

San José de Cúcuta 16-02-2021

1

Doctora

MARTHA BEATRIZ COLLAZOS SALCEDO

JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CUCUTA

E.S.D.

PROCESO: VERBAL REIVINDICATORIO
RADICADO: 54001-3103-005-2018-00121-00
DEMANDANTE: FABIOLA PATRICIA CELIS CAÑAS
ADMINISTRADORA. Edificio Bonaire
DEMANDADOS: Heriberto Gómez
Ortega y Luz Zarina Corredor

Miguel Humberto Cabrera Uribe, identificado con el número de cédula de ciudadanía 13.484.521 y con número de tarjeta profesional 90.061 del C.S.J., obrando en calidad de apoderado Judicial de la parte demandante en la referencia, por medio del presente escrito me permito sustentar la apelación interpuesta oportunamente en contra de la Sentencia de fecha Febrero 12 de 2021, con fundamento en las siguientes razones de inconformidad:

En Colombia, se ha adoptado esta postura de entender la motivación de las sentencias en el sentido de justificación de las mismas. Se ha promulgado por los autores como Cfr. Villamil Portilla, Edgardo. Estructura de la Sentencia Judicial. Bogotá D.C editorial: Consejo Superior de la Judicatura, Escuela Judicial “Rodrigo Lara Bonilla”, 2004, p. 32, que, al hacerse esta precisión terminológica, se entiende que tal justificación de la decisión constituye una garantía de justicia o la garantía de la justicia de una decisión

Por tanto, al Conocer la justificación realizada por el Aquo en el fallo atacado, este carece de total sentido técnico el cual fue el primer paso que debió tener en cuenta, pues el funcionario judicial Obvió en el JUCIO tanto la declaración del Ingeniero Rigoberto Amaya Marquez quien se identifica con la cc# 13.372,010 de Convención N.S y quien Funge en este proceso en calidad de Auxiliar de la Justicia Lic. N° 0110-2011 C.S.J. designado por el mismo Despacho, así como el INFORME TECNICO ESPECIALIZADO que se le ordeno hacer y era quien vendría a Dilucidar al Despacho en el asunto en cuestión de la Demanda, ya que como lo indico el legislador se consideró prudente y necesario imponer al juez el deber de decretar un dictamen pericial en el curso del proceso de su competencia cuando, en ejercicio de sus derechos de acceso a la justicia y de contradicción, las partes aportan conceptos técnicos contradictorios conceptos estos que se sustentan en: ya sea los planos presentados, ya sea las Escrituras, así como conceptos técnicos que hacen llegar las partes, donde cada uno tiene sus exposición del caso.

Causa esta de fuerza que motivo al despacho a Designar el Auxiliar Mencionado

Al pasar por alto por parte del Despacho la declaración en sede de Juicio del Auxiliar de Justicia designado y no permitirle ser Escuchado su concepto, ni explicado su informe, ni mucho Retejado por las partes en Declaración en el JUICIO, esta fundamental persona del Perito experto con la exposición de sus datos conclusivos es quien daría las pautas y oportunidades al Despacho para que se realizaran el debate probatorio y la sustentación de cualquier pronunciamiento técnico, vulnera como tal el Derecho de Defensa y Contradicción de los sujetos procesales al no permitir sustentar o comprobar el total de las pruebas existentes dentro del proceso como fue el informe Pericial presentado, Con la consecuente negación de las Pretensiones de la parte Demandante en decisión de fondo y la violación a los derechos fundamentales, dándose por consiguiente El defecto procedimental absoluto y como tal una Violación Al Debido Proceso como se explica en Sentencia 648 de 2001 Corte Constitucional

“El debido proceso, como todos los derechos fundamentales, no es un derecho absoluto. Su ejercicio, ha dicho la Corte, puede ser objeto de limitaciones que resultan ser necesarias para realizar otros principios superiores o para garantizar otros derechos fundamentales que en cierto momento pueden verse confrontados con aquel; en este sentido los derechos de defensa y de contradicción, pueden verse limitados para garantizar intereses legítimos alternos, siempre y cuando su núcleo esencial no resulte desconocido, y las limitaciones establecidas sean razonables y proporcionadas”.

Al no sustentar el Despacho el pronunciamiento atacado en conceptos técnicos – motivo fundamental por el cual se designó el Perito – este pronuncia un fallo Confuso, ya Que carece de claridad y se manifiesta de una forma difícil de comprender o percibir. y a su vez Difuso ya que carece de orden y precisión.

Se sustenta esta afirmación:

- a. cuando indica el fallador en unos de sus apartes del fallo que según en cuentas del Despacho que asume sin ningún soporte sustentando lo afirmado que la TERRAZA PUBLICA o de uso común del Edificio seria de 10mts, Cifra ésta totalmente desfasada tanto de la pretensión, como del informe del Auxiliar de la Justicia, cuando según lo pretendido en el libelo de la demanda visto en el **punto Noveno literal d** de la misma se manifiesta que hay una invasión de espacio público o Se tomaron para si en forma violenta de Ciento Sesenta y Un Metros con Treinta y Seis **metros cuadrados (161.36) discriminando:**
1. **134.95 mts** de la TERRAZA comunal del Edificio mas
 2. **26,41 Mts** área comunal del Cuarto Piso en mención
- b. Ahora, en el contenido del Fallo alegado el fallador indica como base fundamental que los planos indicados como A-10 carecen de validez para hacer parte Fundamental como prueba fehaciente de la demandante, por tanto, no accede a las pretensiones incoadas, pero no manifiesta ni se avizora en sus argumentos que el documento carezca de validez ya sea porque el despacho consulto a. Un experto documentologo, b. Un Perito Ingeniero, c. Un Arquitecto, d. Un conocedor de Planos que hayan estudiado el Plano en mención y dado un concepto técnico científico para tal decisión. Es más, el Despacho designo a un Ingeniero del listado de Auxiliares de la Justicia para que presentara un informe acerca de la problemática planteada en la demanda, pero este obvio esta parte o el Despacho no pidió que se certificara dicho plano, por tanto si había duda con los documentos debió no desecharlos de plano como hizo, sino basarse en el concepto del Auxiliar de la Justicia en relación al tema fundamental que nos atañe como es la Demanda Ordinaria Reivindicatoria de Bien - área común del Edificio TERRAZA 4to piso - Contra los señores Heriberto Gómez Ortega y Luz Zarina Corredor, igualmente mayores de edad, y domiciliados en esta

ciudad, respecto del Apartamento 402 ubicado en la Calle 8 No. 6 E - 26 Barrio La Rivera, Edificio Bonaire, de esta ciudad Linderos del Edificio son: Norte en 30.36 Mts con lote #06; Sur: En 30.36 Mts con Calle 8 ; Oriente: En 16 Mts con lote #03 Occidente: En 15.88 Mts Con Avenida 6 E de esta ciudad.

En sus apreciaciones del fallo atacado, el Despacho del Juzgado Quinto civil del Circuito Ignora Todos los demás Documentos Aportados por el Demandante el cual conforman el acervo probatorio con el que pretende demostrar que existe una INVASION DE ESPACIO, estos documentos fueron relacionados en el acápite de las pruebas en CATORCE ITEM los cuales Uds. Honorables Magistrados podrán observar y solo el Fallador toma uno como base fundamental de su pronunciamiento. Pruebas estas que son i. ESCRITURAS PUBLICAS ii. PLANOS APROBADOS POR OFICINA DE PLANEACION. iii. CONCEPTO DE PELIGRO ESTRUCTURAL iv. REGLAMENTOS. v. FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA vi. Mas Aun, las mismas Prueba Recaudadas por el Despacho como INFORME TECNICO del EDIFICIO BONAIRE presentado por el AUXILIAR DE LA JUSTICIA DESIGNADO por el mismo JUZGADO QUINTO CIVIL CIRCUITO.

