

Señor  
**JUEZ SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO**  
Bogotá D. C.

2 NOV 2017

4

Ref: PROCESO VERBAL DE MAYOR CUANTIA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORADA DEL VIENTO c/. CONSTRUCTORAS FEDERAL S.A.S. Y EDIFICAR 2000 LTDA.

RADICACION: 2017-00284.

**JAIRO ENRIQUE FLOREZ CORRALES**, mayor y vecino de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número 71.732.411 de Medellín, abogado en ejercicio-y con Tarjeta Profesional número 234,109 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de apoderado de la parte actora en el proceso de-la referencia, me permito presentar el poder a mí conferido por la señora. YOHANA RODRIGUEZ PERDOMO, en su condición de administradora y representante legal de la aquí parte demandante, CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORADA DEL VIENTO, para que se me reconozca nuevamente la personería allí solicitada y así no prospere la excepción previa de INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES.

#### DESCORRO DE LAS PRETENSIONES, HECHOS Y EXEPCIONES DE LA DEMANDA

A las pretensiones:

PRIMERA:

En ningún momento la redacción es confusa Sr Juez, toda vez que se está elaborando un informe cronológico de cada uno de los hechos en los cuales se demuestra claramente que las sociedades comerciales CONSTRUCTORA FEDERAL SAS y CONSTRUCTORA EDIFICAR 2000 fueron los entes jurídicos a los cuales se les otorgó licencia de Construcción expedida por la CURADURIA SEGUNDA DE NEIVA, implica esto Sr Juez que estos dos entes jurídicos radicaron la documentación necesaria para que se les concediese la respectiva licencia. Ellos son quienes directamente intervienen en la construcción tanto así que ellos mismos son los que firman en cabeza de su representante legal la escritura primaria 680 del 16/03/2010, y este contrato respaldado por esta escritura es a lo que me refiero por incumplimiento de entrega de zonas comunes. Estos dos entes jurídicos están obligados a cumplir en todas sus partes lo ofrecido en la escritura antes señalada puesto que las firmas constructoras están obligadas a cumplir con el tenor de lo ofrecido y pactado. Por tal motivo solicito a usted Sr Juez sea aceptada en su totalidad esta pretensión expuesta por la parte demandante.

SEGUNDA:

La firma SERVILONJAS elabora un informe sobre la entrega parcial de las zonas comunes y un presupuesto de lo que puede costar la culminación del proyecto. Como usted mismo lo puede observar Sr Juez, mediante auto con fecha 12/05/2017 ordena PRUEBA PERICIAL, por un perito idóneo que cumpla los requisitos formales, actuación que se realizó conforme a su solicitud y se radico con copias para el extremo demandado para lo cual no hubo objeción. Estos valores se presupuestaron de un informe veraz. Por tal motivo solicito a usted Sr Juez sea aceptada en su totalidad esta pretensión expuesta por la parte demandante

TERCERA:

Están demostrados los perjuicios que se causaron a mi poderdante toda vez que tal como se demuestra han incurrido en costos externos a su presupuesto para cubrir necesidades por no contar con las instalaciones prometidas. Por tal motivo solicito a usted Sr Juez sea aceptada en su totalidad esta pretensión expuesta por la parte demandante

CUARTA:

Por tal motivo solicito a usted Sr Juez sea aceptada en su totalidad esta pretensión expuesta por la parte demandante. Sr Juez usted tiene la palabra respecto a esta pretensión.

A LOS HECHOS:

1/ Es Cierto, aunque las promesas de venta fueron firmadas por CONSOSCIO LA MORADA DEL VIENTO, fue a las firmas constructoras EDIFICAR 2000 Y CONSTRUCTORA FEDERAL a quienes se les concedió la licencia de construcción y estos mismo entes jurídicos son quienes firman en cabeza de su representante legal la escritura en la cual se protocoliza el reglamento de propiedad horizontal de acuerdo a la escritura primaria 680 del 19/03/2010 y precisamente son ellos los que prometen instalaciones adecuadas corroborado esto en el artículo 76 de la misma escritura, es la reclamación principal de esta demanda, pues no cumplieron lo ofrecido mediante un documento público como lo es la escritura. Nuestra reclamación no está centrada en la promesa de venta, está centrada en el incumplimiento de lo ofrecido en la escritura primaria.

2/ Es cierto este hecho tal como se demostró en el hecho N. 1

3/ Existe un acta de entrega parcial con fecha 17/01/2013 la cual se adjuntó al proceso, en la cual se demuestra de parte de mis poderdantes algunas falencias y obras inconclusas las cuales no fueron atendidas a pesar de los muchos requerimientos.

