

# Octavio Perdomo Buena Ventura

Abogado Universidad Libre

Carrera 6 No. 7-36 - Centro Comercial Escorial Center - Fusagasugá - No. 212 Tel 886 4483

---

Honorable Magistrado

**JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS**

**TRIBUNAL SUPERIOR - CIVIL-FAMILIA-AGRARIA**

E. S. D.

**REF.:** Responsabilidad Civil Contractual  
No. 25290310300220130010702  
**DE:** CONJUNTO RESIDENCIAL "VILLA LORENA"  
**CONTRA:** CONSTRUCTORA GAITÁN Y OCAMPO LTDA.

**OCTAVIO PERDOMO BUENAVENTURA**, mayor de edad, con domicilio y residencia en Fusagasugá e identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando como Apoderado de parte actora en el proceso de la referencia, respetuosamente concuro ante su Despacho con el fin de Sustentar el **RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto en contra del fallo proferido por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Fusagasugá el día 03 de Mayo de 2021, el cual negó las pretensiones de la demanda, ordenando el levantamiento de las medidas cautelares, y condenando en costas a la parte demandante. El presente recurso lo sustento en los siguientes términos:

- Como el primer aspecto de la inconformidad y sustento del recurso, me permito manifestarle Señor Magistrado que no es de recibo las argumentaciones dadas por el Señor Juez respecto al hecho que supuestamente no se logró probar la relación contractual preexistente, habida cuenta que, según el Despacho de primera instancia, no fue allegada al proceso la Escritura de Reglamento de Propiedad Horizontal No. 1201 del 3 de julio de 1996; según el Juez sólo se allegó la Escritura 1568 del 16 de noviembre de 2002, escritura ésta que como lo refiere en su encabezado y el texto de la misma, hecho que fue totalmente desconocido por el Juzgado, corresponde a la reforma y actualización del Reglamento de propiedad, lo que implica sin mayores discusiones que este acto escritural deja sin valor ni efecto las escrituras proferidas con antelación.

Mírese cómo Señor Magistrado, la mencionada escritura 1568 de 2002, en su estipulación 1ª, 2ª y 3ª, y en la cláusula 1ª, expresa claramente lo siguiente:

*PRIMERA.- Que de acuerdo a las disposiciones legales se eleva a escritura pública, la reforma y actualización a la ley 675 de 2001 del reglamento de copropiedad del Conjunto Cerrado Residencial "Villa Lorena". En tres (3) etapas.*

*SEGUNDA.- Que para los efectos consagrados en la ley 675 del 03 de agosto de 2001, declaran constituido en propiedad horizontal al Edificio Multifamiliar II, como Segunda Etapa del Conjunto Cerrado Residencial "Villa Lorena": Edificio Multifamiliar II.*

*TERCERA.- Que conforme al artículo 6 de la ley 675 de 2001, se presenta para su protocolización, junto con la escritura de adición al régimen, la siguiente documentación:*

# Octavio Perdomo Buenaventura

Abogado Universidad Libre

Carrera 6 No. 7-36 - Centro Comercial Escorial Center - Fusagasugá - No. 212 Tel 886 4483

---

- a) Copia da la licencia de construcción para la Segunda Etapa del Conjunto: Edificio Multifamiliar II.
- b) Copia del certificado de nomenclatura expedido por la Oficina de Planeación de Fusagasugá para la Segunda Etapa del Conjunto Cerrado Residencial "Villa Lorena": Edificio Multifamiliar II.
- c) Proyecto de división la Segunda Etapa del Conjunto Cerrado Residencial "Villa Lorena": Edificio Multifamiliar II.
- d) Memoria Descriptiva de la Segunda Etapa del Conjunto Cerrado Residencial "Villa Lorena": Edificio Multifamiliar II.
- e) Copia de los planos arquitectónicos aprobados de la Segunda Etapa del Conjunto Cerrado Residencial "Villa Lorena": Edificio Multifamiliar II.
- f) Copia de los planos de deslinde de la Segunda Etapa del Conjunto Cerrado Residencial "Villa Lorena": Edificio Multifamiliar II, indicando la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades Independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y señalamiento general de las áreas y bienes de uso común.

El texto literal del Reglamento denominado: Multifamiliar II del Conjunto Cerrado Residencial "Villa Lorena", es del tenor siguiente:

**REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DEL INMUEBLE DENOMINADO: MULTIFAMILIAR II DEL CONJUNTO CERRADO RESIDENCIAL "VILLA LORENA", CONSTITUIDO EN EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, Localizado en la carrera novena número veinte A sesenta y cinco (Cra. 9 No. 20 A - 65) de la actual nomenclatura urbana de la misma ciudad, pero con nomenclatura Interna Individual para cada uno de las unidades de vivienda construidas y por construir, de acuerdo a boletín de nomenclatura expedido por la Oficina de Planeación Municipal.**

**CLAUSULA PRIMERA. OBJETIVOS.** Los objetivos del presente reglamento son: 1. Constituir una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular del Conjunto Cerrado Residencial "VILLA LORENA"; 2. Establecer los derechos y obligaciones de los copropietarios del Conjunto Cerrado Residencial "VILLA LORENA", sometido al Régimen de Propiedad Horizontal; 3. Identificar los bienes privados o de dominio particular, los bienes comunes, los bienes comunes esenciales, las áreas privadas construidas y las áreas privadas libres; en cada una de las tres (3) Etapas, de desarrollo constructivo del Conjunto; 4. Determinar la proporción con que cada copropietario deberá contribuir a las expensas comunes necesarias requeridas para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes; 5. Constituir los órganos de administración y señalar las funciones respectivas: Y, en general someter las normas particulares del Conjunto al régimen que regula la Propiedad Horizontal de que trata la Ley 675 de 2001, así como, a las tiernas normas que las modifiquen, complementen o reglamenten.

Del texto de dicha escritura, descalificada como soporte probatorio de la existencia de la relación contractual por el Juez de Primera Instancia, se desprende claramente en sus apartes iniciales que se trata de una escritura de reforma y actualización de las escrituras anteriores, circunstancia que se realiza bajo el criterio que Villa Lorena fue un Conjunto construido por etapas y que la primera escritura sólo corresponde a los bienes comunes esenciales del multifamiliar I, y en tal escritura en ningún momento se modifica, como erradamente lo analiza el Señor Juez de Instancia, los bienes comunes de uso y goce general, e incluso si se observan las actas allegadas por la demandada, que son las únicas actas que existen dentro del presente asunto, todas ellas hacen referencia a entrega de bienes esenciales del multifamiliar I.

# Octavio Perdomo Buena Ventura

Abogado Universidad Libre

Carrera 6 No. 7-36 - Centro Comercial Escorial Center - Fusagasugá - No. 212 Tel 886 4483

---

El planteamiento hecho en la demanda por parte del Señor Juez es un claro desconocimiento al parágrafo 1º del Art. 24 de la Ley 675 de 2001, el cual refiere claramente que cuando se trate de conjuntos o proyectos construidos por etapas (siendo el caso de Villa Lorena), 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; esto deja claro el hecho que la primera escritura sólo hacía referencia a los bienes esenciales del Multifamiliar I, e incluye los bienes de uso y goce generales de todo el Conjunto; y la segunda escritura adiciona el Multifamiliar II y la Etapa III del Conjunto, sin modificar los bienes comunes de uso y goce general que fueron creados desde la primera escritura. Como prueba de ello también se allegaron los planos del Conjunto radicados por la Constructora en Planeación Municipal de Fusagasugá, planos que tienen como fecha de creación marzo de 1995, noviembre de 1995, marzo de 1996, y marzo de 2008, éste último correspondiente a la propuesta realizada por el Gerente de la Constructora para ese entonces, en aras de desarrollar de otra manera el Conjunto, requiriendo para ello la autorización de los copropietarios en un coeficiente igual al 70%; téngase en cuenta que los primeros 3 planos referidos, es decir los de marzo de 1995, noviembre de 1995, marzo de 1996, fueron los planos registrados para el proyecto original, y que hacen parte de ambas escrituras, es decir la Escritura 1201 del 3 de julio de 1996 y la Escritura 1568 del 16 de noviembre de 2002, y allí los bienes comunes de uso y goce general jamás fueron modificados, circunstancia que desvirtúa la manifestación del Señor Juez que necesita de la escritura inicial para poder establecer si los bienes son los mismos, pues de igual manera se pasa por alto que la licencia de construcción es una sola y jamás fue modificada, y es tal licencia la que aprueba los planos allegados, los cuales, se reitera, nunca fueron modificados.