Ahora, El Despacho en sus apartes del fallo atacado indica que ofició a la Oficina de Planeación para que ésta le informara acerca de sanción alguna contra los Demandados, pero no dejo claridad si la respuesta que dio esta oficina incluía también la LEGALIDAD DEL PLANO A-10 Aprobado por la Oficina de Planeación Municipal de Cúcuta el 19 de febrero de 1980 con respecto a las Áreas del Edificio. Documentos idóneos para demostrar que el edificio cuenta con todos los requisitos de ley. – visto en el punto tres del acápite de las pruebas, siendo este el único motivo del fallo ya que no dio ninguna explicación o fundamentación técnica, ni mucho menos sustentada en su pronunciamiento.

Así mismo, manifiesta el fallador que se ofició a las Notarías para confirmar la existencia de planos con las Escrituras, pero no pidió autenticidad de las escrituras las cuales son documentos públicos idóneos y legales. Acaso, pregunta este humilde servidor señores Magistrados ¿Estos documentos no tenían validez? ¿No son elementos constitutivos de prueba para ser evaluados?

Así mismo el despacho desecha como prueba la Copia simple del Plano No. 4 Planta Pent-House firmado por el Arquitecto constructor Jorge Peñaranda de fecha Septiembre de 1977 para probar la distribución y diseño Original del segundo Nivel del Apartamento 402 visto en el punto dos del acápite de las pruebas.

Por lo anterior Se crean dudas al respecto: 1. Si el despacho tenía sendas dudas por los números en la demanda, Los planos, Los Metros, ¿porque no tomo como fundamento del fallo el concepto del Auxiliar de la justicia que designo? 2. Para que designo al Auxiliar de la justicia? 3. Porque fue ignorado el concepto del Auxiliar de la justicia?

Como estas respuestas no se encuentran en el pronunciamiento atacado Se concluye a todas luces el Fallo apelado Viola el Debido proceso al no ser apreciados el total de las pruebas además de no dar oportunidad a las partes de haber cotejado u Oído al perito asignado por el juzgado

El defecto procedimental absoluto, ocurre cuando el funcionario judicial se aparta por completo del procedimiento legalmente establecido, bien sea porque sigue un trámite ajeno al pertinente y en esa medida equivoca la orientación del asunto, o porque omite etapas sustanciales del procedimiento establecido, con lo que afecta el derecho de defensa y contradicción de una de las partes del proceso. Como lo ha manifestado en sus apartes la Sentencia T-781-11 de la Corte Constitucional”

Igualmente, la Corte Constitucional en su Sentencia T-620-13 ha manifestado que el defecto procedimental absoluto se puede configurar porque el funcionario judicial: Sigue un trámite totalmente ajeno al asunto sometido a su competencia; Pretermite etapas sustanciales del procedimiento establecido, vulnerando el derecho de defensa y contradicción de una de las partes o Pasa por alto realizar el debate probatorio, natural en todo proceso, vulnerando el derecho de defensa y contradicción de los sujetos procesales al no permitirles sustentar o comprobar los hechos de la demanda o su contestación, con la consecuente negación de sus pretensiones en la decisión de fondo y la violación a los derechos fundamentales

En apartes de la sentencia T-074/18 citada a continuación, se aplica al tema que nos ocupa Totalmente, en el sentido que el A quo no valoro la totalidad de las pruebas para dictar la respectiva sentencia, prueba estas, las cuales estaban contenidas tanto en los documentos presentados por las partes, como los documentos recaudados por el Despacho tal documento que se hace mención es el informe PERICIAL presentado por el Auxiliar de la Justicia Ingeniero Rigoberto Amaya Márquez, quien Diligentemente hizo llegar al su informe y fue ignorado por el fallador

“El defecto fáctico se origina por un error excepcional y protuberante en la valoración de las pruebas recaudadas en el proceso ordinario, que además de menguar la confiabilidad de las partes en el razonamiento utilizado por el juzgador, desconoce las garantías constitucionales relacionadas con el debido proceso. De esta manera, las deficiencias probatorias que se alegan ante el juez de tutela deben tener la capacidad para incidir en el sentido de la decisión o, en su defecto, demostrar la distorsión que, con la omisión o la indebida valoración probatoria, se produjo frente a la verdad de los hechos. “Sentencia T-074/18 Corte Constitucional”

Nuestra Legislación Colombiana más específicamente el art 226 del Código General del Proceso indica que La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos, Y en el caso concreto el Despacho del Juzgado Quinto en el acápite de pruebas ordenadas requiere que se designe un Auxiliar de la Justicia para aclarar las dudas técnicas.

Así mismo, El Juez, ante quien se lleva a cabo un proceso judicial, es un técnico en derecho, se le exige un conocimiento profundo del derecho para que resuelva los conflictos intersubjetivos de intereses; razón por la cual solo es posible exigirle conocimientos jurídicos; su conocimiento sobre otras ciencias que requieren estudios especializados o larga experiencia, pueden escapar de su experiencia o saber común. Por esta razón resulta necesario acudir al dictamen de expertos en que poseen conocimientos técnicos, artísticos y científicos, ello porque el perito es un tercero técnicamente idóneo, designado por el Juez para dar su opinión fundada y con ello contribuir a formar la convicción de aquél, acerca de los hechos cuyo esclarecimiento requieren especiales conocimientos especializados sobre determinada actividad (Pabón Giraldo & Vargas Velez, la prueba pericial en el proceso civil en Colombia, 2014, pág. 163)

La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos .

Ahora bien, se sabe que es al juez, y no al perito o al profesional especializado, a quien corresponde administrar justicia y resolver la controversia que se somete a su decisión final. De esta forma, es evidente que aunque el juez no se encuentra atado a la opinión técnica porque debe someterla a su valoración y apreciación objetiva y razonada, la especialidad de los conocimientos que se expresan en los documentos técnicos sí constituye un importante instrumento de apoyo judicial para su convencimiento

En cuanto a los conceptos técnicos su incorporación al proceso se valora dentro de la sana crítica judicial, como las demás pruebas, y se aprecian en conjunto, pues al igual que el dictamen pericial, el juez es autónomo para valorar las pruebas técnicas y verificar la veracidad de sus fundamentos y conclusiones, en tanto que es al juez, y no al perito o al profesional especializado, a quien corresponde administrar justicia y resolver la controversia que se somete a su decisión final

En forma general, como principales elementos integrantes del derecho al debido proceso judicial pueden indicarse:

- i)** El derecho al juez natural, es decir, al juez legalmente competente para adelantar el trámite y adoptar la decisión de fondo respectiva, con carácter definitivo; dicho juez debe ser funcionalmente independiente e imparcial y por ello sólo está sometido al imperio de la ley (Arts. 228 y 230 CN.);
- ii)** ii) El derecho a ser juzgado con la plenitud de las formas propias de cada juicio;
- iii)** iii) El derecho a la defensa, que consiste en la facultad de pedir y allegar pruebas y controvertir las que se alleguen en su contra, formular peticiones y alegaciones e impugnar las decisiones que se adopten. El ejercicio de este derecho tiene como presupuesto indispensable la publicidad del proceso, mediante las citaciones para obtener comparecencia, los traslados de actos procesales de las partes o de los auxiliares de la justicia, y las notificaciones, comunicaciones y publicaciones de las decisiones adoptadas;

- iv) El derecho a obtener decisiones ceñidas exclusivamente al ordenamiento jurídico, en razón de los principios de legalidad de la función pública y de independencia funcional del juez, con prevalencia del derecho sustancial (Arts. 6º, 121, 123, 228 y 230 CN.); v) El derecho a que las decisiones se adopten en un término razonable, sin dilaciones injustificadas.