4/ Es cierto y lo corrobora la escritura 680 del 19/03/2010 firmada por el representante legal de los hoy demandados.

5/ Es cierto y tan cierto es que fueron citados en repetidas oportunidades y no cumplieron, aun no se presentaron a la audiencia de conciliación en la cual se demuestra que fueron notificados de la debida forma.

- 6/ Es cierto y está demostrado.
- 7/ Es cierto y está demostrado.
- 8/ Es cierto y está demostrado.
- 8.1 Es cierto y está demostrado.
- 8.2 Es cierto y está demostrado.
- 9/ Es cierto y está demostrado.
- 9.1 Es cierto y está demostrado.
- 9.2 Es cierto y está demostrado.
- 9.3 Es cierto y está demostrado.
- 9.4 Es cierto y está demostrado.
- 10/ Es cierto y está demostrado.
- 10.1 Es cierto y está demostrado.
- 10.2 Es cierto y está demostrado.
- 10.3 Es cierto y está demostrado.
- 11/ Es cierto y está demostrado.
- 12/ Es cierto y está demostrado.
- 13/ Es cierto y está demostrado.
- 14/ Es cierto y está demostrado en el informe pericial solicitado por su despacho en el cual se aprecia la falta de lo prometido en la escritura primaria. Siempre hubo voluntad de parte de mis poderdantes para que se le dieran soluciones pero tal como se evidencia aun siendo citados en repetidas oportunidades no asistieron a la citación en la cámara de comercio de Neiva, y se dejó constancia de ello. Han pasado cuantos años y no hay ningún pronunciamiento de parte de la pasiva, aun con el trámite de liquidación de una de las firmas constructoras genera desconfianza sobre la culminación del proyecto.
- 15/ Es cierto y está demostrado en los certificados adjuntos a la demanda.
- 16/ Es cierto que un proyecto puede tener cambios, pero han pasado más de 4 años y no han cumplido lo ofrecido.
- 17/ Esta demostrado que esta zona no es de propiedad de la copropiedad y es inminente la reubicación de este transformador.
- 18/ Es cierto pues la construcción de esta zona se encuentra aprobada, en los planos se tiene ubicado el sector los cuales autorizo la misma curaduría urbana segunda de Neiva.
- 19/ Es cierto pues la construcción de este parque esta prometida en la escritura inicial, en los planos se tiene ubicado el sector los cuales autorizo la misma curaduría urbana segunda de Neiva.
- 20/ Es cierto y se probara.
- 21/ Es cierta y no fue objetada, se toma como veraz.

#### EXEPCIONES DE MERITO Y SUS FUNDAMENTOS DE DERECHO.

En relación a las excepciones de mérito de PRESCRIPCION e INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION propuestas por la parte demandada CONSTRUCTORA FEDERAL -S.A.S y COSNTRUCTORA EDIFICAR 2000., se tenga como pruebas los documentos expuestos en el hecho tercero de

la demanda inicial y que está anexos en el capítulo de pruebas, pues el término de prescripción ordinaria es de diez (10) años como lo rige los artículos 2060 regla 3a. y 2536 del Código Civil en concordancia con el artículo 8 de la Ley 791 de 2002. Si contamos el término para la prescripción que comenzó a partir del 27 de noviembre de 2012 y 17 de enero de -2013, no caben dichas excepciones de mérito y que, desde ahora, solicito -SE DECLAREN NO PROBADAS.

Fl. 4ª

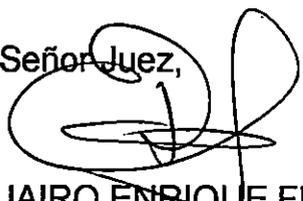
**OBJECION AL JURAMENTO ESTIMATORIO**

Los extremos demandados no se pronuncian ni objetan en su debido momento el informe pericial solicitado por su despacho y radicado el 22 de Mayo de 2017, informe presentado por el Sr HECTOR BONILLA LONDOÑO auxiliar de la justicia, el cual se ajusta al valor del juramento estimatorio, Igualmente, solicito al señor Juez conforme al aparte primero del artículo 206 del Código General del Proceso, se tenga en cuenta este informe se declare no probada esta excepción y si considera necesario designe perito idóneo en la materia para que se sirva avaluar los perjuicios, teniéndose en cuenta la estimación que se hizo de los mismos y lo expuesto por el señor apoderado de la demandada en la objeción presentada al respecto, Me reservo el derecho de ampliar el interrogatorio al señor perito.

**ANEXOS:**

Memoria poder enunciado.