De igual manera, mírese cómo el parágrafo 2º del Art. 24 de la Ley 675 de 2001, es claro en determinar que los bienes comunes deberán coincidir con los señalados en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de copropiedad horizontal, y en ese orden de ideas, si fueron allegados con la demanda, como pruebas, los planos aprobados con el proyecto inicial y la escritura 1568 del 16 de noviembre de 2002, que corresponde al reglamento de propiedad horizontal, es evidente que sí se allegó la prueba de la obligación a la que estaba sometida la constructora y de la relación preexistente, el exigirse la escritura 1201 de 1996 por parte del Juzgado es desconocer abiertamente los principios probatorios reinantes en la actualidad y establecer de manera absurda, con todo respeto hacia el Señor Juez, la aplicación de una tarifa legal que riñe contra los preceptos constitucionales y contra lo establecido por el Código General del Proceso en su Art. 176 (*la prueba debe ser apreciada en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos*), pues no hay que olvidar que los nuevos criterios probatorios establecen la libertad probatoria, y desconocen o rechazan abiertamente aquellos antiguos y devaluados criterios de exigir una determinada prueba para probar un determinado hecho.

Así mismo, obra dentro del caudal probatorio allegado al proceso, la promesa de compraventa entre la Sociedad GAITÁN OCAMPO LTDA como promitente vendedor y NOHORA ACOSTA MURCIA y OCTALIO LOZANO DE LA TORRE como promitentes compradores, respecto del apto 204, parqueadero 9, bodega 15, del edificio multifamiliar I, Villa Lorena, de fecha 2 de enero de 1996, y en la parte final de la cláusula séptima de dicha promesa se dice claramente que *"la venta de los inmuebles comprenderá el derecho a servirse de las zonas comunes del edificio que se ejercerá conforme se establezca en su respectivo reglamento de propiedad"*

# Octavio Perdomo Buenaventura

Abogado Universidad Libre

Carrera 6 No. 7-36 - Centro Comercial Escorial Center - Fusagasugá - No. 212 Tel 886 4483

---

horizontal"; siendo evidente con esto que la relación contractual y las obligaciones convenidas en la misma se supeditaba, utilizando las palabras de la propia promesa, al respectivo reglamento de propiedad horizontal, y el reglamento de propiedad horizontal existente vigente para la fecha de presentación de la demanda es la escritura 1568 del 15 de noviembre de 2002, no siendo de recibo entonces la descalificación de la supuesta falta de prueba de la relación contractual existente, hecha por el Despacho dentro del fallo.

Ahora bien, el reglamento de propiedad horizontal (Escritura 1568 del 16 de noviembre de 2002) expresa claramente en su cláusula novena la descripción de todos y cada uno de los bienes comunes esenciales y de uso y goce general ofrecidos por la Constructora y los cuales deben corresponder con los registrados en los planos del proyecto.

Por lo expresado es evidente que sí se demostró dentro del presente asunto, contrario a lo dicho por el Señor Juez en el fallo, la relación contractual preexistente, y las obligaciones surgidas en las mismas respecto a los bienes comunes de uso y goce general, que no son otras, como lo dice la Ley (Art. 24, inciso 2º, Ley 675/2001) que los contenidos en el proyecto inicial (planos) y el reglamento de propiedad horizontal.

- El Juez de igual manera refiere que la Ley a aplicar no es la Ley 675 de 2001, sino según su parecer la Ley 182 de 1948 y que dicha norma no hace referencia a zonas esenciales y las no esenciales, según palabras del propio Juez, manifestación muy desatinada y salida de contexto, pues mírese cómo se hizo una modificación al Reglamento de copropiedad, modificación que fue elevada a escritura pública, escritura pública 1568 del 6 noviembre de 2002, que fue el documento allegado como prueba al proceso, en dicha escritura aparece claramente referido en la cláusula novena, la descripción de los bienes comunes esenciales y de uso y goce general, dicha cláusula refiere ....

*CLÁUSULA NOVENA. NATURALEZA; DESCRIPCION DE LOS BIENES COMUNES: El Conjunto Cerrado Residencial "Villa Lorena", está constituido por bienes privados o de dominio particular y bienes comunes. Los bienes comunes corresponden a las partes y zonas del conjunto pertenecientes en común y pro indiviso a todos los propietarios de bienes privados, son indivisibles y mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables é inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos; corresponden a aquellos bienes que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, disfrute, goce o explotación de los bienes de dominio particular, la propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad.. Los bienes comunes en razón a su naturaleza se clasifican en Bienes comunes esenciales y bienes comunes no esenciales; y en razón a su destinación, se clasifican en bienes comunes de uso general y bienes comunes de uso exclusivo. Los BIENES COMUNES ESENCIALES, necesarios para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del Conjunto, o Imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular, son: El terreno sobre o bajo el cual existan construcciones e/o Instalaciones de servicios públicos básicos, el subsuelo correspondiente al terreno hasta donde las leyes lo permitan, los cimientos y fundaciones que inician la estructura de las edificaciones; los entrepisos o placas de concreto, columnas, vigas*

# Octavio Perdomo Buena Ventura

Abogado Universidad Libre

Carrera 6 No. 7-36 - Centro Comercial Escorial Center - Fusagasugá - No. 212 Tel 886 4483

---

y viguetas; los muros de fachadas tanto Internos como externos y todos los elementos complementarios, como ventanas, vidrios, rejas y barandas; los muros medianeros entre unidades privadas y demás elementos que conforman la estructura de la edificación; las Instalaciones de energía y lámparas desde el punto de conexión a las redes de la Empresa de Energía Eléctrica hasta la entrada de cada unidad privada: los bajantes de aguas lluvias y negras, y las tuberías ó colectores finales que se encuentren adosados a las placas de los semisótanos; las instalaciones de acueducto, desde el punto de conexión a las redes de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado hasta la entrada a la unidad privada; las halles de acceso a cada una de las unidades privadas; las escaleras en los bloques multifamiliares y de comercio; los corredores de circulación en cada uno de los pisos; el techo que sirve de cubierta para la edificación; los ductos de Instalaciones eléctricas, hidráulicas y de ventilación; los muros de carga; las circulaciones indispensables para el aprovechamiento de bienes privados; las instalaciones generales de servicios públicos, colillas de medidores, tableros de contadores y strips de teléfonos; la portería con todo su equipamiento, las vías vehiculares y en general todos aquellos bienes y servicios comunes, necesarios e imprescindibles y sobre los cuales ninguno de los propietarios pueda alegar un derecho de propiedad exclusivo, por razón de su misma naturaleza y/o por no habérselo transferido expresamente como pertenencia de propiedad Individual. **PARÁGRAFO UNO:** las ventanas y las puertas principales, conjuntamente con los accesorios y elementos colocados en los muros comunes; si están destinados a servir a las unidades de propiedad privativa; se consideran bienes comunes de uso exclusivo de cada unidad privada. **LOS BIENES COMUNES NO ESENCIALES,** corresponden a los demás bienes comunes que no son en su totalidad imprescindibles para el aprovechamiento ó uso de los bienes privados, tales bienes se relacionan así: Los jardines o zonas verdes del Conjunto, tanto los generales como los de los andenes, lámparas de iluminación exterior, las zonas recreativas ó de juegos, las parqueaderos para visitantes, algunas zonas de circulación peatonal, el salón comunal o múltiple del Edificio Multifamiliar I, el salón comunal o múltiple del Edificio Multifamiliar II, los juegos infantiles, las piscinas de adultos y niños, el tanque de reserva de agua, la cancha de uso Múltiple y en general, todos aquellos bienes y servicios comunes, sobre los cuales ningún propietario de unidad privada puede alegar ningún derecho de propiedad exclusiva, por razón de su misma naturaleza y por no habersele transferido como pertenencia o cesión de propiedad Individual, de conformidad con lo indicado en los planos y el Proyecto de división. **LOS BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO:** Los bienes comunes no esenciales para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y aquellos cuyo uso comunal limitarla el libre goce y disfrute de un bien privado, en términos generales, tales como balcones, partes de las cubiertas, palios interiores y parqueas en zonas comunes, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutados. Los parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como el salón comunal, sean esenciales ó no esenciales, no podrán ser objeto de uso exclusivo. Los parqueaderos ubicados en cada uno de los lotes Bifamiliares, encontrándose situados en zona común son de uso exclusivo para cada una de las casas del respectivo Bifamiliar, los propietarios o usuarios de los bienes privados solo podrán usar el garaje que les fue asignado y no podrán, por ningún motivo, invadir o utilizar parqueos que hayan sido asignados a otras unidades, salvo debida autorización, so pena de indemnizar todos los perjuicios que de dicha actuación pudiera derivarse.