El Código General del Proceso, en su artículo 164 se refiere a la necesidad de la prueba, y nos indica: “Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso. Las pruebas obtenidas con violación del debido proceso son nulas de pleno derecho”. De conformidad con lo anterior, ninguna sentencia emanada de un juez se podría dictar sin llevar a cabo el proceso de recepción, análisis, revisión y apreciación de cualquier medio probatorio.

La última parte del artículo en mención, hace alusión al principio del debido proceso (Art. 29 CN.), principio que se convierte en garantía de transparencia e igualdad. Así lo establece nuestra Corte Constitucional, la cual considera que éste principio se constituye en el marco de las actuaciones judiciales y administrativas

De ahí que los principios que consagra la nueva legislación están impregnados en el recorrido que la prueba desempeña dentro del proceso. Se requiere que se instrumenten de manera efectiva los principios de inmediación, concentración, contradicción y publicidad, como manifiesta Peláez: “para lograr que la oralidad, como estrategia, propicie una verdadera descongestión judicial. Por eso se señala que: la prueba es el acto más importante del proceso, y que es fundamental que sea valorada en forma oral”

Para Giacometo (2015), la importancia de la prueba la tenemos que analizar desde dos perspectivas, (i) procesal, en la medida en que son el medio preciso para lograr el cumplimiento de un derecho; y la (ii) constitucional, en la cual sin las pruebas no se puede dar cumplimiento efectivo al derecho sustancial.

La Corte Constitucional ha dicho que: “las pruebas judiciales son los medios señalados por el legislador para crear en el juzgador la certeza o el convencimiento sobre la verdad de los hechos que son materia de los procesos respectivos, con el fin de que el mismo aplique al ordenamiento positivo a los casos concretos”. Por su parte la Sala de Casación civil, agraria, comercial y de familia de la Corte Suprema de Justicia dice: “el fin de la prueba es, entonces, llevar a la inteligencia del juzgador la convicción suficiente para que pueda decidir con certeza el asunto materia del proceso”.

La importancia de la prueba radica en su gran funcionalidad, esta sirve como herramienta para que el estado cumpla con los fines designados por la Constitución, “Se requieren ineludiblemente la prueba para demostrar los hechos que han de servir de sustento a la aplicación del derecho; y el juez no está llamado a subsanar la falta de pruebas con el mero conocimiento privado o personal que tenga de la situación fáctica.”

“Como lo admiten los estudiosos del derecho probatorio lo que no esté probado en el mundo del proceso no puede existir realmente para el mundo de la inteligencia del juez, porque es la única forma de garantizar el debido proceso y específicamente el derecho de defensa de los asociados envueltos en un asunto de carácter judicial. Las pruebas son en sí, una vez más, un instrumento que da pie para la debida eficacia del debido proceso”

Apreciación del Dictamen (Art. 232 C.G.P.): Como cualquier medio probatorio el dictamen es una fuerte herramienta para ampliar la información sobre el proceso buscando la verdad. La forma de apreciación de esta prueba esta reglada por el artículo 232 del CGP, señalando los elementos que debe tener en cuenta el juez al momento de dicha apreciación: (i) Respeto de las reglas de la sana crítica. (ii) Tener en cuenta la solidez. (iii) Claridad. (iv) Exhaustividad. (v) Precisión. (vi) Calidad de los fundamentos. (vii) Idoneidad del perito. (viii) Comportamiento del perito en la audiencia. (ix) Las demás pruebas que obren en el proceso.

La existencia de la prueba pericial como medio de prueba, de mucho tiempo atrás, se ha constituido en un soporte de invaluable utilidad para los operadores de justicia en todo el mundo y por ende en Colombia. El juez, al momento de valorar la prueba, tendrá en cuenta el acervo probatorio, con el fin de resolver el conflicto del cual ha conocido, emitiendo su fallo.

El Código General del Proceso (Ley 1564 de 2012), dispone con la nueva legislación, que el perito podrá ser llamado a audiencia para que sustente su labor. Se deja así constancia de que la pericia desarrolla toda su transparencia en su efectividad como herramienta fundamental para que el juez lleve a cabo su labor de sentencia.

Es por ello que el informe pericial debe ser centro y fundamento del presente proceso pues fue solicitado por el mismo despacho a fin de que diluya la situación y ofrezca al Juzgador los elementos constutivos del fallo a dar además de contener elementos técnicos que el Despacho pudo basarse como el Metraje, el Estudio, la Planimetría, la Consulta , situación esta que estuvo muy lejos pues dicha prueba ordenada fue desechada dejando un vacío probatorio por ende huerfano a las partes de la contradicción y por ende violatorio de la norma motivo suficiente para declarar la revocatoria de la sentencia de fecha 12 de Febrero de 2021

Para que los Honorables magistrados puedan estudiarlo mas detenidamente, me permito anexar al presente escrito el informe pericial completo ya que no fue tomado en cuenta por el Despacho del fallador

En dicho informe una vez analizados las conclusiones las cuales son;

CONCLUSIONES.

PRIMERO:

Al analizar los planos M-5 y E-4 instalaciones Eléctricas y Sanitarias respectivamente, correspondientes a la planta Pent House, aportado por la parte demandante se pudo evidenciar que las longitudes de los linderos no se encuentran acotados, únicamente se observa la distribución física de dicho Pent House, y las terrazas común al apartamento y del edificio.

SEGUNDO:

Revisados los documentos como Escrituras Públicas, Reglamento Propiedad Horizontal, de compraventa, entre otros, se observó que los linderos del Pent House, únicamente se mencionan los lindantes, y se especifica únicamente la longitud del lindero sur, no correspondiendo esta cota, 7.70 metros con terraza comunal del edificio y en 2.30 metros sobre escalera del edificio, toda vez que la construcción según planta física se extiende hacia el oriente en 3.65 metros más no referenciados en escrituras, igualmente no se registra el área correspondiente a dicho Pent House, se referencia un área de 112,70 m2 metros cuadrados en el Cuadro de áreas del Plano A-10.

TERCERO:

Al realizar la medición de los linderos de la construcción del Pent House, para establecer sus longitudes de acuerdo a los planos referenciadas en el Ítem 3.2.2 del presente informe, se estableció que la construcción cuenta con un área de 117.84 m2 metros cuadrados aproximadamente, existiendo una diferencia de 5.14 m2 metros cuadrados por demás de la establecida en cuadro de áreas.

CUARTO:

Teniendo en cuenta que el propietario del apartamento 402, realizo construcciones sobre áreas comunes (terrazas) de uso exclusivo del Pent House y área común del Edificio, en inspección ocular y técnica practicada al área actual construida y áreas de terrazas libres, se tomaron las longitudes de los linderos especificados en el Ítem 3.2.3 del presente informe, y establecidas sus áreas se evidencio que, en la actualidad la construcción del Pent House cuenta con un área de 225.6575 m2 metros cuadrados aproximadamente, existiendo una diferencia de 104.72 m2 metros cuadrados por encima de la calculada (117,84 m2) según planos y un áreas de 109.86 m2 metros cuadrados aproximadamente, por encima del área (112.70 m2) referenciada en plano A-10 cuadro de áreas.

QUINTO:

En la misma medición se establecieron las áreas comunes en terraza de uso exclusivo del apartamento Pent House y área común del edificio, aasi como también construcciones sobre ellas y áreas libres actuales así:

✚ AREA COMUN USO EXCLUSIVO 89.5225.

Área Ocupada Construida 49.8625 m²

Área Terraza 1, al Norte con un área de 18,15 m².

Área Terraza 2 al occidente con un área 13.2975 m².

Área Terraza 3, al sur parte del edificio con un área de 8.2125 m²,

Área Común Actual Uso Exclusivo: 39.56 m².

✚ **AREA COMUN TERRAZA DEL EDIFICIO 121.58 m².**

Área Ocupada Construida 54.855 m².