Señor Juez,



**JAIRO ENRIQUE FLOREZ CORRALES**

T.P.# 234.109 C. S. J.

**JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO**  
**BOGOTA D.C.**

- Al Despacho del Señor Juez informando
- 1. Subsano demanda Si  No
- 2. Resolver objeción
- 3. Decidir Incidente
- 4. Para dictar sentencia
- Alegato Si  No
- 5. Venció traslado excepciones de merito
- Contestó traslado Si  No
- 6. Contestó demanda Si  No
- 7. Venció traslado liquidación sin objeción

Bogotá D.C. - 9 NOV 2017

JOSE ELADIO NIETO GALIANO  
SECRETARIO

*Fijado en lista  
30-10-2017  
2VT-370-06P.*

*W/llll*

*1/11*



*Jairo Enrique Flórez Corrales*  
*Abogado*

1  
3  
C  
C

Señor

Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Bogotá  
 Atn Sr Juez **SERGIO IVAN MESA MACIAS**  
 E.S.D.

48 f  
 2 Anos + 6 meses  
 + 1 onchuro  
 + 2 c.D.

JUZ 7 CIVIL 1001  
 MAY 22 '17 PM 4:23  
 MAY 20 17 5:10 PM  
 48 folios

Proceso 2017-00284

**JAIRO ENRIQUE FLOREZ CORRALES**, mayor y vecino de esta ciudad identificado con la cédula de ciudadanía número 71.732.411 expedida en Medellín Antioquia, abogado en ejercicio, portador, de la Tarjeta Profesional número 234.109 expedida por C.S de la J. obrando en mi condición de apoderado del **CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORADA DEL VIENTO**, estando dentro del término oportuno me permito subsanar la demanda conforme a su auto del **12/05/2017** aclarando al Sr Juez cada uno de los puntos del auto:

Representante Legal del **CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORADA DEL VIENTO**, identificado con el Nit 900.576.852-5 la Señora **YOHANA RODRIGUEZ PERDOMO** identificada con la C.C. 55.159.442 de la ciudad de Neiva Huila.

Representante Legal parte Demandada:

**CONSTRUCTORA EDIFICAR 2.000 LTDA.** Sociedad disuelta y en liquidación persona jurídica identificada con el nit **830.015.388-9**, el Sr. **FERNANDO CARDOZO RODRIGUEZ** identificado con la C.C. 19.164.907 quien para efectos fue nombrado como **LIQUIDADOR DE ESTA SOCIEDAD**.

**CONSTRUCTORA FEDERAL S.A.S.** Persona jurídica identificada con el nit **830.503.526-2** representada legalmente por el Sr. **FERNANDO CARDOZO RODRIGUEZ** identificado con la C.C. 19.164.907 o quien haga sus veces.

Que la pretensión segunda se trata de no cumplimiento de contrato relacionado en el hecho Número 21 de este escrito en la cual dando cumplimiento a lo solicitado por el Sr. Juez adjunto original de informe **PERICIAL** realizado por el Sr. **HECTOR BONILLA LONDOÑO** auxiliar de la justicia.

Que la pretensión tercera se trata de la indemnización de perjuicios **DAÑO EMERGENTE** por valor de \$100.000.000 que está debidamente estimada en el capítulo **LIQUIDACION DE PERJUICIOS JURAMENTO ESTIMATORIO** de este escrito.

Que la dirección electrónica de la parte actora es [lamoradadelvientoneiva@gmail.com](mailto:lamoradadelvientoneiva@gmail.com)

**HECHOS**

Constituyen hechos sobre los cuales edificaré las pretensiones, los siguientes:

1. La sociedad comercial **CONSORCIO LA MORADA DEL VIENTO** identificada con el nit 900.196.175-6 constituida mediante documento privado hoy día disuelta y liquidada. Fue el ente que firmó las promesas de compraventa y la escritura primaria 680 de 19/03/2010 del proyecto denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORADA DEL VIENTO** el cual está compuesto por las sociedades comerciales **CONSTRUCTORA FEDERAL LTDA.**, y



*Jairo Enrique Flórez Corrales*  
*Abogado*

**EDIFICAR 2000 LTDA**, son las constructoras del proyecto estos dos entes jurídicos se asociaron y conformaron la sociedad comercial **CONSORCIO LA MORADA DEL VIENTO**.

2. El **CONSORCIO LA MORADA DEL VIENTO** identificado con el nit 900.196.175-6. (Sociedad conformada por la **CONSTRUCTORA FEDERAL LTDA** Nit 830503526-2, **EDIFICAR 2000 LTDA**. Nit 830015388-9) construyó el conjunto residencial que represento el cual se sometió al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública 680 del 19 de Marzo de 2010 de la Notaría QUINTA del Círculo de Neiva.

