302    | 102,18207 | 138,04879 | 1,351007961 | \$ 243.589    |
| ABONO | 24/08/2009 | \$ 981.501     | \$ 181.970    | 102,22713 | 138,04879 | 1,350412459 | \$ 245.735    |
| ABONO | 09/10/2009 | \$ 986.001     | \$ 182.805    | 101,98473 | 138,04879 | 1,353622155 | \$ 247.448    |
| ABONO | 20/11/2009 | \$ 986.999     | \$ 182.990    | 101,91776 | 138,04879 | 1,354511618 | \$ 247.861    |
| ABONO | 16/12/2009 | \$ 999.999     | \$ 185.400    | 102,00181 | 138,04879 | 1,353395494 | \$ 250.919    |
| ABONO | 18/12/2009 | \$ 970.000     | \$ 179.838    | 102,00181 | 138,04879 | 1,353395494 | \$ 243.392    |
| ABONO | 23/02/2010 | \$ 979.999     | \$ 181.692    | 103,55215 | 138,04879 | 1,333133016 | \$ 242.219    |
| ABONO | 11/03/2010 | \$ 999.999     | \$ 185.400    | 103,81247 | 138,04879 | 1,329790053 | \$ 246.543    |
| ABONO | 20/04/2010 | \$ 1.000.000   | \$ 185.400    | 104,29044 | 138,04879 | 1,323695537 | \$ 245.413    |
| ABONO | 28/05/2010 | \$ 999.999     | \$ 185.400    | 104,39815 | 138,04879 | 1,32232985  | \$ 245.160    |
| ABONO | 18/06/2010 | \$ 1.020.001   | \$ 189.108    | 104,51684 | 138,04879 | 1,320828203 | \$ 249.779    |
| ABONO | 29/07/2010 | \$ 1.003.999   | \$ 186.141    | 104,47279 | 138,04879 | 1,321385119 | \$ 245.964    |
| ABONO | 23/08/2010 | \$ 1.013.001   | \$ 187.810    | 104,59005 | 138,04879 | 1,319903662 | \$ 247.892    |
| ABONO | 21/09/2010 | \$ 1.011.999   | \$ 187.625    | 104,44808 | 138,04879 | 1,321697728 | \$ 247.983    |
| ABONO | 05/10/2010 | \$ 1.019.999   | \$ 189.108    | 104,35595 | 138,04879 | 1,32286458  | \$ 250.164    |
| ABONO | 30/11/2010 | \$ 1.010.001   | \$ 187.254    | 104,55843 | 138,04879 | 1,32030282  | \$ 247.232    |
| ABONO | 17/12/2010 | \$ 1.049.999   | \$ 194.670    | 105,23651 | 138,04879 | 1,311795593 | \$ 255.367    |
| ABONO | 31/01/2011 | \$ 979.999     | \$ 181.692    | 106,19253 | 138,04879 | 1,299985884 | \$ 236.197    |
| ABONO | 25/02/2011 | \$ 1.017.000   | \$ 188.552    | 106,83242 | 138,04879 | 1,292199409 | \$ 243.647    |
| ABONO | 10/03/2011 | \$ 1.027.000   | \$ 190.406    | 107,12039 | 138,04879 | 1,288725611 | \$ 245.381    |
| ABONO | 31/03/2011 | \$ 1.027.001   | \$ 190.406    | 107,12039 | 138,04879 | 1,288725611 | \$ 245.381    |
| ABONO | 27/04/2011 | \$ 1.032.999   | \$ 191.518    | 107,24806 | 138,04879 | 1,287191489 | \$ 246.520    |
| ABONO | 30/05/2011 | \$ 1.034.001   | \$ 191.704    | 107,55352 | 138,04879 | 1,283535769 | \$ 246.059    |
| ABONO | 29/06/2011 | \$ 1.036.051   | \$ 192.084    | 107,89544 | 138,04879 | 1,279468252 | \$ 245.765    |
| ABONO | 19/08/2011 | \$ 1.100.000   | \$ 203.940    | 108,01191 | 138,04879 | 1,278088592 | \$ 260.653    |
|       |            | \$ 149.198.857 | \$ 27.661.468 |           |           |             | \$ 51.474.904 |