Área Terraza 1 localizada hacia el sur del Pent House, con un área 13.475 m².

Área Terraza 2 localizada hacia el Oriente del edificio con un área de 53.25 m²,

➤ **Área común actual en terraza del Edificio: 66.725 m²,**

Nota: el área (13.475 m²) sur en la actualidad se encuentra en usufructo exclusivo como pasillo de acceso a Pent House y circulación, y el área (53.25 m²) del costado oriental también se encuentra en usufructo exclusivo como área social del Pent House.

SEXTO:

En lo referente al área referenciada de 247.85 m², metros cuadrados en documentos del apartamento 402, no fue posible establecer dicha área, toda vez que en el plano A-10 cuadro de áreas, para la primera parte se consigna un área de 62.77 m² metros cuadrados y para la segunda parte Pent House se consigna un área de 112.70 m² metros cuadrados, para un área total de 175.47 m² metros cuadrados, faltando un área de 72.38 m² metros cuadrados, no consignados en el cuadro de áreas del plano en referencia.

Igualmente en documentos no se consignan detalles de áreas para la primera y segunda planta del referido apartamento.

SEPTIMO:

En la actualidad el predio apartamento 402 cuenta con un área de 285.33 m² metros cuadrados aproximadamente de construcción, de acuerdo al área calculada (222,56 m²), sobre inspección Ocular y Tecina realizada al Pent House y área de acuerdo a la consignada en plano A-10 cuadro de áreas (62.70 m²).

OCTAVO:

La áreas comunes en terraza de exclusividad para el apartamento 402 y área común del edificio, no son coincidentes para con las consignadas en el plano A-10 Cuadro de Áreas, (96.09 m²) y (134.95 m²) respectivamente, toda vez que establecidas las medidas de acuerdo a la planta actual de la terraza y Pent House, dichas áreas, difieren para con las referidas en plano.

✚ **AREA COMUN USO EXCLUSIVO 89.5225.**

✚ **AREA COMUN TERRAZA DEL EDIFICIO 121.58 m².**

Se desprende que: 1. Hay inconsistencias en planos, 2. el metraje indicado por los demandados no corresponde con la realidad, 3. las áreas comunes del edificio en disputa NO son de 10 metros como indica el fallador, 3. Hay evidencia que de la terraza común 104,72 mts fueron tomados y construidos por los demandados sin los permisos legales o sea invadidos motivo por el cual se inicia el presente proceso

Todos estos datos que se extraen de la lectura del informe los cuales fueron obviados por el despacho.

De conformidad con las anteriores consideraciones, solicito se revoque la sentencia de fecha 12 de Febrero de 2021 y en su lugar se accedan a las pretensiones de la demanda, se dicte sentencia a favor y se condene en costas a la parte ejecutada.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. H. Cabrera Uribe', written in a cursive style.

Miguel Humberto Cabrera Uribe

C.C. No. 13.484.521

T.P. No. 90.061 del C.S.J.

Anexo.

San José de Cúcuta, 02 de octubre de 2019

Señor(a) Doctor(a)
JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
E.S.D.

REFERENCIA: INFORME TECNICO EDIFICIO BONAIRE
PROCESO: VERBAL REIVINDICATORIO
RADICADO: 54001-3103-005-2018-00121-00
DEMANDANTE: FABIOLA PATRICIA CELIS CAÑAS
ADMINISTRADORA.
DEMANDADO: HERIBERTO GOMEZ ORTEGA Y
OTRA.

RIGOBERTO AMAYA MARQUEZ, identificado con cédula de ciudadanía # 13.372.010 expedida en Convención (Norte de Santander), Auxiliar de la Justicia con Licencia N° 0110-2011 C.S.J., Profesional Auxiliar en la Rama de la Ingeniería Civil con M.I.P. N° 5450200067 NTS, Administrador Publico con Tarjeta Profesional N° 1099864-T C.C.A.P., Perito Avaluador con Registro Abierto de Avaluadores "RAA" AVAL-13372010, Expedido por la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores "ANA", residente en la calle 13 # 11-71 Barrio el Contenido de la Ciudad de Cúcuta, obrando como Perito designado por su despacho dentro del precitado proceso, me permito rendir el informe técnico sobre visita de inspección ocular y técnica practicada al apartamento 402 del Edificio Bonaire el día 03 de septiembre de 2019

INFORME TÉCNICO

1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

- 1.1 EDIFICIO BONAIRE
- 1.2 Dirección: Calle 8 No. 6E – 26 Barrio La Riviera, Cúcuta.
- 1.3 Uso residencial.
- 1.4 Matricula Inmobiliaria N° 260-29598
- 1.5 Código Catastral: 54001010601660021903

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS.

Los Aportados por la parte demandada y demandante, y los existentes en proceso.

- 2.1 Escritura 308 del 24 de febrero de 1981, Notaría Primera del Círculo de Cúcuta.
- 2.2 Escritura 1.607 del 19 de nov. del 2003, de la Notaría Sexta del Círculo de Cúcuta.
- 2.3 Escritura 2.940 de 01 de nov. de 1996, de la Notaría Tercera del Círculo de Cúcuta.
- 2.4 Escritura 1.572 de 31 de agosto de 2006, de la Notaría Sexta del Círculo de Cúcuta.
- 2.5 Documentos de solicitud de venta de terraza y documentos de copropietarios dirigidos al Administrador del Edificio Bonaire.
- 2.6 Acta No. , Asamblea
- 2.7 Planos del Arquitecto Jorge Peñaranda Ordoñez, Plano No. A – 10, Localización Cuadro de áreas, Plano No. E – 4, Planta Pent House, Plano No. A – 2.8 Contiene Planta Segundo y Cuarto piso.
- 2.8 Plano 2° Nivel apartamento 402 de Áreas por m², Base Plano Original y Plano 2° Nivel apartamento 402 de Áreas modificadas por m².

3. COMPOSICION FISICA

AREA 247.85 m² metros cuadrados

Coeficiente de copropiedad 19.08%.

3.1 PRIMER NIVEL

AREA = 62.77 M2 metros cuadrados área privada según cuadro de Áreas Plano A-10 y A-2

En inspección realizada en compañía de la Señora Fabiola Patricia Celis Cañas Administradora del Edificio, (demandante), y siendo atendidos por el Señor Heriberto Gómez Ortega y Luz Sarina Corredor Caballero, (demandados), dicho nivel se encuentra conformado por; sala, comedor, cocina, baño social, y 3 alcobas una con baño privado.

Se observó que en tal nivel hubo una remodelación interna, consistente en; la adecuación de la cocina y zona húmeda, en el espacio destinado (antes) para terraza, donde funcionaba la cocina fue transformado en una pequeña

alcoba, igualmente un espacio hacia el costado occidente (antes patio de ropas), fue convertido en una alcoba contigua a la alcoba de servicio, la

3 anexo

escalera que existía en forma de caracol la cual era el acceso directo al segundo nivel (Pent House), del apartamento, adosada al muro del costado sur de separación para escaleras comunes, y a una columna circular en concreto reforzado, fue demolida adecuando dicho espacio para baño social y eliminado el baño social (anterior), quedando como pasillo de acceso a alcobas referidas, prácticamente convirtiéndose este primer nivel en un aparta-estudio, independiente del apartamento 402, el cual su acceso es por el área común, pasillo de circulación del costado sur del cuarto piso del edificio Bonaire.

3.1.1 LINDEROS SEGÚN DOCUMENTOS PUBLICOS.

ESTE: en 8.80 metros con el apartamento 401 del mismo edificio, en 0.50 metros sobre vacío al patio inferior.

NORTE: en 9.10 metros sobre el vacío al patio inferior.

OESTE: en 0.50 metros sobre vacío al patio inferior, en 4.37 metros con quiebre a la derecha de 4.05 metros y un quiebre posterior de 1.72 metros con apartamento 403, en 2,80 metros con la escalera.