3. El **CONSORCIO LA MORADA DEL VIENTO**. Hizo entrega parcial de los bienes comunes, mediante acta de fecha 27 de Noviembre de 2012. En dicho documento se dejó constancia de las fallas que se presentan y las obras inconclusas. Para estos efectos adjuntamos el acta de entrega de fecha 17 de 01 de 2013 y el reglamento de propiedad horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORADA DEL VIENTO**.

4. Tanto los bienes privados como las zonas comunes que componen **CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORADA DEL VIENTO, PROPIEDAD HORIZONTAL**, fueron adquiridos con las garantía ofrecida por los constructores hoy demandados **CONSTRUCTORA FEDERAL LTDA.**, y **EDIFICAR 2000 LTDA** que para efectos constructivos, fallas estructurales o estabilidad de obra es de diez (10) años, término que no ha transcurrido desde el momento de la construcción y constitución como persona jurídica.

5. La Demandante nunca recibió a satisfacción las zonas comunes de la Copropiedad, razón por la cual incurrió en gastos y contrató diferentes firmas idóneas las cuales diagnosticaron y evaluaron las zonas comunes de la copropiedad (**INFORME ADJUNTO DE LA FIRMA SERVILONJAS**) Profesionales que presentaron trabajo soportado técnicamente mediante informe escrito que contenía entre otros, diagnostico de obra, sustentación legal y estimado económico de las obras glosadas, ya hubiese sido por falta de calidad, idoneidad o seguridad de cada una de las obras que componen las zonas comunes de la copropiedad. A partir de la entrega de los bienes comunes, la Administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORADA DEL VIENTO** por medio de su Representante Legal ha venido presentando reiterados comunicados y reclamos a las firmas constructoras **CONSTRUCTORA FEDERAL LTDA.**, y **EDIFICAR 2000 LTDA** para que las sociedades constructoras cumplan su obligación y compromisos ofrecidos en el momento de la venta, que en tal calidad le corresponde y proceda a ajustar y cumplir con lo ofrecido. Copia de estas comunicaciones se adjuntan a esta queja como pruebas

6. El proyecto se desarrolló, en tres lotes denominados:

- a. Lote I etapa, con matrícula inmobiliaria 200-204102.
- b. Lote II etapa T-2, con matrícula inmobiliaria 200-204103.
- c. Lote II etapa T-4-5 folio 200-204104.
- d. Lote futuras etapas, folio 200-204105, que se convirtió en el Lote III etapa T-6

7. El proyecto originalmente se proyectó para 354 apartamentos, 2 locales comerciales, 352 parqueaderos para residentes y 91 depósitos privados.

8. Escritura pública 680 del 19 de marzo de 2010, de la notaría Quinta del Círculo de Neiva:

8.1. La construcción se desarrolló sobre el lote denominado Lote I etapa.

8.2. En esta escritura se constituyeron 2 locales (101 y 102); 39 depósitos (del 1 al 25 y del 61 al 74); 92 parqueaderos (del 1 al 25, del 62 al 82, y del 101 al 111, del 113 al 154, del 222 al 225, del 270 al 273); 32 apartamentos de la torre 1, 32 apartamentos de la torre 3.



Jairo Enrique Flórez Corrales  
Abogado

9. Escritura pública número 2513 del 24 de agosto de 2010, de la notaría Quinta del Círculo de Neiva:

9.1 Denominada, adición al reglamento de propiedad horizontal.

9.2 Sobre los lotes: Lote I Etapa, Lote II Etapa T-2, y Lote II Etapa T-4-5 (folios de matrícula inmobiliaria 200-204102, 200-20413 y 200-204104), se construyó la II Etapa del Conjunto.

9.3 Dicha construcción se realizó mediante licencia 10/20-103 del 2 de abril de 2008 y 23-256 del 9 de septiembre de 2008. Resoluciones 23-217 y 80-218 del 24 de septiembre de 2009, 0-056 del 15 de marzo de 2010 y 80-212 del 19 de agosto de 2010. Todas de la Curaduría Urbana Segunda de la ciudad de Neiva.

9.4 Esta etapa constituye las torres 2, 4 y 5, consta de 96 apartamentos, 53 depósitos privados y 152 parqueaderos para residentes.

10. Escritura pública número 1468 del 17 de junio de 2013, de la notaría Quinta del Círculo de Neiva:

10.1. Se adiciona a la etapa II, 8 parqueaderos privados y un parqueadero para visitantes (el 312), según licencia 23-033 del 3 febrero de 2011.