Siendo la propia demandada quien mediante la trascrita escritura pública, según los planos aprobados en Planeación, y en cumplimiento de lo expresado en el concepto

# Octavio Perdomo Buena Ventura

Abogado Universidad Libre

Carrera 6 No. 7-36 - Centro Comercial Escorial Center - Fusagasugá - No. 212 Tel 886 4483

---

de uso de suelo, hace constar y acepta que el Conjunto tiene bienes comunes esenciales y no esenciales, o de uso y goce general; siendo entonces absurdo que el Señor Juez diga dentro de los argumentos de su fallo, como da a entender en la argumentación, que para la época en que se inició el proyecto, la ley no exigía bienes comunes esenciales y no esenciales.

Este planteamiento del Juez riñe con el principio de legalidad, dando a entender con todo respeto, que el Juez aplica sin ningún reparo la favorabilidad de la norma, no siendo factible tal circunstancia, puesto que en materia civil tal principio no es aplicable, como lo pretende hacer el Juez, ni mucho menos cuando el proceso se inició en el año 2013, y ya la Ley 675 de 2001 llevaba prácticamente 12 años de vigencia y esa ley, sí exige que los Conjuntos sometidos a régimen de propiedad horizontal deben tener unos bienes comunes esenciales y unos bienes comunes de uso y goce general; así como también tales bienes deben coincidir con los expresados en los planos y en el reglamento de copropiedad.

De igual manera, la Ley 675 de 2001 en su art. 24, norma que abiertamente el Juez de Instancia se niega obedecer, (pues mírese cómo dice dentro del fallo que el demandante sólo quiere hacer prevalecer la Ley 675 respecto a lo determinado en el citado art. 24), establece claramente en su inciso 2º que ... *“Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.”*

Del contenido de dicha disposición legal se desprenden varios aspectos que el Juez no sopesó ni valoró, ni tuvo en cuenta para su fallo, pues como se determinó, ni siquiera se detuvo a pronunciarse respecto a la norma en cita; los aspectos de la norma que son necesarios tener en cuenta son:

- ✓ Que existen unos bienes comunes de uso general ubicados en el edificio o conjunto, tales como las zonas de recreación y deportes, salones comunales, entre otros; estando en ese acápite de otros las zonas de parqueo privadas y de visitantes, las zonas verdes, área de cesión, vías de acceso, encerramiento, vías peatonales, que para el presente asunto y conforme al concepto de uso de suelo dado a la Constructora por Planeación Municipal de Fusagasugá, no pueden ser inferiores al 60% del área total del globo de terreno.
- ✓ Que la manera en que se entregarán tales bienes será mediante acta y se hará a la persona o personas designadas por la Asamblea General, o en su defecto al Administrador definitivo; lo que conlleva a la obligación de dejar registrado y soportado con documentos en dicha acta, la designación hecha por la asamblea general para recibir los bienes y/o la certificación de que éstos le fueron entregados al Administrador del Conjunto y recibidos a satisfacción.
- ✓ También se establece allí el tiempo en que se debe hacer la entrega de bienes comunes de uso y goce general, siendo esto a más tardar cuando hayan

# Octavio Perdomo Buena Ventura

Abogado Universidad Libre

Carrera 6 No. 7-36 - Centro Comercial Escorial Center - Fusagasugá - No. 212 Tel 886 4483

---

ocurrido 2 eventos: (i) se haya terminado la construcción del Conjunto, y cuando se hace relación a tal terminación se refiere a la totalidad de áreas comunes y áreas privadas que aparecen en el reglamento de copropiedad y en los planos aprobados por Planeación; (ii) y la enajenación de un número de bienes privados que representen por lo menos el 51% del coeficiente de la propiedad. Nótese bien que la norma es muy explícita y el copulativo realizado es la letra Y, y no la letra O, lo que significa que es cuando se hagan las 2 cosas, no siendo posible que se haga la una o la otra, y si se observan las actas de entrega allegadas por la parte demandada (sobre las cuales me pronunciaré de igual manera más adelante), las mismas sólo refieren haber entregado las zonas comunes esenciales pertenecientes al Multifamiliar I, allí no se hace mayor mención a las zonas comunes de uso general; lo que implica que las demás zonas comunes, tanto esenciales como de uso y goce general, no aparecen entregadas mediante acta, esto porque las mismas jamás fueron construidas y terminadas por la Constructora sino por los propios miembros de la copropiedad, como quedó demostrado en el proceso con las declaraciones y la prueba documental allegada.

- ✓ Dicho inciso segundo del art. 24 también establece que la entrega de las áreas comunes de uso y goce general deberán incluir los documentos de garantías de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios; la Constructora jamás cumplió con ésta obligación y no lo hizo por olvido, lo hizo sencilla y llanamente porque jamás construyó, terminó y entregó dichos bienes comunes de uso y goce general, e incluso tampoco lo hizo con los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados, sin embargo, dichos bienes, tales como elementos estructurales, ascensores, escaleras, contadores, espesores, se suponen entregados con la entrega de las propiedades privadas.

Como se desprende claramente de los elementos que se pueden extraer del inciso 2º del Art. 24 de la Ley 675 de 2001, sí se hace necesario y primordial la aplicación de dicha norma, a diferencia de lo que opina el Señor Juez de primera instancia, pues la entrega de dichos bienes no se basa en simples formalismos, sino que tienen unos requisitos y/o exigencias de tipo normativo que no pueden ser desconocidas por un Juez de la República, bajo el sencillo criterio que para la época en que se inició la obra la Ley no exigía bienes comunes de uso y goce esenciales y/o generales.

Ahora bien, si se observa cuando hubo un cambio de normatividad en el año 2001, es decir entró en vigencia la Ley 675 y revocó, conforme al Art. 87 de dicha norma, las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, la misma norma exigía la modificación y actualización de los reglamentos de copropiedad, tanto de las normas antiguas como las nuevas, y ello obligaba también a la constructora a modificar e incorporar dicho reglamento de copropiedad, toda vez que ellos no habían terminado el proyecto, apenas llevaban la primera etapa cuando hubo el cambio legislativo, no hay que olvidar que de los documentos allegados también quedó establecido que hasta el año 2010 la aquí demandada terminó las obras privadas del Conjunto y fue allí cuando planteó a los copropietarios permitir ampliar las unidades habitacionales del conjunto bajo la posición del proceder ellos a terminar y entregar en debida forma las áreas comunes de uso y goce esenciales y generales; hasta unos planos fueron presentados por el

# *Octavio Perdomo Buenaventura*

*Abogado Universidad Libre*

*Carrera 6 No. 7-36 - Centro Comercial Escorial Center - Fusagasugá - No. 212 Tel 886 4483*

---

representante legal del conjunto para ese entonces, Ing. WILLIAM GAITÁN en donde expresaba claramente la propuesta y/o condición para proceder la Constructora a cumplir con la construcción de áreas comunes y entregarlas en debida forma.

Señor Magistrado, un hecho de suma importancia que no fue valorado ni sopesado por el Señor Juez, y del cual obra en el expediente y fueron allegadas las pruebas respectivas, relativas a establecer que el Ing. representante para ese entonces, WILLIAM GAITÁN OCAMPO, como se ha dicho, colocaba como condición para terminar las obras faltantes de las áreas comunes, ampliar las unidades de vivienda citando él mismo a una audiencia de conciliación para el 21 de mayo de 2008, y en la misma se expresa claramente que la solicitud de audiencia de conciliación extrajudicial es con el fin de definir la situación jurídica, derivada de la culminación de las obras y unidades privadas que corresponden a la etapa III de la Constructora GAITÁN Y OCAMPO respecto al Conjunto Villa Lorena; dicha carta fue enviada al señor RUBÉN DARÍO SIERRA TOVAR, Presidente para ese entonces del Consejo de Administración del Conjunto, quien declaró en el proceso y certificó en su declaración que efectivamente había sido citado a conciliar con la Constructora y que la misma le había ofrecido terminar las obras comunes inconclusas y las unidades privadas faltantes, siempre y cuando se le permitiese ampliar las unidades de vivienda y allí fue donde le entregaron al Consejo de Administración los planos de la propuesta que también fueron allegados al expediente; las cartas y los planos a que se hace mención obran a folios 358 al 363; de igual manera, a folio 364 obra la carta suscrita por la señora AURA RUTH GAITÁN OCAMPO en su condición de Representante Legal de GAITÁN Y OCAMPO, en donde se evidencia cómo la Constructora para el 2013 reconoce que trató de conciliar las diferencias surgidas con las áreas comunes dejadas de construir y entregar, y que efectivamente la Constructora acepta conforme a la audiencia de conciliación, llegar a un acuerdo para cumplir con su obligación, lo sucedido es que la audiencia se suspendió para estudiar el acuerdo por las partes de manera individual y consultarla con los demás miembros tanto del Consejo como socios de la Constructora; sin embargo, posteriormente no se pudo llevar a cabo dicho acuerdo, solicitando la respectiva constancia de no acuerdo; pero la importancia y valor probatorio de dichos documentos, que no fueron tenidos en cuenta por el Juez, es que la Constructora hace un reconocimiento expreso que efectivamente no habían cumplido con su obligación de terminar y entregar las áreas comunes de uso y goce general y hacen una propuesta conciliatoria en 2 ocasiones donde aceptan indirectamente el no cumplimiento de sus obligaciones, sino que además proponen fórmulas de arreglo y/o condiciones para cumplir con las mismas. De igual manera, en los interrogatorios rendidos por los señores WILLIAM GAITÁN y AURA RUTH GAITÁN, los mismos reconocieron que habían buscado conciliar con el Conjunto Villa Lorena lo atinente a la entrega de bienes comunes para uso y goce general, que la Constructora en su oportunidad no realizó y mucho menos entregó, reconocimiento que no fue valorado por el Señor Juez, pero desvirtuó la argumentación dada por el Despacho que efectivamente los bienes comunes generales fueron entregados.