SUR: en 2.32 metros con la escalera; en 3.50 metros con hall de acceso a los apartamentos 401, 402, y 403.

CENIT: con el segundo piso del mismo apartamento 402.

NADIR: con el apartamento 202 del mismo edificio.

3.2 SEGUNDO NIVEL (PENT HOUSE):

AREA: 112.70 M2 metros cuadrados privada según cuadro de áreas Plano A-10

3.2.1 LINDEROS SEGÚN ESCRITURA PÚBLICAS:

ESTE: sobre vacío posterior con casa de Julio Cáceres.

NORTE: con la casa del señor Clodomiro Ortega sobre vacío patio inferior.

OESTE: sobre vacío patio inferior del mismo edificio.

SUR: en 7.70 metros sobre la terraza comunal del Edificio, en 2.30 metros sobre escalera del Edificio.

CENIT: con cubierta del Edificio.

NADIR: con la segunda planta del apartamento 202 y en su segunda planta con apartamento 401 y 403.

NOTA: En escrituras públicas sobre reglamento de propiedad horizontal, y escrituras de transacciones compraventas, no se detallan las longitudes de los linderos Este, Norte, y Oeste, del segundo nivel (Pent House), se detallan las longitudes del lindero **SUR**, las cuales no corresponden a la realidad para con el plano de la planta física según plano M-5.

3.2.2 LINDEROS Y LONGITUDES SEGÚN PLANO M-5.

AREA: 120,94 M2 metros cuadrados.

Realizado estudio pormenorizado al plano M-5 Instalaciones Sanitarias, utilizando alacímometro de acuerdo a la Escala indicada esc.____1:50, se obtuvieron las longitudes de los linderos así:

NORTE: en una longitud de 13.65 metros con la casa del señor Clodomiro Ortega sobre vacío patio inferior (área común terraza del edificio).

SUR: en una longitud de 13.65 metros sobre la terraza comunal del Edificio, incluida una longitud de 2.35 metros sobre escalera del Edificio. (Área común terraza del edificio).

ORIENTE (ESTE): en una longitud de 8.80 metros sobre vacío posterior con casa de Julio Cáceres. (de por medio terraza del edificio).

OCCIDENTE (OESTE): en una longitud de 8.50 metros sobre vacío patio inferior del mismo edificio (área común Terraza del edificio).

De lo anterior resulta un área privada construida actual de **120.94** m2 metros cuadrados aproximadamente.

3.2.3 MEDICION PLANTA FISICA PENT HOUSE, TERRAZAS Y CALCULOS AREAS ACTUALES.

LINDEROS:

NORTE: en una longitud de 22.20 metros línea quebrada con: vacío hacia la casa del señor Clodomiro Ortega, terraza de por medio, vacío patio inferior del edificio, y área antes perteneciente al área de la terraza oriental.

SUR: en una longitud de 22.20 metros línea quebrada, sobre la terraza comunal del Edificio, incluida una longitud de 2.35 metros sobre escalera del Edificio.

ORIENTE (ESTE): en una longitud de 12.45 metros con: vacío hacia la casa de Julio Cáceres, y rasante en vacío del edificio de por medio terraza.

OCCIDENTE (OESTE): en una longitud de 9.85 metros con rasante en vacío del edificio sobre la avenida 6E de por medio terraza del edificio.

De lo anterior resulta:

AREA: Pent House **225.6575** m2 metros cuadrados

AREA: Terraza Pent House **39.66** m2 metros cuadrados.

AREA: Terraza común Edificio **66,725 m2** metros cuadrados.

Realizada la inspección ocular y técnica al segundo nivel, según plano o croquis aportado M-5, y medición en planta, se evidencio que, la planta física (construcción actual) del Pent House, no es concordante con la planta física diseñada para el entonces de la construcción de dicho Pent House del edificio Bonaire, toda vez que hacia el costado **OCCIDENTE** del área construida inicialmente, según diseño, se observó la construcción adicional de un salón para estudio, ocupando un área de **39.40 M2** metros cuadrados, construcción en muro bajo empañetado estucado y pintado, sobre muro estructura metálica perfilada y lamina de draibol, ventanas de corredera en marco de aluminio y vidrio común, dos puertas de acceso por los costados sur y norte, piso en cerámica, cielo raso en lamina draibol moldurado, cubierta en listón metálico perfilado y lamina de acerolit, igualmente hacia el costado **SUR** del área construida inicialmente, según diseño, se observó la ampliación de la alcoba 2 y baño social intermedio entre la alcoba 2 y 3, siendo empataada en verticalidad con la rasante del voladizo de la cubierta del Pent House, y parte de la terraza del área común del apartamento ocupando un área adicional construida de **10.4625** m2 metros cuadrados aproximadamente, áreas estas adicionales a la planta física inicial del Pent House, sobre el área común terraza del apartamento 402 consistente en **89.5225** m2 metros cuadrados distribuidos en: hacia el costado **OCCIDENTE** **77.0225 M2** y hacia el costado **SUR** **12.50** m2 metros cuadrados respectivamente.

De lo anterior se deduce que se construyó un área adicional de **49.8625 M2** metros cuadrados, sobre el área común del Pent House en terraza del edificio, quedando un área común a dicho Pent House de **39.66** m2 metros cuadrados aproximadamente.

Hacia el costado **ORIENTE** del área construida, se observó una construcción consistente en ampliación de la alcoba N° 1 y adecuación del baño y vestir,

ocupando un área de **51.315** m² metros cuadrados, sobre el área común de la terraza del edificio, toda vez que el baño-vestier privado de la alcoba,

6 anexo

*lindante con el vacío de las escaleras comunes de acceso a la terraza del edificio, según diseños en planos, fue eliminado, convirtiéndose este espacio en un pasillo de acceso por el costado sur (terracea común del Edificio), igualmente un área hacia el costado norte aledaña a los vacíos del edificio, igualmente hacia el costado **SUR** del área construida inicialmente, según diseño, se observó que la ampliación de la alcoba 1, fue empatada en verticalidad con la rasante del voladizo de la cubierta del Pent House y área común del edificio en terraza, ocupando un área adicional construida de **3.54** m² metros cuadrados aproximadamente, sobre el área común terraza del edificio.*

*De lo anterior se deduce que se construyó un área adicional de **54.855** M² metros cuadrados, sobre el área común en terraza del Edificio, según cálculos de **121.58** m² metros cuadrados, de acuerdo a cálculos según inspección ocular y técnica, en base a plano **M-5** Planta Pent House, quedando un área de **66.725** m² metros cuadrados aproximadamente, de los cuales **53.25** m² metros cuadrados ocupa el área social y **13.475** m² metros cuadrados ocupados como pasillo de acceso a interior del Pent House y de circulación a área social, usufructuados por el propietario del apartamento 402.*

También se observó que las escaleras comunes del edificio de acceso a la terraza, y segundo nivel Pent House del apartamento, están siendo usufructuadas, exclusivamente por el propietario del apartamento 402, toda vez que para el acceso a esta se encuentra una puerta metálica con vidrio, y cerradura siendo administrada únicamente por dicho propietario.

Con las obras construidas; como el salón de estudio, ampliación de alcobas, baño social y privado, se redujo sustancialmente el área común en la terraza asignada al apartamento 402, igualmente el área común de la terraza del edificio hacia el costado sur y oriente.

4. ANALISIS AREAS PRIVADA SEGUNDO NIVEL (PENT HOUSE)

- Área **112.70** m² metros cuadrados, según Plano A-10 Cuadro de Áreas. (no se especifica esta área en escrituras públicas).
- Área **120.94** m² metros cuadrados, según medición planta física Plano M-5.

- Área total **225.6575** m2 metros cuadrados según medición en inspección ocular y técnica.