10.2. Que sobre los lotes: Lote III T-6 y Lote IV Etapa T-7, con folios 200-210992 y 200-218293, se construyeron las Etapas III y IV., para las torres 6 y 7.

10.3. La III etapa, está integrada por 50 apartamentos.

11. La IV etapa, está integrada por 50 apartamentos y 25 parqueaderos privados y 1 parqueaderos para visitantitas.

12. Este reglamento en su cuadro de áreas, establece que queda un área pendiente por construirse denominada futuras etapas con un área de 5.433,6 m<sup>2</sup>.

13. Este reglamento aclara que los coeficientes de copropiedad establecidos se entiende provisionales, hasta tanto no se construyan las etapas finales.

14. El reglamento de propiedad horizontal en su artículo 76, **NORMAS PARA EL USO DEL GIMNASIO, LAS SALAS DE TV, EL RESTAURANTE, EL AUDITORIO, EL SALÓN DE JUEGOS Y LAS TERRAZAS**, se reglamenta el uso de estas zonas, las cuales se entienden ubicadas en el plano como el edificio social, el cual no se construyó.

15. El proyecto fue concebido desde su inicio para 10 torres (enumeradas de la 1 a la 5 y de la 7 a la 11, luego se redujo a 9, pero solo se construyeron 7. (Torres de la 1 a la 7). Quedando pendiente una zona para futuro desarrollo, la cual no está construida. Según cuadro de áreas quedó pendiente la construcción de 5.433,6 m<sup>2</sup>,

16. Se dijo inicialmente que el proyecto contaría con 354 Apartamentos, de los cuales según escrituras hay 260, quedando un faltante de 94. Además se dijo que el proyecto inicial contaría con 352 parqueaderos, de los cuales según escrituras hay 269, quedando un faltante de 83 parqueaderos. En el proyecto inicial no se dijo de depósitos, pero se construyeron según escrituras 92 depósitos.

17. Sobre la carrera 7, se encuentra una zona denominada como "Zona de protección ambiental", que corresponde a un área de 2.550,50 m<sup>2</sup>, en la cual se instaló un transformador. La copropiedad tendrá a futuro inconvenientes por la instalación de este



*Jairo Enrique Flores Corrales*  
*Abogado*

A  
JFC

transformador en este sector. En las consultas que la administración hizo ante la Oficina de Planeación Municipal y ante la CAR. Es muy probable que se exija su reubicación.

18. Dentro de los planos aparece la zona de basuras en un lugar diferente, al costado del acceso vehicular, no existe licencia que apruebe esta reubicación, ni la incidencia en materia estructural.

19. No se construyó, ni el parque infantil, el cual está dibujada en los planos en el sector de las piscinas.

20. La parte demandada con el incumplimiento del contrato le causo a la parte demandante graves perjuicios que serán estimados en capítulo aparte.

21. Adicionalmente se discrimino el valor uno a uno de los bienes comunes no entregados o entregados a medias, son los relacionados estrictamente por el perito auxiliar de Justicia en su informe con fecha 18/05/2017.

Basado en los anteriores hechos muy comedidamente solicito al Señor Juez, se decreten las siguientes o similares:

### PRETENSIONES

#### 1. PRIMERA

Que las sociedades comerciales **CONSTRUCTORA EDIFICAR 2.000 LTDA.** Sociedad disuelta y en liquidación persona jurídica identificada con el nit 830.015.388-9, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C y **CONSTRUCTORA FEDERAL S.A.S.** Persona jurídica identificada con el nit 830.503.526-2 con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C están obligadas a cumplir en todas sus partes el contrato/artículo 1546 del código Civil Colombiano/de construcción de acuerdo a la escritura pública **680** del **16/03/2010**, en favor de **CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORADA DEL VIENTO**, persona jurídica identificada con el Nit. 900.576.852-5 y con domicilio en la ciudad de Neiva.

#### 2. SEGUNDA

Que como consecuencia de la anterior declaración, **CONDENAR A LA PARTE DEMANDADA** al reconocimiento y pago de la suma de **UN MIL CUATROSCIENTOS NOVENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS (\$1.491.602.755)** moneda corriente, valor presupuestado por la firma **SERVILONJAS** a las obras no construidas y a las obras que se deben reubicar. Las cuales se corroboran con el informe pericial que se adjunta a esta subsanación.

#### 3. TERCERA

Condenar a la parte demandada a pagar a favor de la parte demandante la suma de **CIENT MILLONES DE PESOS (\$100.000.000)** moneda corriente como valor de la indemnización de perjuicios **DAÑO EMERGENTE** tasado y liquidado conforme al artículo 206 del Nuevo Código General del Proceso.