RESUMEN:

| TIPO NOVEDAD             | VALOR PAGADO   | SUMA HISTÓRICA | SUMA ACTUALIZADA |
|--------------------------|----------------|----------------|------------------|
| PAGO EFECTIVO            | \$ 20.000.000  | \$ 3.708.000   | \$ 14.533.766    |
| PAGO CREDITO HIPOTECARIO | \$ 149.198.857 | \$ 27.661.468  | \$ 51.474.904    |
| <b>TOTAL :</b>           | \$ 169.198.857 | \$ 31.369.468  | \$ 66.008.670    |

Teniendo en cuenta lo anterior, los demandados MUNICIPIO DE BUCARAMANGA y el INSTITUTO DE VIVIENDA SOCIAL y REFORMA URBANA de BUCARAMANGA-INVISBU deberán pagar por concepto DAÑO EMERGENTE, de los bienes comunes dejados de construir, en razón a la no culminación del proyecto "Conjunto Residencial Boca Pradera" a los señores VERONICA OROZCO GÓMEZ y EDGAR ANTONIO MANJARRES DUARTE, la suma de **SESENTA Y SEIS MILLONES OCHO MIL SEISCIENTOS SETENTA PESOS M/CTE (\$ 66.008.670)**.

Finalmente, se revocará el numeral segundo de la providencia apelada, en tanto los términos para el pago y debida indexación de la condena se encuentran contenidos en la sentencia y no son objeto de la liquidación en concreto del fallo.

En mérito de lo expuesto, se



Radicado: 2008-046-01  
 Demandante: Edgar Antonio Manjarres y Otro  
 Demandado: Municipio de Bucaramanga y Otro  
 Acción: Contractual

**RESUELVE:**

**Primero.** **MODIFICAR** el numeral **PRIMERO** del auto de fecha 23 de septiembre de 2015 proferido por el Juzgado Quinto Administrativo de Descongestión del Circuito Judicial de Bucaramanga, mediante el cual se liquidó la condena en abstracto, el cual quedará así:

**"LIQUIDAR** a favor de los demandantes **EDGAR ANTONIO MANJARRES DUARTE** (identificado con c.c. No. 13.842.902) y **VERONICA OROZCO GOMEZ** (identificada con la c.c. No. 63.296223), la suma de **SESENTA Y SEIS MILLONES OCHO MIL SETECIENTOS SETENTA PESOS M/CTE (\$ 66.008.770)**, por concepto de **DAÑO EMERGENTE**".


**Segundo.** **REVOCAR** el numeral **SEGUNDO** del auto de fecha 23 de septiembre de 2015.

**Tercero.** Una vez ejecutoriado el presente auto, envíese el expediente al Juzgado Quince Administrativo del Circuito de Bucaramanga, por ser el juzgado residual de escrituralidad, previas las anotaciones de rigor en el Sistema Justicia Siglo XXI.

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE.** Aprobado en Sala según Acta No. 39 de 2017

  
**IVAN MAURICIO MENDOZA SAAVEDRA**  
 Magistrado

  
**RAFAEL GUTIÉRREZ SOLANO**  
 Magistrado

  
**FRANCY DEL PILAR PINILLA PEDRAZA**  
 Magistrada

Radicado: 2008-046-01  
Demandante: Edgar Antonio Manjarres y Otro  
Demandado: Municipio de Bucaramanga y Otro  
Acción: Contractual

**TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE SANTANDER**

El auto anterior se notificó con anotación en estados  
hoy 15 DIC 2017

  
**DAISSY PAOLA DIAZ VARGAS**  
Secretaria

Id Documento: 11001031500020210749800005025010004