7 anexo

Nota: del presente análisis se deduce que se complementó o adiciono una construcción al Pent House ubicado en el segundo nivel del apartamento 402, un área de **104.7175** m2 metros cuadrados, sobre área de la terraza privada del apartamento y área común terraza del Edificio Bonaire.

5. ANALIS DE DOCUMENTOS ANEXOS AL PROCESO Y LOS SUMINISTRADOS POR LAS PARTES

5.1 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

a) Descripción de áreas comunes.

Reglamento de Propiedad Original: La escritura 308 del 24 de febrero de 1981, de la Notaría Primera del Circulo de Cúcuta, por medio de la cual se eleva a Escritura Pública el Reglamento de Propiedad Horizontal del edificio "Bonaire", En el **Artículo Cuarto**. Se determina la composición física del Edificio y la totalidad de los Apartamentos, y que en la, **Cuarta Planta**, se describe la integración física de dicha planta integrada por dos apartamentos sencillos y la primera planta de un apartamento Dúplex, donde se especifica una escalera que lleva al segundo piso del mismo apartamento, y que en la **Quinta Planta**, se describe la parte superior del apartamento Dúplex que corresponde al Pent House, con su integración e incluida una terraza privada del mismo edificio (sin más especificaciones), en el **Artículo Quinto** (áreas privadas y comunes), y que las primeras (privadas), son las comprendidas dentro de los linderos de los apartamentos, y las segundas las que corresponden a los bienes comunes. En el **Artículo Séptimo (bienes comunes)**, reza que los bienes comunes del dominio inalienable o indivisibles de todos los propietarios de los apartamentos, son necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio, en su literal C) se tipifica que las escaleras y zonas verdes y patios entre otros de los apartamentos 101, 201,301,y 401 son área común pero su uso en primea planta se limita al apartamento 101, quien podrá si así lo desea su dueño cubrirlo a la altura de su apartamento, **Y QUE LA CUBIERTA FINAL DEL APARTAMENTO 402 ES ÁREA COMÚN**, y en el **PARÁGRAFO** de dicho artículo **LAS AREAS COMUNES POR PISOS SON LAS SIGUIENTES:** las cuales se detallan en el renglón siete (7) **ESCALERAS Y CORREDOR APARTAMENTOS 401, 402, 403** con un área de **23.82** m2 metros cuadrados, áreas estas que corresponden al pasillo o corredor de acceso a los apartamentos, en el **Artículo Noveno; Áreas Privadas;** Se describen las áreas y los linderos de cada apartamento, integrante del Edificio Bonaire, entre ellos los del **apartamento 402**.

Reglamento de propiedad Vigente: Tomando como base lo establecido en la escritura 1.607 del 19 de noviembre del 2003, de la Notaría Sexta del Circulo de Cúcuta. en el Artículo Séptimo de dicha escritura (Descripción del Terreno y Determinación del inmueble, se detallan los linderos generales del Edificio Bonaire, y la composición del mismo en 5 plantas, con destino a apartamentos en: Primera, segunda, tercera, cuarta, y quinta planta, esta última correspondiente al Pent House del apartamento 402, y que consta de 3 alcobas, 2 baños, estar, antejardín y una terraza de uso privado del mismo.

Nota: La terraza privada se encuentra en la cubierta del edificio, ubicada en el costado occidente y parte sur, según el análisis realizado a la planta física plano M-5, y que en medición y cálculos corresponde a un área de **96.10** m² metros cuadrados siendo prácticamente coincidente con lo consignado en plano A-10 (**96,02 m².**)

En el **Artículo 8.** Se identifican los bienes privados o de dominio particular, nueve (9) unidades privadas, como apartamentos (101, 201, 202, 203, 301, 303, 401,402, 403, y garajes 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11, cada uno de los apartamentos se describen como áreas privadas con sus correspondientes linderos y colindantes, entre ellos el Apartamento 402 Dúplex, con sus correspondientes linderos y área (247,85 m²) siendo coincidentes para con los detallados en Escritura N° 308/1981 de propiedad horizontal antes precitada, como característica esencial de dicho apartamento se describe **LA PRIMERA PLANTA**, donde se especifica una escalera que lleva al segundo piso de este apartamento y, Parte superior/segundo nivel, se describe la parte superior del apartamento dúplex, aquí se especifica que el área del apartamento 402 es de 247.85 m² y no se especifica que las terrazas sean parte integrante de este Apartamento. en el **Artículo 9° OBLIGACIONES RESPECTO DE LOS BIENES PRIVADOS** y que son aquellos inmuebles debidamente delimitados, identificados en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, en el numeral 7° del citado artículo, reza que el propietario del último piso (Quinta Planta o Pent House), no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la asamblea.

Artículo 10; donde se definen los bienes **comunes no esenciales, esenciales y exclusivos.** Expresa: "**BIENES COMUNES ESENCIALES:** Son aquellos bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Son bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existen construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para

aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirvan de cubierta a cualquier

9 anexo

*nivel. De acuerdo a lo indicado en los planos y en el proyecto de división de las áreas de los principales bienes comunes esenciales del inmueble EDIFICIO BONAIRE, son a saber: El suelo o terreno en que se levanta el edificio, sus parqueaderos ubicados en el primer piso donde está situado el tanque subterráneo, las zonas de circulación, los patios internos de iluminación y ventilación, que suman en total un área de **392,90 m²**, la estructura de concreto armado, los muros de las fachadas, los entrepisos, las cubiertas, las escaleras, los corredores hasta la puerta de acceso a los apartamentos, los accesorios y acabados de los bienes comunes, las instalaciones generales de alcantarillado y acueducto, energía eléctrica, acometida telefónica. También son bienes comunes esenciales del Edificio Donaire, los siguientes: a) La entrada al Edificio por la calle 8^o, con su zona verde; b) Todos los corredores y zonas de tránsito dentro del edificio, zona de subestación, cuarto y baño para celador; c) Escaleras, zonas verdes y patios; d) Los patios internos de ventilación de los apartamentos 101, 201 y 401, son áreas común, pero su uso en primera planta se limita al apartamento 101, quien podrá si así lo desea su dueño, cubrirlo hasta la altura del apartamento ; e) Las **terrazas y cubierta final del apartamento 402** son área común; f) El cuarto y la subestación con el transformador y los medidores o contadores de corriente; g) El cuarto para canecas de basura.*

BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO: *Son bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad, mantenimiento y conservación del edificio y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de los bienes de dominio particular. Son: 1) El terreno en que se levanta el edificio; 2) Los patios internos de iluminación del apartamento 101 son área común pero su uso en primera planta se limita al apartamento 101, quien podrá si así lo desea el dueño cubrirlos a la altura de su apartamento; 3) La **terrazza del EDIFICIO BONAIRE es área común. Su uso se limita al apartamento 402, pero dicha exclusividad está limitada en el lindero Sur, del segundo nivel de dicho apartamento en un área de 10 metros de longitud, delimitados físicamente y destinados a permitir a la administración del EDIFICIO BONAIRE el acceso permanente para adelantar el mantenimiento de los bienes comunes tales como el tanque aéreo y la cubierta final***

- b) **ESCRITURAS DE COMPAVENTA DEL APARTAMENTO 402.** *La escritura 2.940 de 01 de noviembre de 1996, de la Notaría Tercera del Círculo de Cúcuta, por medio de la cual el señor José Luis Mendoza Rojas, adquiere el apartamento 402 del Edificio Bonaire, se especifica que el área es de 247.85 m², se describen los linderos, no se especifica que las terrazas sean de propiedad de este apartamento.*

La escritura 1.572 de 31 de agosto de 2006, de la Notaría Sexta del Circulo de Cúcuta, por medio de la cual la Señora Luz Sarina Corredor Caballero, adquiere
10 anexo

el apartamento 402 del Edificio Bonaire, se especifica que el área es de 247.85 m², se describen los linderos, no se especifica que las terrazas sean de propiedad de este apartamento.