No hay que pasar por alto que el Juzgado en su argumentación incurre en un yerro garrafal y es el decir que la normatividad anterior a la Ley 675 de 2001 era la Ley 182 de 1948, y que dicha norma no hablaba de zonas comunes ni esenciales ni generales, sin embargo el error en que incurre el Despacho es que posterior a esa Ley y anterior a la Ley 675 de 2001, fueron expedidas la Ley 16

# Octavio Perdomo Buena Ventura

Abogado Universidad Libre

Carrera 6 No. 7-36 - Centro Comercial Escorial Center - Fusagasugá - No. 212 Tel 886 4483

---

de 1985 y 428 de 1998, y dichas normas sí hacían alusión a los bienes de uso común, haciendo énfasis que debería expedirse un reglamento de propiedad horizontal elevado a escritura pública donde deberían señalarse los bienes de uso común de conformidad a la normatividad y exigencias de la Oficina de Planeación de cada lugar. No siendo entonces aceptable lo dicho por el Señor Juez, que al momento de iniciarse la construcción del conjunto, no había exigencia legal alguna sobre áreas comunes, pues tal exigencia si existía normativamente, y las mismas fueron desconocidas totalmente por la Constructora, que pese a haber realizado un reglamento de propiedad horizontal inicial, éste fue para el año 1996, según la Escritura 1201, y para ese entonces ya existía la Ley 16 de 1985; además cuando se hicieron o se realizaron las supuestas actas de entrega que dice la Constructora llevó a cabo, éstas fueron para 1996, 1998 y 2004, cuando ya se encontraban vigentes las normatividades señaladas, las cuales eran de obligatorio cumplimiento por ser Ley de la República.

- El Juez también incurre en un grave error al darle valor probatorio al dictamen pericial cuando el mismo no cumplió, a diferencia de lo dicho por el Juez, con lo dispuesto por el Art. 232 del C.G. del P., el cual señala respecto a la apreciación del dictamen: *El juez apreciará el dictamen de acuerdo con las reglas de la sana crítica, teniendo en cuenta la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos, la idoneidad del perito y su comportamiento en la audiencia, y las demás pruebas que obren en el proceso.*

Si se observa la normatividad y si se estudian las exigencias y/o requisitos de la misma, con el dictamen realizado por el perito, es evidente que tal dictamen no tiene la solidez, claridad, exhaustividad, precisión, y calidad de fundamentos, adicionado al hecho del comportamiento asumido y lo dicho por el perito en la audiencia. El Juez de Instancia, sin ninguna argumentación valedera y sólo y simplemente bajo el criterio que según sus dichos el dictamen cumple con lo establecido por el Art. 232, y que de las pruebas obrantes se evidencia que las obras fueron entregadas, conforme a las actas, da una validez a dicho dictamen, la cual no tiene ni posee.

Para mayor claridad y especificación, se hará la indicación de todas y cada una de las fotos allegadas con el dictamen, toda vez que el perito en la audiencia, única y exclusivamente hacía referencia a que los bienes existían conforme a las fotos allegadas y tomó dichas fotos como base de sustentación del dictamen dentro de la audiencia, y se relacionarán con las demás pruebas allegadas al expediente:

- ✓ Si se observa la foto No. 1, que hace referencia al andén de entrada y conforme a lo dicho por el perito que dichos andenes se encuentran en buen estado, obsérvese cómo a diferencia de lo que dice el Señor Juez, ninguna de las actas de entrega allegadas por la Constructora hace referencia a dichos andenes; además fue allegada como documental, los contratos realizados por la Administración del Conjunto, donde se expresa claramente que se contrata para la construcción y adecuación de los andenes, y los testimonios dados dentro de este proceso refieren claramente, de igual manera, que dichos andenes fueron construidos por la comunidad de dineros propios, ya que no existían, con lo que se desvirtúa de plano la veracidad de dicho dictamen frente a la construcción de tales andenes, adicionado al hecho que nada se dijo dentro del texto del dictamen respecto del estado de dichos andenes, características, dimensiones de los mismos, y si estos están de acuerdo con los planos y reglamentos de propiedad, y sólo se allegó esa fotografía..

# Octavio Perdomo Buenaventura

Abogado Universidad Libre

Carrera 6 No. 7-36 - Centro Comercial Escorial Center - Fusagasugá - No. 212 Tel 886 4483

---

Con lo dicho por el perito no se puede predicar solidez, claridad ni precisión alguna frente a lo dictaminado respecto a los andenes, ni mucho menos existe por parte del auxiliar de la justicia algún fundamento que soporte el dictamen para el que fue asignado, adicionado al hecho de que en la audiencia el perito sólo se detenía a indicar que se estuviese conforme a las fotos que allegó con el dictamen.

- ✓ Mírese cómo el perito refiere que efectivamente sí hay parqueaderos de visitantes, según sus dichos, aparecen registrados en las fotos, y obsérvese que en el álbum fotográfico, cómo en la foto que aparece resaltada como parqueadero lado posterior de la etapa I bifamiliar 8 y 9, la foto señala claramente cómo tales parqueaderos se encuentran en la calle, así como los parqueaderos que aparecen en la foto No. 6 donde se dice que se ve un furgón y un carro estacionado; de igual manera refiere el perito que frente a la casa del bifamiliar 4, hay un sitio para 8 parqueaderos de visitantes, y que ello se observa de la foto No. 8, y que entre los multifamiliares I y II hay sitio y espacio para parquear 6 carros, concluyendo el perito que en total hay sitio para parquear 26 vehículos, establecidos por la personería jurídica en Asamblea General, lo que significa que fueron establecidos por la copropiedad no por la Constructora. Sin embargo, lo importante y relevante, y que es prioritario resaltar, es que tales parqueaderos no tienen una zona independiente, fueron colocados sobre la vía pública, utilizando el espacio destinado como vías para parqueaderos, y ello fue corroborado por los testigos, entonces, no es de recibo que se diga que efectivamente existen parqueaderos de visitantes y a su vez se certifique que estos se encuentran sobre la vía y se pretenda justificar la existencia de esos 2 espacios, vías y parqueaderos para visitantes, siendo que ello no es así, pues el reglamento de copropiedad y los planos establecen claramente que una cosa son las vías internas de acceso y movilización dentro del conjunto y otra cosa bien distinta es el espacio que se debe dejar para los parqueaderos del Conjunto. Ahora bien, mírese cómo en el propio dictamen el perito refiere cómo los parqueaderos privados dentro de los planos allegados no fueron determinados ni señalados, al igual que los parqueaderos de visitantes, que se reitera, deben ocupar un espacio y terreno distinto al de las vías de acceso.

Así mismo, se indica en el dictamen que a pesar de lo antiguo del Conjunto las zonas de circulación de vehículos se encuentran adoquinadas y están en buen estado, como se aprecia en las fotos, y mírese cómo en las supuestas actas de entrega que allegó la Constructora nada se dice respecto a las vías, y conforme a las declaraciones dadas por los testigos llevados a audiencia, y con los contratos de obra que se allegaron al expediente, los cuales no fueron valorados por el Señor Juez, dichas obras fueron contratadas y realizadas por los propietarios del Conjunto, no por la Constructora.

Respecto a las anteriores manifestaciones es evidente la carencia de solidez, claridad, exhaustividad, y precisión del dictamen, siendo enfático en reiterar que el perito sólo hacía alusión al álbum fotográfico como sustento y fundamentación de lo manifestado por él, pero nunca hizo un estudio profundo, serio, ni comparativo, de las obras halladas con lo que dicen los planos aprobados del Conjunto y el Reglamento de Copropiedad.