#### 4. CONDENAS Y COSTAS



*Jairo Enrique Flores Corrales*  
*Abogado*

75  
72  
75

Sírvase señor Juez condenar a los extremos demandados a pagar las costas que se deriven del presente proceso y las agencias en derecho para lo cual es usted Señor Juez tiene la palabra.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Las pretensiones que se argumentan en el acápite correspondiente, tienen fundamento en claras normas del derecho positivo vigente, de las que cito:

Ley 675 de 2001, artículos Capítulo VI.

Código Civil Artículo 1494 y ss.

Código de Comercio artículo 905 y ss.

Código General del Proceso artículo 82 y ss. 206, 208, ss.236, 368 y ss. Art. 590 y ss.

### NORMAS VIOLADAS Y RESPALDO JURISPRUDENCIAL

**INCUMPLIMIENTO DE SUMINISTROS DE EQUIPOS Y ESTANDARES O MATERIALES INADECUADOS.** Se presenta la violación del artículo 24 de la ley 675 de 2001 parágrafo 2°, que ordena: los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el Reglamento de propiedad Horizontal. Es en aras de la seguridad jurídica que ampara la garantía genérica otorgada a los adquirentes de la Copropiedad de la coincidencia de los diseños aprobados de los bienes comunes con estos últimos, que se basa la certeza del derecho y no importa si se ofrecieron o no al momento de su comercialización como parte del proyecto (especificaciones de venta), lo que cuenta es su incursión o no y las especificaciones y diseños en los planos aprobados para su construcción.

**VICIOS OCULTOS O REDHIBITORIOS:** Podrían señalarse como tales los problemas de no construcción y entrega de bienes comunes NO esenciales pero que fueron ofrecidos al momento de realizar la compra de los apartamentos ya que deterioran la esencia de los bienes de tal forma, que de haberse conocido por los adquirentes, no habrían celebrado el contrato de compra sobre ellos o habrían pagado un precio mucho menor. Cuando dos personas celebran un contrato sobre un bien debe entenderse que lo hacen tomando en cuenta su estado aparente y las cualidades que normalmente tienen las cosas de su especie y calidad, más aun en eventos como el del caso que nos ocupa, que se trata de inmuebles construidos por una reconocida y prestigiosa firma constructora. De acuerdo al artículo 1915 del Código Civil son vicios redhibitorios los que reúnen las calidades siguientes:

1. Haber existido al tiempo de la venta
2. Ser tales, que por ellos la cosa vendida no sirva para su uso normal, o solo sirva imperfectamente, de manera que sea de presumir que conociéndolos el comprador no la hubiera comprado o la hubiera comprado a mucho menor precio.
3. No haberlos manifestado el vendedor, y ser tales que el comprador haya podido ignorarlos sin negligencia grave de su parte. O tales que el comprador no haya podido fácilmente conocerlos en razón de su profesión u oficio.

Entregada la cosa vendida con vicios o defectos ocultos en ejecución de una compraventa existente y válida, el vendedor está obligado al saneamiento redhibitorio. En ese evento el comprador de quien se presume la buena fe de adquirir la cosa sana y completa podrá ejercer las acciones edilicias para exigir la rescisión de la venta, o la rebaja del precio según mejor le pareciere (ARTICULO 1917 Código Civil) en la compraventa civil, o la resolución o rebaja del precio a justa tasación (artículo 934 del Código del Comercio) en lo comercial.



Jairo Enrique Flórez Corrales  
Abogado

6  
5  
2

Cuando se construye un conjunto residencial o comercial sometido al régimen de propiedad horizontal, adicional a la entrega de los bienes individuales a quien los compra, se deben entregar las zonas y espacios comunes necesarios para pleno disfrute de la propiedad, entrega que debe hacerse según el plazo que establece la ley.

Hay bienes o zonas comunes que necesariamente se deben entregar junto con el bien privado adquirido, como es el caso de las escaleras, pasillos, puertas de ingreso, etc., ya que sin estos bienes no es posible utilizar el apartamento o local adquirido, por tanto, para estos bienes no hay plazo diferente que la fecha de entrega del respectivo apartamento o local.

Hay otros bienes, zonas o áreas de uso común que no son indispensables para el disfrute individual de cada bien privado, como son las zonas verdes, gimnasios, piscina, parques infantiles, biblioteca, etc.

Estos bienes no esenciales para el goce de las propiedades individuales, deben ser entregados por el constructor cuando haya construido y enajenado los bienes privados que representen por lo menos el 51% de los coeficientes de la copropiedad o conjunto residencial o comercial.