- c) **SOLICITUD DE COMPRA DE LA TERRAZA.** En carta dirigida a la Junta Administradora del Edificio Bonaire, fechada el 10 de noviembre de 2006, los señores Heriberto Gómez Ortega y Luz Zarina Corredor C., manifiestan el interés de adquirir la terraza de propiedad del condominio.

Como consecuencia de esta solicitud, la señora Carmen Leonor Barajas Forero propietaria del apartamento 203, le solicita al Administrador del Edificio Bonaire, el señor Gustavo Lizarazo G, que se realice una asamblea extraordinaria con el fin de analizar la construcción que se realizaba en el apartamento 402 y si estas cumplieran con los reglamentos de copropiedad.

En fecha 17 de noviembre de 2006, el señor Jaime González Silva propietario del apartamento 301, eleva una queja ante el Administrador del Edificio Bonaire, el señor Gustavo Lizarazo G, por las reformas del apartamento 402, sin cumplir los requisitos del reglamento de copropiedad y los requisitos legales de ley para este tipo de construcciones.

El 22 de noviembre de 2006, el señor Alberto Varela Escobar propietario del Apartamento 202, expone al Administrador del Edificio Bonaire, el señor Gustavo Lizarazo G, seis razones que sustenta el desacuerdo con la construcción y modificaciones realizadas al apartamento 402 y solicita una convocatoria a asamblea extraordinaria para resolver las inquietudes.

El 23 de noviembre de 2006, los propietarios del apartamento 303, José Luis Pineda M y Liliana Flórez Santaella, manifiestan al Administrador del Edificio Bonaire, el señor Gustavo Lizarazo G, su desacuerdo con la venta de la terraza.

En respuesta a estas inquietudes el Administrador del Edificio Bonaire, el señor Gustavo Lizarazo G, comunica a los copropietarios que realizara la asamblea extraordinaria cuando el propietario del Apartamento 402, este disponible. Esta asamblea solo se realizó en el año 2007, cuando se concluyeron las construcciones.

6. PLANOS APROBADOS DEL EDIFICIO BONAIRE.

Se aportaron por intermedio de la Administradora del Edificio Bonaire Señora Fabiola Patricia Celis Cañas, los planos: A-10, Cuadro de áreas, A-2 Planta 2°

y 4° piso, E-4 Planta Pent House Instalaciones Eléctricas, y M-5, Instalaciones Sanitarias, con el fin de establecer las áreas aprobadas por la oficina de

11 anexo

planeación municipal de Cúcuta, y constatar las áreas construidas actuales en el apartamento 402, igualmente documentos referenciados anteriormente.

- a) **Plano No. A – 10**, Arquitecto Jorge Peñaranda Ordoñez, Contiene Localización Cuadro de áreas, aprobado por la oficina de planeación de Cúcuta el 19 de febrero de 1980, en este plano se puede apreciar claramente la descripción parcial y total de las áreas de cada apartamento en cada piso, las áreas de estacionamiento, las áreas comunes, las áreas de las terrazas y el total construido.

En el cuadro correspondiente al cuarto piso, se puede observar en el numeral b) Área 2° Duplex (1° parte 402), 62.77 m², y en el cuadro correspondiente a las áreas del Pent House, a) Área 2° Duplex (2° parte – 402), 112.70 m²; b) Terraza común 134.95 m² y c) terraza apartamento 402, 96.09 m².

En este plano se puede ver claramente que al condominio le corresponde una Terraza común 134.95 m², la cual está localizada en el costado oriental del Edificio y que la terraza común de uso exclusivo del apartamento 402 es de 96.09 m².

- b) **Plano No. A – 2**, Arquitecto Jorge Peñaranda Ordoñez, Contiene Planta Segundo y Cuarto piso, en este plano se puede apreciar claramente la distribución del primer nivel del apartamento Duplex 402, se observa la puerta de acceso y la escalera en caracol que conduce al segundo nivel y su área es de 62.77 m². Su distribución y medidas son idénticas al primer nivel del apartamento Duplex 202.
- c) **Plano No. E – 4, M - 5** Arquitecto Jorge Peñaranda Ordoñez, Contiene Planta Pent House, aprobado por la oficina de planeación de Cúcuta el 19 de febrero de 1980, en estos planos se puede apreciar claramente el diseño de la construcción del Área 2° del apartamento Duplex, que corresponde a la segunda planta del 402 y la escalera en caracol que da acceso a este nivel, igualmente se puede apreciar claramente la distribución del segundo nivel, como el área privada y área común privada del Pent House y el área común correspondiente a la terraza del edificio Bonaire, al calcular el área privada en este plano, encontramos que la construcción tiene un área de **120.94 m²**, y área común terraza es de **89.5225 m²** y el área común terraza del edificio es de **121.58 m²**.
- d) Con el propósito de dar claridad en relación a las áreas construidas originales, se dibujó el plano, o croquis del segundo nivel Pent House del apartamento

Duplex 402, con base en el Plano No. M – 5, del Arquitecto Jorge Peñaranda Ordoñez, aprobado por la oficina de planeación de Cúcuta el 19 de febrero de

12 anexo

- e) 1980, donde se incluyó un cuadro que muestra las áreas construidas y libres para el entonces sobre (Terrazas) de la siguiente manera:
- ❖ Área construcción segundo nivel **120.94 m²**.
 - ❖ Área Terraza 1 de uso exclusivo del apartamento 402 localizada al occidente y sur, con un área de **89.5225 m²**.
 - ❖ Área Terraza 2, área común del edificio localizada en la parte sur y oriente con un área de **121.58 m²**.
- f) Un segundo plano que contiene la Planta del Pent House modificada, en este plano se puede apreciar claramente la construcción actual realizada al segundo nivel Pent House del apartamento Duplex 402 y las áreas comunes restantes del Pent House y áreas comunes del edificio de la siguiente manera:

ÁREA CONSTRUCCIÓN PENT HOUSE, 225,6575 M².

📍 AREA COMUN USO EXCLUSIVO 89.5225.

Área Ocupada Construida **49.8625 m²**

Área Terraza 1, al Norte con un área de **18,15 m²**.

Área Terraza 2 al occidente con un área **13.2975 m²**.

Área Terraza 3, al sur parte del edificio con un área de **8.2125 m²**,

Área Común Actual Uso Exclusivo: 39.56 m².

📍 AREA COMUN TERRAZA DEL EDIFICIO 121.58 m².

Área Ocupada Construida **54.855 m²**.

Área Terraza 1 localizada hacia el sur del Pent House, con un área **13.475 m²**.

Área Terraza 2 localizada hacia el Oriente del edificio con un área de **53.25 m²**,

➤ **Área común actual en terraza del Edificio: 66.725 m²,**

Nota: el área (**13.475 m²**) sur en la actualidad se encuentra en usufructo exclusivo como pasillo de acceso a Pent House y circulación, y el área

(53.25 m²) del costado oriental también se encuentra en usufructo exclusivo como área social del Pent House.

13 anexo

7. INFORMACIÓN CATASTRAL E IMPUESTO PREDIAL.

7.1 La información que se presenta a continuación se tomó del Geoportal del Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC", seccional Norte de Santander y en esta se muestra el código predial No. 54001-01-06-0166-0021-903 la matricula inmobiliaria No. 260-29598, destino económico, Habitacional, la dirección C 8 6E 26 Ap. 402 Ga 8 UR. Sayago, Área de terreno 92.00 m², Área construida 222.00 m².