- ✓ Así mismo la foto No. 3 hace referencia a la cancha del Polideportivo del Conjunto, y pese a que el dictamen nada refirió frente a tal cancha, sólo se

# Octavio Perdomo Buena Ventura

Abogado Universidad Libre

Carrera 6 No. 7-36 - Centro Comercial Escorial Center - Fusagasugá - No. 212 Tel 886 4483

---

limita a allegar una fotografía; sin embargo, las pruebas testimoniales rendidas y los contratos allegados dan fe que la constructora sólo realizó la plancha del polideportivo y que la misma se levantó y fueron los copropietarios quienes debieron restaurarla y terminar la construcción. Si se observa, de igual manera existe un acta de entrega del Polideportivo fechada 20 de marzo de 2004 allegada por la Constructora, quedando probado en el proceso que la misma tuvo fallas técnicas y tocó volverla a construir por parte de los copropietarios.

- ✓ En la foto No. 4, referida como muro de protección de la cancha, quedó probado conforme a las declaraciones rendidas, que dicho muro lo hizo la comunidad para evitar que el terreno que se encontraba a una mayor altura al lado de la cancha se siguiese erosionando; ese muro jamás fue objeto de entrega por parte de la Constructora, el único muro a que se hace mención, mediante acta de entrega del 20 de marzo de 2004, es al muro frontenis que es el que se utiliza para realizar ejercicios y actividades propias del tenis de campo; sin embargo el perito, sin averiguar al respecto, y al observar que dicha obra estaba bien realizada por parte de los copropietarios le toma una foto para hacer creer que hace parte de las zonas comunes entregadas por la Constructora y ello se desprende cuando dice en su declaración que las fotos hacen relación a las zonas comunes realizadas y supuestamente entregadas por la constructora, dictamen que a la postre el Juez tomó como base para decir que efectivamente las obras estaban en buen estado y habían sido entregadas, hecho totalmente contrario a la realidad.
- ✓ En la fotografía No. 4, la cual se titula zona verde lado izquierdo de la entrada, mírese cómo el dictamen falta a la verdad, pues si bien es cierto en dicha fotografía aparece un espacio verde, éste es un lote que pertenece a la misma constructora, y la constructora de manera abusiva colocó un letrero utilizando el poste de uno de los faroles del conjunto, donde se dice que éste predio no se vende, no se arrienda, no se permuta, letrero que sirve para demostrar que la zona verde encontrada por el perito y que pretende hacer valer en el dictamen como las zonas verdes obligatorias que debió haber entregado la constructora, corresponde a dicha área, pero se reitera esa es un área privada de propiedad de la constructora, y el propio letrero que aparece en la fotografía tomada en el predio, desmiente que ésta sea una zona verde común y muestra como es una zona verde privada.
- ✓ Ahora bien, respecto al parque infantil, si bien es cierto aparece un acta de entrega fechada 5 de octubre de 2004, los testigos que fueron allegados al proceso manifestaron que dicho parque infantil era unos columpios y un rodadero, y que la administración del conjunto lo había mejorado, y mírese cómo el acta de entrega que aparece allí es del 5 de octubre de 2004, fecha para la cual la Constructora ya había realizado supuestamente con antelación todos esos trabajos.
- ✓ Respecto a la piscina, aparece una foto tomada muy distante de la misma, y el perito jamás certificó si hubiese acta de entrega de los equipos con las garantías y todos los requerimientos exigidos por el Art. 24 de la Ley 675 de 2001 en su inciso 2º, es decir, las bombas y demás equipos necesarios para el funcionamiento, así como los planos a las redes eléctricas e hidrosanitarias; de igual manera, de las documentales allegadas y de los testimonios rendidos se logra establecer claramente que dicha piscina, pese a haber sido construido el hueco (utilizando las palabras de los testigos), jamás fue terminada ni

# Octavio Perdomo Buenaventura

Abogado Universidad Libre

Carrera 6 No. 7-36 - Centro Comercial Escorial Center - Fusagasugá - No. 212 Tel 886 4483

---

entregada, y muy contrario a lo que dice el Señor Juez, no existe acta de entrega de la misma; mírese cómo Señores Magistrados, la constructora allega un acta donde supuestamente hizo entrega de los bienes comunes del edificio multifamiliar I, el salón comunal con 2 baños, de 8 lámparas ornamentales y 2 con bases graduables en el jardín, las redes de servicios públicos, las redes de telefonía subterránea, las vías internas del conjunto, 7 parqueaderos para visitantes, 5 de ellos en las vías del conjunto y 2 dentro del edificio multifamiliar I; refieren en dicha acta que también son bienes comunes generales del Conjunto: la caseta de portería con baño, la consola de citofonía y 2 piscinas con cuarto de máquinas y equipo; sin embargo, esto lo refieren como que también son bienes comunes, pero no se hace relación a que hayan sido construidos; en dicho documento también se refiere que los jardines del conjunto se irán construyendo en la misma medida en que se vaya dando al servicio las zonas de circulación común para el uso y goce exclusivo de los copropietarios del conjunto. Este documento que fue valorado como acta de entrega por el Señor Juez, respecto a la entrega de la piscina, es una simple relación que hace la constructora de los supuestos bienes con que va a contar el conjunto, y mírese cómo Señor Magistrado tal documento que fue allegado y valorado por el Juzgado bajo el criterio de ser un acta de entrega, no aparece firmada ni por la Constructora ni por los copropietarios. Lo que sí está claro y probado dentro del proceso, conforme a las declaraciones rendidas, es que la piscina se encuentra construida, terminada y en buen funcionamiento, es por la actividad realizada por los copropietarios, y aunque el Juez argumenta que dicho dictamen es prueba fundamental de las áreas comunes, no tiene en cuenta valorar el resto de elementos probatorios que ayudan a determinar que si bien es cierto, dichas áreas se encuentran construidas, tales obras no fueron hechas por la constructora ni entregadas por la misma a la copropiedad.

- ✓ De igual manera, el dictamen trae unas fotos de las vías que se encuentran frente al lote de reserva No. 3 ubicado en la carrera 9, la salida principal del Conjunto, la entrada al parqueadero del multifamiliar I, las vías de acceso a las casas del Conjunto, para decir que la vía se encuentra en perfecto estado y adoquinada, y esos trabajos no fueron hechos por la Constructora, fueron realizados directamente por los copropietarios; mírese cómo la propia constructora refiere que a medida que se vayan desarrollando las etapas irán construyendo las zonas de circulación y acceso, pero el Conjunto nunca fue terminado en su totalidad, de ello existe constancia en el propio dictamen pericial; nótese que el perito dice dentro del dictamen "*el conjunto residencial y comercial Villa Lorena según planos que obran en el proceso y escritura de reforma y actualización a la ley 675 de 2001, del reglamento de propiedad horizontal, fue concebido para ejecutarse en tres etapas, pero esas tres etapas no se encuentran ejecutadas...*" (negrilla fuera de texto)

Como se evidencia de los documentos allegados (contratos de obra) y de los testimonios rendidos en el proceso, es claro que las vías de acceso adoquinadas y el estado en que se encuentran las mismas, es gracias a los trabajos de construcción y mantenimiento realizados por parte de los copropietarios, demandantes dentro de este proceso.

- ✓ Ahora bien, era obligación de la constructora construir los andenes externos del Conjunto, los cuales nunca realizó, andenes que aunque están por fuera del Conjunto y sobre la carrera novena, es obligación de los dueños y/o constructores de los terrenos aledaños a las vías públicas, hacer los respectivos

# Octavio Perdomo Buena Ventura

Abogado Universidad Libre

Carrera 6 No. 7-36 - Centro Comercial Escorial Center - Fusagasugá - No. 212 Tel 886 4483

---

andenes, y, reitero, la constructora tampoco realizó tal actividad. Lo observado por el perito y registrado en las fotos respecto a los andenes exteriores no significa, como lo dice el Juez, que éstos los haya hecho la constructora, existen otras pruebas testimoniales y documentales que demuestran que estas obras fueron realizadas por los copropietarios.

