

## RECURSO DE APELACION EXP.11001400306620180002700

afs.abogados@fernandezpalacio.com.co <afs.abogados@fernandezpalacio.com.co>

Mar 17/01/2023 14:00

Para: Juzgado 65 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl65bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: sanadijo@hotmail.com <sanadijo@hotmail.com>

 1 archivos adjuntos (193 KB)

RECURSO DE APELACION CONTRA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA EXP. 11001400306620180002700.pdf;

Bogotá, D.C.

Señor

**JUEZ 65 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.**

**(Juzgado 47 de Pequeñas Causas y Competencia Multiple)**

E. S. M.

**Ref. Exp. No. 1100140030662018 0002700**

*Demandante:* **MARIA FERNANDA CORREA MENDIVELSO**

*Demandado:* **ORGANIZACIÓN CONSTRUCTORA CONSTRUMAX EN REORGANIZACIÓN**

Respetado Señor

**ALFREDO FERNANDEZ SARMIENTO**, identificado como aparece al pie de mi firma y obrando en nombre y representación de la parte pasiva, atentamente me permito nuevamente allegar memorial contentivo del recurso de apelación en contra de la decisión de primera instancia emitido por el despacho dentro del asunto de la referencia.

*De conformidad con el CGP y la Ley 2213 de 2022 se remite copia de este mensaje a las partes del proceso*

Agradezco la atención prestada.

Cordialmente,



Libre de virus. [www.avast.com](http://www.avast.com)

Bogotá, D.C.

Señor

**JUEZ 65 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.**

**(Juzgado 47 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple)**

E. S. M.

**Ref. Exp. No. 1100140030662018 0002700**

*Demandante:* **MARIA FERNANDA CORREA MENDIVELSO**

*Demandado:* **ORGANIZACIÓN CONSTRUCTORA CONSTRUMAX EN REORGANIZACIÓN**

Respetado Señor

**ALFREDO FERNANDEZ SARMIENTO**, identificado como aparece al pie de mi firma y obrando en nombre y representación de la parte pasiva, atentamente me permito presentar RECURSO DE APELACION en contra de la sentencia de primera instancia emitida dentro del asunto de la referencia.

En esencia se discrepa de la decisión adoptada bajo las siguientes apreciaciones:

a- No puede tenerse como elemento de incumplimiento la no entrega de la fachada en las condiciones que la propaganda indicaba pues la construcción admitía modificaciones. En efecto la testigo allegada por la parte pasiva advirtió que la licencia de construcción, esto es, el documento idóneo que da cuenta de las condiciones y forma de proceder a levantar el edificio no establece en ninguno de sus apartes la determinación del material a utilizar. Se basa el despacho en la decisión que previamente emitió la Superintendencia de Industria y Comercio, bajo la premisa de una publicidad engañosa, sin embargo desatiendo los criterios de la misma al entenderse que las fotografías y dibujos presentados son esquemas que se acercan a lo ofrecido, pero en ningún aparte de la demanda, está la declaración escrita o probada de entregarse la fallada en ladrillo y no en concreto.

Efectivamente, se ha basado en los dichos de la demandante, sin atenderse criterios de valoración lógica para cuando se promueve un proyecto de vivienda,

en el que se advierte al comprador que los materiales y elementos visibles en las propaganda, proyectos de fotografía o maquetas, pueden variar, circunstancia que no fue estimada por el despacho y que amerita se revise, pues no puede existir una condena simplemente, porque la foto que tuvo en sus manos la demandante no le convenció respecto de lo que debería de tener el respectivo edificio.

No es tan poco claro el antecedente de la sanción impuesta por la Superintendencia de Industria y Comercio, como de la Secretaria de Hábitat, pues estas corresponden al proceso constructivo y condiciones de levantamiento del edificio, no con ocasión del comprador de un apartamento, por lo tanto no puede existir referencia en dicho sentido, ni tenerlo presente como antecedente pues no ajusta en los estándares de valoración probatoria y sana critica en la revisión del presente asunto.

b- El segundo aspecto motivo de contradicción es la condena por la presunta terminación de un contrato de arrendamiento, supuestamente por el no suministro del agua potable a los arrendatarios. Sin embargo, desconoce el despacho que, respecto de ese aspecto, se señaló en audiencia que dicho inconveniente se salía del manejo de la constructora, dado que se contaba con unos tanques que deberían de ser llenados por cuenta de la administración, mientras la empresa de Acueducto entregaba la acometida respectiva, asunto que escapaba al manejo de la demandada.

En efecto, no puede imputarse el daño por la terminación del contrato de arrendamiento, si el origen de esta finalización no es atribuible o por culpa de la parte pasiva. Y para el caso en concreto se admitió testimonialmente que el agua se suministraba por tanques que tenía la construcción y que se llenaban constantemente mientras se conectaba el servicio de manera directa, pero que esta responsabilidad recaía no en la constructora, sino en la administración del conjunto pues la empresa constructora había gestionado ante la empresa de acueducto lo pertinente y esta demoraba en hacer entrega de la conexión respectiva.

Así entonces la condena cuyo origen es la supuesta terminación del contrato de arrendamiento, deberá ser revisada pues el origen y soporte de esta probatoriamente esta admitido que no era una carga que debería de asumir la constructora quien había cumplido con todos los parámetros de ley y se dependía de un tercero, esto es la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y la propia administración del conjunto, incluso de la cual la demandante nunca gestiono actuación alguna.

De la anterior manera dejamos ante su despacho el sustento del presente recurso para que el mismo sea valorado y dado un curso de admisión y aceptación por el juzgador de segunda instancia a quien le solicitamos **REVOCAR** la totalidad de la decisión impugnada y en su lugar exonerar de cualquier responsabilidad a la parte demandada.

Agradezco la atención.

Cordialmente,



**ALFREDO FERNANDEZ SARMIENTO**

C.C. No. 79.577.195 de Bogotá

T.P. No. 73.153 del C.S.J.