Consulta por Cédula Catastral

Cédula Catastral:

54001010601660021903

54-001-01-06-0166-0021-903

Ingrese la Número Predial Nacional (30 dígitos) o el Número Predial (20 dígitos) que desea consultar sin puntos guiones o comas

Buscar

No se encontró información geográfica disponible

Departamento:	54 - Norte De Santander
Municipio:	001 - Cúcuta
Código Predial Nacional:	54001010600001660903900000021
Código Predial:	54001010601660021903
Destino económico:	Habitacional
Dirección:	C 8 6E 26 AP 402 GA 8 UR SAYAGO
Área de terreno:	92 m2
Área de construida:	222 m2
Cantidad de construcciones:	1

7.2 La información que se presenta a continuación se tomó del portal de la Alcaldía de San José de Cúcuta y corresponde a la liquidación del Impuesto predial, contiene la siguiente información: referencia 010601660021903, Nombre GÓMEZ ORTEGA HERIBERTO, dirección C 8 6E 26 Ap. 402 Ga 8 UR. Sayago, Destino Habitacional, Área de territorio 92.00 m², Avalúo 272.104.000,00, Cédula 19190408, Estrato 4 y Área construida 222.00 m².



Liquidación impuesto predial y complementarios
Inicio > Impuesto predial > Consulta de predial

DATOS BÁSICOS

Referencia:	010601660021903	Avaluo:	272104000
Nombre:	GOMEZ ORTEGA HERIBERTO	Cédula:	000019190508
Dirección:	C 8 6E.26 AP 402 GA 8 UR SAYAGO		
Destino:	HABITACIONAL	Estrato:	ESTRATO 4
Area Territorio:	92 M2	Area construida:	222 M2

Liquidación - Pago en línea Estado de cuenta Histórico de pagos Histórico de abonos

8. CONCLUSIONES.

PRIMERO:

Al analizar los planos M-5 y E-4 instalaciones Eléctricas y Sanitarias respectivamente, correspondientes a la planta Pent House, aportado por la parte demandante se pudo evidenciar que las longitudes de los linderos no se encuentran acotados, únicamente se observa la distribución física de dicho Pent House, y las terrazas común al apartamento y del edificio.

SEGUNDO:

Revisados los documentos como Escrituras Públicas, Reglamento Propiedad Horizontal, de compraventa, entre otros, se observó que los linderos del Pent House, únicamente se mencionan los lindantes, y se especifica únicamente la longitud del lindero sur, no correspondiendo esta cota, 7.70 metros con terraza

comunal del edificio y en 2.30 metros sobre escalera del edificio, toda vez que la construcción según planta física se extiende hacia el oriente en 3.65 metros más no referenciados en escrituras, igualmente no se registra el área

15 anexo

correspondiente a dicho Pent House, se referencia un área de 112,70 m² metros cuadrados en el Cuadro de áreas del Plano A-10.

TERCERO:

Al realizar la medición de los linderos de la construcción del Pent House, para establecer sus longitudes de acuerdo a los planos referenciadas en el Ítem 3.2.2 del presente informe, se estableció que la construcción cuenta con un área de 117.84 m² metros cuadrados aproximadamente, existiendo una diferencia de 5.14 m² metros cuadrados por demás de la establecida en cuadro de áreas.

CUARTO:

Teniendo en cuenta que el propietario del apartamento 402, realizo construcciones sobre áreas comunes (terrazas) de uso exclusivo del Pent House y área común del Edificio, en inspección ocular y técnica practicada al área actual construida y áreas de terrazas libres, se tomaron las longitudes de los linderos especificados en el Ítem 3.2.3 del presente informe, y establecidas sus áreas se evidencio que, en la actualidad la construcción del Pent House cuenta con un área de **225.6575** m² metros cuadrados aproximadamente, existiendo una diferencia de 104.72 m² metros cuadrados por encima de la calculada (117,84 m²) según planos y un áreas de 109.86 m² metros cuadrados aproximadamente, por encima del área (112.70 m²) referenciada en plano A-10 cuadro de áreas.

QUINTO:

En la misma medición se establecieron las áreas comunes en terraza de uso exclusivo del apartamento Pent House y área común del edificio, aasi como también construcciones sobre ellas y áreas libres actuales así:

✚ AREA COMUN USO EXCLUSIVO 89.5225.

Área Ocupada Construida **49.8625 m²**

Área Terraza 1, al Norte con un área de **18,15 m²**.

Área Terraza 2 al occidente con un área **13.2975 m²**.

Área Terraza 3, al sur parte del edificio con un área de **8.2125 m²**,

Área Común Actual Uso Exclusivo: 39.56 m².

 **AREA COMUN TERRAZA DEL EDIFICIO 121.58 m².**

*Área Ocupada Construida **54.855 m².***

*Área Terraza 1 localizada hacia el sur del Pent House, con un área **13.475 m².***

*Área Terraza 2 localizada hacia el Oriente del edificio con un área de **53.25 m²,***

➤ **Área común actual en terraza del Edificio: 66.725 m²,**

***Nota:** el área (**13.475 m²**) sur en la actualidad se encuentra en usufructo exclusivo como pasillo de acceso a Pent House y circulación, y el área (**53.25 m²**) del costado oriental también se encuentra en usufructo exclusivo como área social del Pent House.*

SEXTO:

*En lo referente al área referenciada de **247.85 m²,** metros cuadrados en documentos del apartamento 402, no fue posible establecer dicha área, toda vez que en el plano A-10 cuadro de áreas, para la primera parte se consigna un área de **62.77 m²** metros cuadrados y para la segunda parte*

*Pent House se consigna un área de **112.70 m²** metros cuadrados, para un área total de **175.47 m²** metros cuadrados, faltando un área de **72.38 m²** metros cuadrados, no consignados en el cuadro de áreas del plano en referencia.*

Igualmente en documentos no se consignan detalles de áreas para la primera y segunda planta del referido apartamento.

SEPTIMO:

En la actualidad el predio apartamento 402 cuenta con un área de 285.33 m² metros cuadrados aproximadamente de construcción, de acuerdo al área calculada (222,56 m²), sobre inspección Ocular y Tecina realizada al Pent House y área de acuerdo a la consignada en plano A-10 cuadro de áreas (62.70 m²).

OCTAVO:

La áreas comunes en terraza de exclusividad para el apartamento 402 y área común del edificio, no son coincidentes para con las consignadas en el plano A-10 Cuadro de Áreas, (96.09 m²) y (134.95 m²) respectivamente, toda vez

17 anexo

que establecidas las medidas de acuerdo a la planta actual de la terraza y Pent House, dichas áreas, difieren para con las referidas en plano.

 **AREA COMUN USO EXCLUSIVO 89.5225.**

 **AREA COMUN TERRAZA DEL EDIFICIO 121.58 m².**

9. JUSTIFICACION:

Para el presente informe se acudió el día 3 de septiembre de 2019, al predio objeto de litigio, inspeccionando la primera planta y segunda planta Pent House, del apartamento 402, en compañía de la demandante, siendo atendidos por los señores Heriberto Gómez Ortega y Luz Sarina Corredor Caballero, permitiendo la inspección ocular y técnica, la cual consistió en la observancia de las adecuaciones de la primera planta y construcción de la segunda planta Pent House, así como también las áreas de la terraza, de uso exclusivo del apartamento y común del edificio, tomando medidas para establecer las longitudes de los linderos y calcular las áreas de la construcción y áreas comunes, igualmente tomando registros fotográficos para evidencia de lo inspeccionado.

Dejo ante el correspondiente Juzgado lo solicitado.

RIGOBERTO AMAYA MARQUEZ

CC# 13.372,010 de Convención N.S

Auxiliar de la Justicia Lic. N° 0110-2011 C.S.J.

Perito Avaluador "RAA" AVAL 13372010 ANA"

Profesional Auxiliar en Rama Ing. Civil

M.I.P. 5450200067NTS

Anexo: Registros Fotográficos
 Croquis Pent House

REGISTROS FOTOGRAFICOS





