

ANDRES FERNANDO CARRILLO RIVERA**ABOGADO**

Señor:

JUEZ CUARENTA Y NUEVE (49) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.**E. S. D.**

REFERENCIA:	ACCIÓN	REIVINDICATORIA
DEMANDANTE:	EDIFICIO	SOME C P.H.
DEMANDADO:	COOPERATIVA	SOME C
REFERENCIA	2013 – 012 -16	
ASUNTO:	OBJECCIÓN POR ERROR GRAVE PRUEBA PERICIAL	

ANDRÉS FERNANDO CARRILLO RIVERA, mayor de edad y domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 7'226.734 expedida en Duitama (Boyacá), abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 84.261 del Consejo Superior de la Judicatura y actuando como apoderado judicial de la parte demandante en el proceso de la referencia; al señor juez me permito manifestarle que dentro del término legal oportuno consagrado en el decreto 806 del año 2020, y el artículo 238 del Código de Procedimiento Civil, legislación aplicable para la práctica de ésta prueba, procedo a descorrer el traslado de la aclaración al dictamen pericial presentado por el auxiliar de la justicia **HECTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS**, objetándolo por error grave, así:

1.- Motivos de objeción al dictamen pericial

1.1.- En la demanda integrada se dejó claro en los hechos y las pretensiones que, uno de los bienes a **REIVINDICAR** y por ende que es objeto de avalúo por los valores dejados de percibir por concepto de arriendos, corresponde al área denominada "**ZONA DE ESTACIONAMIENTO 1.**" (**Garaje 8**) de propiedad del **EDIFICIO SOME C P.H.**, el cual esta siendo usado de manera irregular por la hoy demandada **COOPERATIVA SOME C**.

1.2.- El perito en su dictamen inicial estableció de conformidad con la información dada por la administradora del edificio, solo los valores que pagaron los demandados – **COOPERATIVA SOME C** - por concepto de administración, entre otros, el de la zona de estacionamiento 1 (**Garaje 8**) de propiedad del **EDIFICIO SOME C P.H.**

ANDRES FERNANDO CARRILLO RIVERA

ABOGADO

1.3.- En el dictamen presentado por el perito, se **OMITIÓ** incluir el valor adeudado por la entidad demandada por concepto de **"ARRIENDOS DEJADOS DE CANCELAR"** por el uso de 112.10 Mts2 de la **"ZONA DE ESTACIONAMIENTO 1"** en los periodos comprendidos desde el año 2003 a la fecha.

1.4.- Frente a la petición anterior, el Perito en su aclaración manifiesta lo siguiente:

"... que en ningún momento "OMITIO incluir el valor adeudado por la entidad demandada por concepto de "ARRIENDOS DEJADOS DE CANCELAR" por el uso de 112.10 Mts2 de la "ZONA DE ESTACIONAMIENTO 1" en los periodos comprendidos desde el año 2003 a la fecha, por las siguientes consideraciones documentales:

a) El Certificado de Tradición Matrícula Inmobiliaria 50C-1765008 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro e impreso el 29 de diciembre de 2021 a las 10:58:56 AM (Anexo 1), suministrado por el Demandante para adelantar la Experticia, en ninguna de las 3 anotaciones del documento indica la "Especificación: MODO DE ADQUISICION DEL DOMINIO." En ningún momento el Demandante suministró un Estudio de Títulos del inmueble, como tampoco era alcance de la experticia, determinar el propietario del inmueble.

*b) Con planos aprobados por la **Licencia de Construcción No 034608 del 23 de diciembre de 1986, proferida por la Secretaría de Obras del Distrito Especial de Bogotá, División de Control**, radicada bajo la referencia R 9783, se concedió licencia para modificaciones y adiciones al edificio en seis pisos, semisótano y altillo para edificio en siete pisos y semisótano, para consultorios con 19 estacionamientos según planos, así:*

*✓ De los **bienes de dominio particular o exclusivo** (Artículo noveno del RPH):*

ANDRES FERNANDO CARRILLO RIVERA
ABOGADO

- Semisótano: Garajes 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 (86.65 m2) y la **Zona estacionamiento 01 para 9 cupos (112.07 m2).**
- Del primero al séptimo piso (altillo): una oficina y 53 consultorios.

✓ De los bienes comunes (Artículo decimo primero del RPH), entre otros, los siguientes:

- El Lote de terreno y los entrepisos o placas de concreto.
- Semisótano: Área de circulación vehicular (70.32 m2), la zona sin excavar (74.60 m2) la cual incluye zona de estacionamiento para 3 cupos, el foso ascensor y basuras (4.14 m2), escaleras (4.38 m2) y, los muros, ductos y columnas (20.45 m2).
- Patio común No 2 (5.0 m2) de uso exclusivo del consultorio 101.
- Patio No 1 (5.94 m2) área libre del consultorio 102.
- Proyección patio (25.0 m2) en el consultorio 104.