Al respecto dice el artículo 24 de la ley 675 del 2001:

**Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial.** Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes.

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.

**Parágrafo 1º.** Cuando se trate de conjuntos o proyectos construidos por etapas, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos localizados en cada uno de los edificios o etapas cuya construcción se haya concluido.

**Parágrafo 2º.** Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal.

**Resolución 9149 del 20/02/2014 de la Superintendencia de Industria y Comercio.**

## LIQUIDACION DE PERJUICIOS JURAMENTO ESTIMATORIO

La parte demandada entregó parcialmente la obra a la parte demandante quien a partir del 19/03/2010 fecha en que debió recibir a cabalidad la obra contratada, toda vez que de los varios requerimientos que se le hicieron al respecto, el demandado hizo caso omiso, a pesar de su incumplimiento se le manifestó en forma detallada como se expuso en los hechos de la demanda, y es así que en la fecha de la presentación de esta demanda no ha comparecido a



Jairo Enrique Flórez Corrales  
Abogado

7  
7  
7

satisfacer el cumplimiento del contrato el cual se protocoliza con la escritura pública 680 del 19/03/2010 de la notaria Quinta del círculo de Neiva.

Desde la fecha en que la parte demandada debió entregar en debida forma la obra y hasta esta fecha han transcurrido 6 años y 1 mes en que la parte demandante ha dejado de recibir sus beneficios y quedó estipulada en los hechos de la demanda, estos perjuicios **DAÑO EMERGENTE** los avalúa la parte demandante en la suma de Cien millones de Pesos m/l (\$100.000.000). Demostrables toda vez que la agrupación ha tenido que reunirse en otras instalaciones adjuntas al conjunto al no tener sede propia para sus asambleas y demás reuniones, al no contar con sedes sociales para los copropietarios para sus reuniones.

Esta estimación razonada de perjuicios se hace bajo la gravedad del juramento de conformidad con el artículo 206 del Nuevo código General del Proceso y queda a consideración del Juzgado y de la parte demandada.

### PRUEBAS

Para que sean tenidas en cuenta en su oportunidad procesal, respetuosamente solicito al Señor Juez se decrete y practique las siguientes pruebas:

1. Que se tengan como tales los anexos de la demanda.

2. **PRUEBA PERICIAL:**

Me permito presentar el dictamen pericial hecho por el Sr. **HECTOR BONILLA LONDOÑO** auxiliar de Justicia, dando estricto cumplimiento al numeral 2 de su auto con fecha 12/05/2017.

3. Las demás pruebas que estime pertinentes el Señor Juez

### AGOTAMIENTO DEL REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD

Manifiesta la norma "estatuto de protección al consumidor en su artículo 58" **PROCEDIMIENTO**. Los procesos que verse sobre violación a los derechos de los consumidores establecidos en normas generales o especiales en todos los sectores de la economía, a excepción de la responsabilidad por producto defectuoso, y de las acciones de grupo o populares, se tramitarán por el procedimiento verbal sumario, con observancia de las siguientes reglas:

A la demanda deberá acompañarse la reclamación directa hecha por el demandante al productor y/o proveedor, reclamación que podrá ser presenta por escrito o verbalmente con observancia de las siguientes reglas:

**Se dará por cumplido el requisito de procedibilidad de reclamación directa en todos los casos en que se presente un acta de audiencia de conciliación emitida por cualquier centro de conciliación legalmente establecido.**

Teniendo para nuestro caso que la conciliación que contenía todas las pretensiones que hoy se demandan fue presentada el ante el **CENTRO DE CONCILIACION Y ARBITRAJE DE LA CAMARA DE COMERCIO DE LA CIUDAD DE NEIVA** emitiéndose el acta de imposibilidad de acuerdo N. 03359 de 16/03/2015 haciendo las veces esta acta de no conciliación de la reclamación presentada ante el constructor como requisito de procedibilidad.



*Jairo Enrique Flores Corrales*  
*Abogado*

8  
JFC

## ANEXOS

Me permito anexar los siguientes documentos:

1. Dictamen pericial en la forma ordenada en el auto con fecha 12/05/2017
2. Copia para archivo y traslado

## PROCESO, COMPETENCIA Y CUANTÍA

A la presente demanda debe dársele el trámite de un proceso (Declarativo Verbal responsabilidad Civil de mayor cuantía por incumplimiento de contrato).

Es usted competente, señor Juez, para conocer de esta demanda, en razón al domicilio del demandado, cuantía, naturaleza del proceso,

Estimo la cuantía del proceso la cual supera la suma de **\$1.591.602.755** Pesos, determinada por el valor de los bienes no construidos ni adecuados y los perjuicios tasados los cuales incluye DAÑO EMERGENTE.