- ✓ Respecto a la portería, nótese cómo en la supuesta acta de entrega de fecha febrero de 1998, obrante a fls. 350 al 351, documento que valoró el Juez pero que no fue firmado por ninguna de las partes y en donde sólo se hace relación a una portería con baño, nótese cómo los testigos fueron claros, precisos y concretos en determinar que la portería fue adecuada por el Conjunto ya que la constructora no cumplió con su obligación de adecuar la misma, y que lo único que están utilizando de lo que fue colocado por la constructora son los portones, que siguen siendo los mismos, pero como lo refiere el propio escrito allegado por la demandada, lo que ellos realizaron fue una simple caseta, y de una caseta a una portería dentro de un conjunto hay mucha diferencia, y lo que el perito observó y registró fotográficamente corresponde a la portería que fue construida y adecuada por los copropietarios.
- ✓ Igual sucede con el shut de basuras, la constructora refiere que no era su obligación construirlo porque según ellos la normatividad que obligaba a su construcción no estaba aprobada al momento de aprobarse la construcción del conjunto, pero téngase en cuenta que el conjunto fue construido por etapas, y el propio perito reconoce que el mismo no ha sido terminado en su totalidad, y si durante el período de construcción la normatividad cambia y genera nuevas obligaciones para los constructores, estos tienen y deben cumplir con las mismas; sin embargo, el dictamen refiere que existe el shut de basuras, y como quiera que aparece en el dictamen, el Señor Juez acepta la construcción de éste como si hubiese sido por la constructora; lo mismo ocurrió con la zona de BBQ, que por el simple hecho de estar construida y relacionada en el dictamen, el Juez la da como una obra realizada y entregada por la constructora.
- ✓ Ahora bien, los multifamiliares I y II tienen parqueaderos en el sótano, pero estos son privados, y a su vez tienen depósito, y fue la administración del Conjunto la que en el depósito del Multifamiliar II construyó la oficina de administración, porque la aquí demandada jamás construyó ni entregó dicha oficina, pese a estar en los planos; y el perito en su declaración hace referencia que encontró una oficina de administración, pero fue evasivo y poco claro en determinar si la ubicación de esta oficina concordaba con los planos y el proyecto, quizás porque sabía de antemano que dicha oficina no debe estar localizada allí y éstas eran bodegas que se encuentran en los sótanos de los parqueaderos; también se quiso hacer ver erradamente que el espacio donde se encuentra dicha oficina sirve como salón social del Multifamiliar II, pero tal salón comunal nunca fue construido ni aparecía en el proyecto que su ubicación sería el sótano.

Dentro del proyecto aparecía registrado que cada Multifamiliar y que las casas que corresponderían a la III Etapa contarían con su respectivo salón social, y el único salón social que fue construido es el del Multifamiliar I; y dentro del dictamen pericial se quiere hacer ver como si con dicho salón se hubiese cumplido con la obligación establecida en el reglamento de copropiedad y en los planos.

# Octavio Perdomo Buena Ventura

Abogado Universidad Libre

Carrera 6 No. 7-36 - Centro Comercial Escorial Center - Fusagasugá - No. 212 Tel 886 4483

---

- ✓ De igual manera, la constructora se comprometió a realizar unos tanques de reserva de agua potable, tanques que construyó pero nunca puso en funcionamiento por cuanto debía colocarle las bombas que permitiesen el bombeo del agua de dichos tanques a las respectivas unidades de vivienda, pero tal circunstancia nunca sucedió y tuvieron que los copropietarios del multifamiliar I y II, realizar obras en las azoteas de los edificios, encaminadas a colocar tanques de reserva para de esta manera solucionar el problema de abastecimiento de agua de reserva que la constructora jamás realizó; sin embargo en el dictamen el perito, en lugar de referir el incumplimiento de dichas obras y la necesidad e importancia de las mismas, solo manifiesta que dichos tanques debido al tiempo de haber sido construidos, sería muy costoso ponerlos en funcionamiento ya que jamás fueron utilizados.

De conformidad con lo establecido en el dictamen pericial y teniendo en cuenta los criterios que da la norma, Art. 232 del C.G. del P., para la apreciación de dicho dictamen, no es cierto, como lo dice el Juez, que éste cumpla con todos y cada uno de los requisitos y exigencias de solidez, claridad, precisión, exhaustividad, y pese a que como apoderado en la audiencia inicial le solicité al Señor Juez requiriese al perito para que ampliase el dictamen, y así lo ordenó el Juez en dicha audiencia conforme aparece en el minuto 38.2 del respectivo audio de la audiencia inicial, el perito nunca aclaró el dictamen, nunca fue requerido por el Despacho pese a la orden dada por el Juez, no cumpliendo el dictamen con el objeto para el que fue solicitado y dicha prueba, más que ser una prueba técnica proveniente de un perito que conociese del tema, se convirtió más bien en una prueba de un perito fotógrafo, el cual sin realizar ninguna valoración ni relación entre lo encontrado en el terreno con lo establecido en el reglamento de copropiedad y los planos, realiza unas apreciaciones muy subjetivas y poco técnicas para el cargo que le fue encomendado, conforme a los títulos y experiencia que dijo tener al momento de verbalizar su dictamen, pero que tampoco acreditó, como también lo exige la ley hacer.

Por tal razón no es de recibo el valor probatorio descomunal que le da el Juez al dictamen pericial y que además diga que dicho valor radica adicionalmente a que fue la propia demandante la que solicitó dicho dictamen, para hacer creer que entonces no es factible que se halla tachado el mismo como falto de todos los requisitos que pide el Art. 232 del C.G. del P.; ahora bien, si el Juez hubiese utilizado las reglas de la sana crítica y hubiese sopesado la prueba allegada en su conjunto, con lo dicho por el perito, se habría llegado a la conclusión que dicho dictamen carece absolutamente de objetividad y no puede ser tenido como prueba principal o prueba reina, como lo hace el Juez, de que efectivamente los bienes comunes a que estaba obligado la constructora, existen y fueron realizados por la misma.

- De igual manera el Juez refiere que existen las actas de entrega allegadas por el demandante al proceso, que pueden dar fe de que efectivamente se construyeron y realizaron la entrega de bienes comunes, pero lo que aparece en el proceso a folios 345 a 351 son los documentos relacionados como actas de entrega, de la siguiente manera:
  - ✓ A fl. 345 aparece un acta de entrega de un bien común de villa Lorena donde se dice que se hace entrega del parque de recreación y desarrollo motriz, sin embargo, tal acta aparece realizada en el año 2004.

# Octavio Perdomo Buena Ventura

Abogado Universidad Libre

Carrera 6 No. 7-36 - Centro Comercial Escorial Center - Fusagasugá - No. 212 Tel 886 4483

---

- ✓ A fl. 346 fue allegada un acta con fecha 20 de mayo de 2004 donde se dice que se hace entrega del polideportivo de Villa Lorena.
- ✓ A fls. 347, 348 y 349 aparece un acta fechada 20 de noviembre de 1996, y esa acta aparece firmada por el administrador provisional del conjunto residencial Villa Lorena, que es el señor JOSÉ WILLIAM GAITÁN OCAMPO, es decir que esa acta la firmó el mismo representante legal de la constructora, refiriendo que había recibido a satisfacción lo que la misma constructora realizó.

En dicha acta se refiere a fl. 347, que los bienes comunes generales del conjunto tales como portería, piscinas, cancha múltiple, parqueaderos comunes, se entregaran así:

La portería general del conjunto se entregará funcionando en el mes de enero de 1997.

La piscina y la cancha múltiple se entregaran funcionando en el mes de mayo de 1997.

De igual manera en dicha acta se hace es una relación respecto a la red de agua potable del multifamiliar I, la red de luz del mismo multifamiliar I, las redes telefónicas del multifamiliar I.

En el numeral 5º de dicha acta, obrante a fl. 348, se relaciona el tipo de vías que se van a construir con la descripción que se da en el concepto de uso de suelo, pero allí nunca se dice que se construyeron, terminaron y entregaron dichas vías, sólo se dice que la vía principal al acceso al conjunto se encuentra construida en un 50% y que falta por construir el tramo restante hasta la portería; también en dicha acta se hace relación a que los jardines decorativos del conjunto se irán construyendo en la misma medida en que se vayan dando al servicio las zonas de circulación común para uso y goce de los copropietarios del conjunto.

En el numeral 7º de dicho documento se expresa textualmente "*en todo caso una vez verificado el coeficiente de copropiedad definitivo, para cada una de las unidades privadas; el mantenimiento, conservación, y funcionamiento de los bienes comunes del conjunto en general, correrá por cuenta de los propietarios que haya recibido mediante inventarios o acta sus respectivos bienes*". Lo anterior expresa claramente cómo la propia constructora, sin haber terminado y entregado las obras correspondientes a las vías, traslada a los copropietarios el mantenimiento, conservación y funcionamiento de éstas, y después entregan dicho documento como un acta de entrega de tales vías, circunstancia que jamás ocurrió, adicionado al hecho de que tal escrito, referido como acta de entrega, que no lo fue, se reitera, fue firmado por el representante legal de la constructora manifestando que era el administrador provisional del conjunto.

- ✓ A fl. 351 aparece un documento que se denomina relación de áreas comunes del conjunto cerrado residencial Villa Lorena, dicho documento no es un acta de entrega, como lo pretende hacer ver y lo pretendió el Juez, es una relación que hace la constructora de unos bienes comunes con los que contaría el conjunto, relación que nunca aparece firmada ni por la constructora ni por representante legal alguno, y en la misma, como ya se dijo, el Juez sustenta su fallo en que mediante acta fueron entregadas la caseta de portería, la piscina, los parqueaderos de visitantes, las vías internas, el salón comunal, circunstancia que jamás ocurrió.