Adicionalmente y con base en el **plano 6 Semisótano** (Ilustración 1), se constata que la ZONA DE ESTACIONAMIENTO 1, con un área de 112,07 m2, **es un área de dominio particular o exclusivo**, la cual se encuentra sin achurar. Valga aclarar que, en este plano, las convenciones son las siguientes:

	Bienes de dominio particular o exclusivo
////	Bienes comunes
Ilustración 2. Convenciones zonas particular bienes comunes	

Bienes de dominio particular o exclusivo

Bienes comunes

Ilustración 2. Convenciones zonas particular bienes comunes

c) La Reforma del Reglamento de Propiedad Horizontal protocolizada mediante Escritura Pública No 02372 del 26 de septiembre del 2003 en la Notaría Novena de

ANDRES FERNANDO CARRILLO RIVERA
ABOGADO

Bogotá D. C. (Anexo 2), relaciona en el "Capítulo VIII De la determinación de las áreas privadas y bienes comunes de acuerdo con el proyecto de división Artículo 50. De la determinación de las áreas privadas", las diferentes unidades privadas del Edificio SOMEK con su correspondiente área privada.

de las áreas privadas", las diferentes unidades privadas del Edificio SOMEK con su correspondiente área privada.

CAPITULO VIII	
DE LA DETERMINACION DE LAS AREAS PRIVADAS Y BIENES COMUNES	
DE ACUERDO AL PROYECTO DE DIVISION	
ARTICULO 50. DE LA DETERMINACION DE LAS AREAS PRIVADAS	
UNIDAD PRIVADA	AREA PRIVADA
Oficina 1	14.20
Oficina 2	14.20
Oficina 3	12.40
Oficina 4	12.50
Oficina 5	11.20
Oficina 6	11.20
Oficina 7	10.90
Oficina 8	112.10

Valga aclarar que, en este mismo documento, en la página 61, Parágrafo Cuarto: Cambio de destinación Garajes, se aprueba "...por unanimidad cambiar la destinación del estacionamiento y garajes, en razón a que físicamente fueron adecuados como oficinas...", razón por la cual la ZONA DE ESTACIONAMIENTO 1 para nueve cupos y con un área de 112,07 m2, en este reglamento de propiedad horizontal se denomina Oficina 8 con un área privada de 112,07 m2.

ANDRES FERNANDO CARRILLO RIVERA

ABOGADO

d) Mediante comunicación del 30 de diciembre de 2021, el suscrito Perito solicitó al Edificio SOMEK (Anexo 3), dar respuesta a:

"...Constancia a la fecha de las áreas privadas y bienes comunes existentes en el Edificio SOMEK y si presentan alguna diferencia respecto a lo establecido en el reglamento de Propiedad Horizontal, protocolizado en la Escritura Pública No 2372 del 26 de septiembre de 2003..."

Al respecto, el Edificio SOMEK dio la siguiente respuesta, sin indicar en ningún momento, que la **Zona estacionamiento 01 para 9 cupos (112.07 m2), fuese bien común**

Rta/ Hasta la fecha las áreas comunes del sótano (áreas de circulación vehicular, zona sin excavar, tanque de agua, parqueos comunes, escaleras, foso del ascensor), han sido utilizadas en su totalidad por la Cooperativa Somec, teniéndose acceso a ellas única y exclusivamente por parte de dicha entidad.

Con base en las aclaraciones anteriores, el suscrito Perito manifiesta QUE EN NINGÚN MOMENTO "OMITIO incluir el valor adeudado por la entidad demandada por concepto de "ARRIENDOS DEJADOS DE CANCELAR" por el uso de 112.10 Mts2 de la "ZONA DE ESTACIONAMIENTO 1" en los periodos comprendidos desde el año 2003 a la fecha. ..."

1.5.- Se evidencia el error grave en el dictamen pericial presentado, por cuanto en la solicitud presentada por el actor en la acción reivindicatoria de dominio, se solicitó avalúo por los valores dejados de percibir por concepto de arriendos, de todos los bienes objeto de reivindicación.

1.6.- La "ZONA DE ESTACIONAMIENTO 1." (Garaje 8) de propiedad del **EDIFICIO SOMEK P.H**, el cual está siendo usada de manera irregular por la hoy demandada **COOPERATIVA SOMEK**, se omitió por parte del perito evaluador tanto en el dictamen inicial como el aclaratorio, incluir el valor de los arriendos dejados de percibir a favor de mi representada.