# Octavio Perdomo Buena Ventura

Abogado Universidad Libre

Carrera 6 No. 7-36 - Centro Comercial Escorial Center - Fusagasugá - No. 212 Tel 886 4483

---

Como se observa, el Juez de instancia le da un valor que no corresponde a los documentos allegados por la constructora como actas de entrega, y del estudio conjunto de los mismos jamás se dice que se haya hecho entrega alguna de bien común de uso y goce general, es más, tales documentos fueron realizados cuando la constructora ni siquiera había realizado obras de la etapa II y III, y hasta este momento no existe prueba siquiera sumaria de haberlo hecho, siendo su obligación conforme lo determina la Ley 675 de 2001 en su art. 24, normatividad en la que para el Señor Juez de Instancia la demandante, centra el sustento de su demanda, pero que para él no es de recibo, desconociendo que es dicha norma la que da las pautas y requisitos para que un constructor haga entrega de los bienes comunes de uso y goce especial o general, quedando entonces sin argumentación ni sustento alguno lo dicho por el Señor Juez dentro del fallo, que no fue más que un análisis superficial del caso y de las pruebas allegadas, basado únicamente en un dictamen pericial que no cumple con los requisitos ni con la solidez y claridad que exige la ley, debe realizarse un dictamen pericial, máxime aun cuando se están tratando de aspectos que requieren de un análisis y estudio más profundo y en conjunto, pues se debe realizar lo establecido por la Ley 675 de 2001, lo referido en el concepto de uso de suelo dado a la constructora para que desarrolle sus obras, lo aprobado en los planos del proyecto, y lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal; sin embargo, el perito se salió por la tangente diciendo que no le ordenaron hacer tal análisis, siendo de su entero conocimiento por el cargo que ostenta y la profesión que tiene, que para poder realizar un dictamen de tal magnitud y llegar a las conclusiones a las que llegó, debe cumplirse con el estudio completo y pormenorizado de lo ya indicado, y no salirse por la tangente, como lo hizo al momento de ser interrogado en la audiencia.

Siendo más grave aún con lo que se ha dicho, el hecho de que el Juez avala tal actuar y le da a las pruebas allegadas por la demandante y referidas como supuestas actas de entrega un valor probatorio que no tienen ni expresan, y que además utilice tales documentos para respaldar el dictamen pericial que contiene todas las falencias ya señaladas.

- De igual manera no es concebible que el Juez manifieste dentro del fallo, que se le dio la oportunidad al demandante durante todo el proceso, e incluso hasta la audiencia de fallo, para que allegase los documentos necesarios y que nunca se allegó la escritura, según manifestaciones del Juez, primigenia de la negociación, como lo era la Escritura 1201 del 03 de julio de 1996, y sin embargo, pese a ese criterio esbozado por el Despacho, no haya valorado los contratos civiles de obra allegados al proceso, con los cuales se terminaron de construir y adecuaron algunas áreas comunes que la Constructora dejó inconclusas; dichos contratos no corresponden a la totalidad de obras que había hecho la copropiedad, ya que con antelación se habían realizado otras obras de las cuales no fueron encontrados los contratos. Sin embargo existen las declaraciones de los testigos que refieren que dentro de las obras realizadas hubo que terminar de construir la piscina, adecuar el salón social del Multifamiliar II, porque allí se encontraban era unas bodegas, construir los tanques de reserva en la azotea de cada Multifamiliar toda vez que la Constructora jamás habilitó los tanques de reserva, construir el shut de basuras, el BBQ, y en fin, un sin número de obras que se hizo necesario realizar para la adecuación del conjunto, entre ellas la pavimentación de las vías, porque como dijeron los testigos, éstas se encontraban sin pavimentar, manifestación que tiene respaldo en las mismas documentales allegadas por la constructora, pues nótese

# Octavio Perdomo Buena Ventura

Abogado Universidad Libre

Carrera 6 No. 7-36 - Centro Comercial Escorial Center - Fusagasugá - No. 212 Tel 886 4483

---

cómo en el documento obrante a fl. 348 que corresponde a una supuesta acta de fecha 29 de noviembre de 1996, se dijo por la propia constructora que la vía V1 de acceso principal del conjunto se encuentra construida en un 50%, construcción que jamás fue terminada.

En ese orden de ideas, como se ha dicho, no es admisible y es inaudito que el Juez refiera que se dio tiempo suficiente para allegar pruebas hasta la audiencia de juzgamiento para allegar las pruebas documentales, y que no fue allegada la escritura en mención, y sin embargo, desconozca probatoriamente los documentos que le fueron allegados al Despacho como pruebas, y estos eran los contratos de obra realizadas, contratos que no se allegaron con la demanda, toda vez que dichas obras fueron realizadas con posterioridad a la iniciación del proceso y se hicieron por la necesidad del servicio. Dichos contratos son:

- ✓ Contrato de construcción de rampa de acceso del Multifamiliar I No. AR-002-2016, suscrito entre el Conjunto cerrado Villa Lorena como contratante y Harold Ramírez como contratista por un valor de \$900.000,00.
- ✓ Contrato civil de obra No. AR-003-2016, concerniente a la reparación del piso del parqueadero del Multifamiliar I, toda vez que dicho piso jamás fue terminado por la Constructora, pues como se desprende del mismo objeto del contrato, existía era un alistado y se hacía necesario construir una placa de piso en concreto reforzada con malla electro soldada, construir los filtros para el control de la humedad e instalar los desagües, construir las canaletas de quiebra patas y las rejillas de entrada; dicho contrato fue suscrito por la Administración del conjunto Villa Lorena con el señor Reynel Anselmo Ortiz Páez, y el valor del mismo fue la suma de \$22.886.400,00.
- ✓ Contrato civil de obra No. AR-006-2018, suscrito entre el conjunto cerrado Villa Lorena y el señor Reynel Anselmo Ortiz Páez, cuyo objeto era la demolición de 2 baños existentes en el área de la piscina, los cuales no tenían vestieres ni duchas, para construir 2 baterías de baños, 2 vestieres y 2 duchas, 2 lavamanos, necesarias para la utilización de la piscina; adicionalmente con ese contrato se ampliaron los andenes de la piscina en el sector occidental y se retiró la gravilla lavada puesta por la constructora alrededor de los andenes de la piscina, para en su lugar colocar, como es debido y ordena las disposiciones de las piscinas, una cerámica antideslizante en el área de circulación de la piscina, arreglo y cambio de la tubería y succión de la piscina, construcción de un muro de concreto en ciclópeo, construcción de los bajantes de lluvias los cuales no existían, cajas de inspección, la cubierta de baños y duchas con cielo raso en drywall. El valor de dicha obra fue de \$26.368.644,00 y fue suscrito por la Administración del conjunto Villa Lorena con el señor Reynel Anselmo Ortiz Páez
- ✓ Contrato Civil de Obra No. AR-007-2018, cuyo objeto fue la impermeabilización de las vigas de canales del Multifamiliar I y II en sika mortero 101 plus, por valor de \$12.928.300,00, suscrito por la Administración del conjunto Villa Lorena con el señor Reynel Anselmo Ortiz Páez.
- ✓ Contrato Civil de Obra No. AR-005-2018, para la construcción del andén frontal sobre la Carrera 9 sobre el tramo norte, andén que si bien es cierto queda por la parte de afuera del conjunto, era obligación de la constructora construir pues bien es sabido que toda obra debe tener los andenes. Valor del contrato \$7.370.465,00, suscrito por la Administración del conjunto Villa Lorena con el señor Reynel Anselmo Ortiz Páez.

# Octavio Perdomo Buenaventura

Abogado Universidad Libre

Carrera 6 No. 7-36 - Centro Comercial Escorial Center - Fusagasugá - No. 212 Tel 886 4483

---

- ✓ Contrato Civil de Obra No. AR-001-2019, cuyo objeto era instalar la cubierta del bloque No. 1; valor de la obra \$2.250.000,00, suscrito con HELMO FACIO LINCE GONZÁLEZ.

Mírese de igual manera Señor Magistrado, cómo el perito lo escribió en su informe y lo sustentó en su declaración, que el reglamento de propiedad horizontal fue concebido para ejecutarse en 3 etapas, que esas 3 etapas no se encuentran ejecutadas, lo que con lleva a que conforme a la Ley 657, Art. 24, inciso 2º, sigue siendo obligación de la constructora hasta la fecha terminar esas áreas comunes o resarcir los dineros invertidos por la copropiedad y pagar los perjuicios, pues pese a haberse vendido el 51% del coeficiente de la copropiedad, la construcción no ha sido terminada, y estas 2 obligaciones y/o requisitos deben haberse cumplido en su totalidad para que se pueda decir conforme a la norma que efectivamente se ha terminado con la construcción del conjunto que fue aprobado por la Alcaldía Municipal de Fusagasugá a través de su oficina de Planeación Municipal.