ANDRES FERNANDO CARRILLO RIVERA

ABOGADO

1.7.- Que el argumento del perito frente a que no incluyó el área denominada como zona de estacionamiento 1, - según él -, porque en el folio de matrícula inmobiliaria aportado en el proceso no aparece el modo de adquisición del dominio y tampoco hay un estudio de títulos para determinar el propietario, no es de recibo por este jurista, pues, la zona sin excavar, la zona de tanque de agua y la zona de circulación, tampoco se allegó estudio de títulos para identificar quién es el propietario, pero de ellos Sí se cumplió con la experticia solicitada.

1.8.- El perito hace alusión al reglamento de propiedad horizontal y en él la identificación de bienes de uso común y bienes de dominio particular o exclusivo. Precisamente la experticia fue dada para valorar los valores dejados de percibir sobre los bienes a reivindicar de propiedad del Edificio Somec, y los bienes de propiedad del edificio pueden ser de uso privado y exclusivo del Edificio o bienes comunes, como en el caso que nos ocupa. La zona de estacionamiento 1 (garaje 8) es un bien del Edificio Somec, y la zona sin excavar, el tanque de agua y el acceso de circulación son zonas de uso común del Edificio Somec.

1.9.- El perito se confunde. Si bien es cierto el perito mediante comunicación de fecha 30 de diciembre de 2021 le solicitó al edificio lo siguiente:

"...Constancia a la fecha de las áreas privadas y bienes comunes existentes en el Edificio SOMEK y si presentan alguna diferencia respecto a lo establecido en el reglamento de Propiedad Horizontal, protocolizado en la Escritura Pública No 2372 del 26 de septiembre de 2003..."

No es menos cierto, que el Edificio Somec le respondió lo siguiente:

"Rta/ Hasta la fecha las áreas comunes del sótano (áreas de circulación vehicular, zona sin excavar, tanque de agua, parqueos comunes, escaleras, foso del ascensor), han sido utilizadas en su totalidad por la Cooperativa Somec, teniéndose acceso a ellas única y exclusivamente por parte de dicha entidad".

CARRERA 11 A No. 96-51 OFC. 313 EDIFICIO OFICITY TELS: 2122597

juridico@carrilloriabogados.com

BOGOTA, D.C. COLOMBIA

ANDRES FERNANDO CARRILLO RIVERA

ABOGADO

Por lo que se evidencia que si no se aclaró que las áreas de "los parqueos" eran zonas comunes, sí eran bienes del Edificio, lo cual es lo que importaba para rendir el dictamen solicitado.

1.10.- Con la solicitud de aclaración presentada por el suscrito mediante memorial anterior, se allegó el certificado de tradición y libertad identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C - 1765008, se establece de manera clara que el área descrita como la "**ZONA DE ESTACIONAMIENTO 1**" (**Garaje 8**), es de propiedad del **EDIFICIO SOMEK** y no de otro, motivo por el cual se solicitó su reivindicación. Adjunto al presente escrito para que obre como prueba dentro del proceso el certificado de tradición y libertad del inmueble identificado con el número 50C - 1765008

PRUEBAS.

DOCUMENTALES.

- 1.-** Certificado de tradición y libertad del inmueble identificado con el número 50C - 1765008 (Zona de estacionamiento 1º - garaje 8) que obra en el expediente.
- 2.-** Reglamento de propiedad horizontal No 02372 del 26 de septiembre del 2003, que obra en el expediente.

DICTAMEN PERICIAL

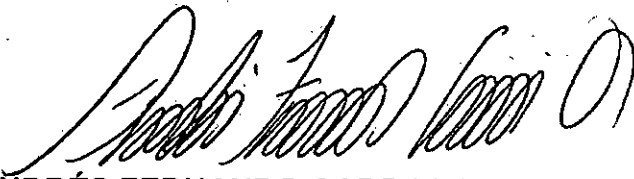
Teniendo en cuenta los argumentos planteados por el perito en su aclaración y los del suscrito en la presente objeción, le solicito al Sr. Juez, según lo considere necesario para darle cumplimiento a la experticia solicitada, que se requiera al perito **HECTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS**, o se nombre nuevo auxiliar de la justicia, para se informe quien es el dueño de las zonas a reivindicar y como consecuencia de ello, se ajusten los valores dejados de percibir desde el año 2003 a la fecha.

Sírvase proceder de conformidad,

Del señor Juez, respetuosamente,

ANDRES FERNANDO CARRILLO RIVERA

ABOGADO



ANDRÉS FERNANDO CARRILLO RIVERA

C.C. 7.226.734 de Duitama

T.P. No 84.261 del C.S. de la J.

CARRERA 11 A No. 96-51 OFC. 313 EDIFICIO OFICITY TELS: 2122597

juridico@carrilloriabogados.com

BOGOTA, D.C. COLOMBIA