Obsérvese de igual manera cómo se dijo dentro del proceso, tanto por el perito como por la Constructora, que la misma en un gesto loable y bastante altruista había cedido una franja de terreno aledaña a la portería para que se construyera el shut de basuras, siendo estas manifestaciones una prueba más de que la constructora era consciente de la obligación de construir el shut de basuras, y no es que haya regalado, como se da a entender, el terreno para ello, pues está dentro de dicha obligación no sólo la construcción del shut sino la destinación del terreno para que se haga el mismo; quedando probado con esta manifestación que efectivamente la constructora no realizó las obras del shut de basuras, que éstas las hizo la copropiedad y es su obligación contractual resarcir estos gastos.

Así mismo, mírese como en otro hecho altruista y de alta generosidad, la constructora, según los testigos y los dichos de los propios miembros de la demandada en el interrogatorio de parte, obsequiaron \$1.500.000,00 para la construcción del BBQ, sin embargo, como sucede con el shut de basuras, era una obligación de la constructora disponer del terreno y realizar dichas obras, circunstancias que no hicieron, pues como quedó demostrado y aceptado por la propia demandada, el BBQ fue construido por los copropietarios, y la constructora sólo dio una pequeña contribución para el mismo, y cedió el terreno de un lote de reserva que siempre la constructora ha tenido y que se ha negado a utilizar para terminar de construir los bienes comunes de uso y goce general, en especial el salón comunal de toda la copropiedad, la portería prometida porque lo que hay es una caseta, como ellos mismos lo refieren, y los parqueaderos de visitantes en general y de los propietarios de la etapa III, en aras de evitar que se sigan utilizando las vías como parqueaderos privados y de visitantes, además, de ampliar las vías de acceso.

Todos estos elementos probatorios no fueron valorados por el Señor Juez de Instancia, quien de una manera muy superficial concluyó que conforme al dictamen, que no cumple con los requisitos del Art. 232 del C.G. del P., la constructora sí había cumplido con su obligación de terminar y entregar las obras, hecho que a todas luces no es cierto.

- Adicionalmente a lo aquí expresado Señor Magistrado, se hace necesario referirme al hecho del quebranto al debido proceso dentro de este proceso por parte del Juzgado, toda vez que este apoderado interpuso recurso de reposición y en subsidio el de apelación en contra de la decisión tomada en la audiencia inicial de no aceptar

# *Octavio Perdomo Buena Ventura*

*Abogado Universidad Libre*

*Carrera 6 No. 7-36 - Centro Comercial Escorial Center - Fusagasugá - No. 212 Tel 886 4483*

---

la adición de la demanda ni permitir la introducción de los contratos civiles de obra que fueron aportados como documentales al proceso; el recurso de apelación se sustentó en debida forma y el Juez ordenó que por secretaría se enviara el expediente previo pago de las expensas por el apelante, y en el minuto 56.56, éste apoderado judicial le solicitó al despacho le fuese informado el número de cuenta del Juzgado donde tendría que realizarse la consignación de dichas expensas, y el Juez ordenó que por Secretaría se hiciese todo lo pertinente para dichos trámites, y la secretaría del Juzgado muy consciente de que estamos en tiempo de pandemia y que todo se hace por medios virtuales y correo electrónico, jamás cumplió con la orden del Señor Juez e informó el valor de las expensas y el número de cuenta a donde debería consignar; en lo que si fueron muy diligentes es en sacar un auto informándole al Señor Juez que la demandante no canceló las expensas, y por ser éste un auto de trámite no admite recurso alguno.

Tal irregularidad le fue expresada al Juez en la audiencia de Juzgamiento, y éste, luego de haber suspendido la misma para verificar los audios, determinó que si bien es cierto nunca se le informó al apoderado de la demandante el valor y número de cuenta donde debía consignar las expensas, éste (apoderado de la demandante) nunca envió un correo al Despacho solicitándole el valor de tales expensas y el número de cuenta, hecho totalmente irregular, pues el apoderado de la demandante sí hizo tal solicitud de manera verbal y expresa en la audiencia inicial, y el Juzgado ordenó que por secretaría se diese tal información, orden que jamás fue cumplida por la Secretaría, trayendo como consecuencia que se declarase desierto el recurso por la falta de pago de los gastos del mismo.

Al ser una obligación del Despacho a través de la Secretaría, como lo dijo el Juez después del requerimiento verbal hecho por al apoderado de la demandante, haber enviado el número de cuenta del Juzgado y el valor de las expensas para hacer la consignación, y al no haberse realizado esto por parte de la secretaría del propio despacho, es evidente que el declararse desierto el recurso, no es por una causa atribuible a la demandante y/o su apoderado, sino a la secretaría del Despacho que nunca informó dos aspectos importantes para continuar con el trámite del recurso, como lo es enviar y/o comunicarle el número de cuenta y el valor de las expensas, tal actuar atenta contra el derecho a la defensa y contradicción y por ende al del debido proceso, ya que por un trámite secretarial no surtido, pese a ser solicitado por el apoderado de la demandante y ordenado por el Juez, se le niega un recurso de apelación que ya había sido admitido por el Juez de Instancia.

Adicionalmente, y como se ha venido diciendo, dicho recurso se interpuso en contra de la decisión del Juez de no permitir la adición de la demanda para aportar la prueba documental de los contratos; sin embargo nótese cómo Señor Magistrado como el mismo Juzgado en la audiencia de juzgamiento recrimina al demandante diciendo que el mismo tuvo la oportunidad hasta la audiencia de juzgamiento, todos los documentos que quisiese hacer valer a su favor, ello para indicar que se pudo haber allegado la escritura 1201 de 1996, y sin embargo de manera absurda no admite que sean incorporadas adicionalmente los contratos que fueron allegados durante el trámite procesal y que el mismo Juez reconoce en la audiencia de Juzgamiento, se pudo haber hecho hasta antes de dicha diligencia, y eso fue lo que se realizó; tales documentos se allegaron antes de la audiencia de inicio, sin ser aceptados por el Juez, el cual se reitera, amplía el plazo para allegar documentos al proceso, según sus dichos hasta antes de la audiencia de juzgamiento, pero no admite los contratos que fueron allegados con antelación a que el Juez hubiese

# *Octavio Perdomo Buenaventura*

*Abogado Universidad Libre*

*Carrera 6 No. 7-36 - Centro Comercial Escorial Center - Fusagasugá - No. 212 Tel 886 4483*

---

decretado la práctica de pruebas, y por ello fue que se interpuso el recurso de apelación.

Si bien es cierto, lo aquí manifestado por éste apoderado es causal de nulidad por violación al debido proceso, siendo esto una nulidad de tipo constitucional o supra legal, dejo a consideración del Honorable Magistrado el referirse a la configuración o no de la misma; sin embargo Señor Magistrado, sí quiero ser enfático en determinar que los contratos de obra allegados se hicieron dentro del término legal antes de la audiencia inicial, que es donde se ordena la práctica de pruebas, además se había solicitado la declaración del señor Reynel Anselmo Ortíz Páez, para que éste refiriese sobre los contratos de obra allegados e incluso las obras realizadas con antelación y cuyos contratos de obra no reposan en el archivo de la administración de Villa Lorena debido a lo antiguo de los mismos, sólo obran los de los últimos años; sin embargo, según los dichos del Juez, ya tenía suficiente ilustración y no permitió escuchar la declaración del señor Reynel Anselmo, manifestando el Juzgado de igual manera que tal decisión no admitía ningún recurso; proceder que atenta con el derecho a la defensa y contradicción, y si el Señor Juez quería limitar los testimonios, debió haberlo hecho desde la audiencia inicial pero no lo hizo, aceptó los 4 testimonios solicitados por la parte demandante.

Por lo anteriormente expuesto, solicito al Señor Magistrado del Honorable Tribunal de Cundinamarca REVOCAR la decisión tomada por el Juez Segundo Civil del Circuito de Fusagasugá, en fallo proferido el 3 de mayo de 2021, y en su lugar admitir las pretensiones de la demanda de la manera y forma expresada dentro de la misma.

Del Señor Magistrado,

Cordialmente,



**OCTAVIO PERDOMO BUENAVENTURA**  
**C. C. No. 7.690.266 de Neiva (Huila)**  
**T. P. No. 86.434 del C. S. de la J.**