## MEDIAS CAUTELARES

Manifiesto por medio del presente escrito de conformidad con el numeral 1 inciso A, del artículo 590 del Nuevo Código General del Proceso, respetuosamente solicito al Señor Juez se ordene la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria N. 200-218294 de la oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Neiva.

Para la efectividad de la anterior petición, mi poderdante esta listo a prestar la caución judicial que exige el artículo 590 del Nuevo Código general del Proceso.

## NOTIFICACIONES

El suscrito las recibirá en la calle 152 N. 96 A 39 interior 9 apto 501 de la ciudad de Bogotá. email: [asesoresjairof@hotmail.com](mailto:asesoresjairof@hotmail.com) Tel 3202111346. O en el despacho del juzgado.

Mi poderdante en Calle 68 N. 7-56 Neiva Huila. Tel 3168710246

e-mail: [lamoradadelvientoneiva@gmail.com](mailto:lamoradadelvientoneiva@gmail.com)

La parte demandada

Constructora Federal S.AS Calle 90 N. 18-53 Oficina 405 de la ciudad de Bogotá D.C email: [constructorafederal@yahoo.com](mailto:constructorafederal@yahoo.com)

Edificar 2000 Ltda. Calle 90 N. 18-53 Oficina 405 de la ciudad de Bogotá D.C email:

Tel 320-2111346 / 300-5557107 e-mail: [asesoresjairof@hotmail.com](mailto:asesoresjairof@hotmail.com)



*Jairo Enrique Flores Corrales*  
*Abogado*

1072

edificar2000@gmail.com

En los anteriores términos dejo subsanada la demanda para que su despacho proceda para su admisión.

Del Señor Juez,

Atentamente

**JAIRO ENRIQUE FLOREZ CORRALES**

C.C. N° 71.732.411 de Medellín.

T.P. N° 234.109 del C.S de la J.

RECORRIDO DEL JUICIO DE EJECUCION DE SENTENCIA

DE EJECUCION

del expediente N° 234.109 del C.S. de la J.

del expediente N° 71.732.411 de Medellín.

del expediente N° 234.109 del C.S. de la J.

del expediente N° 71.732.411 de Medellín.

del expediente N° 234.109 del C.S. de la J.

del expediente N° 71.732.411 de Medellín.

del expediente N° 234.109 del C.S. de la J.

del expediente N° 71.732.411 de Medellín.

del expediente N° 234.109 del C.S. de la J.

del expediente N° 71.732.411 de Medellín.

del expediente N° 234.109 del C.S. de la J.

del expediente N° 71.732.411 de Medellín.

del expediente N° 234.109 del C.S. de la J.

**JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL GUSUICA**  
**BOGOTA D.C.**

Al Despacho del Señor Juez informando

1. Subsano demanda

Si  No

*Allega copia  
ordenada y trasladada*

2. Resolver objeción

3. Decidir incidente

4. Para dictar sentencia

Alegato Si  No

5. Venció traslado excepciones de merito

Contestó traslado Si  No

6. Contestó demanda Si  No

7. Venció traslado liquidación sin objeción

Bogotá D.C. 1 JUN 2017

*[Signature]*  
**JOSE ELADIO NIETO GAJEANO**  
**SECRETARIO**

377



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO**

**Bogotá D.C.,**

**- 9 JUN. 2017**

**Proceso No. 110013103007-2017-00284-00**

Reunidos los requisitos previstos en el artículo 82 y siguientes del Código General del Proceso, este despacho RESUELVE:

**PRIMERO:** ADMITIR la anterior demanda DECLARATIVA instaurada por CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORADA DEL VIENTO I y II ETAPA P.H. contra EDIFICAR 2000 LTDA en liquidación y CONSTRUCTORA FEDERAL S.A.S.

**SEGUNDO:** TRAMÍTESE la presente demanda por el procedimiento VERBAL, córrase traslado a la parte demandada por el término de veinte (20) días.

**TERCERO:** NOTIFÍQUESE en la forma prevista por los artículos 291 a 293 del Código General del Proceso.

**CUARTO:** Previamente a pronunciarse respecto de la medida cautelar solicitada, y con fundamento en el artículo 590 de la Ley 1564 de 2012, préstese caución por la suma de \$298.200.000. Para efectos de verificar la vigencia de la póliza, deberá acreditarse el pago de misma, conforme lo consagra el artículo 1068 del C. de Comercio.

Se reconoce al abogado JAIRO ENRIQUE FLÓREZ CORRALES como apoderado judicial de la parte demandante, en los términos y para los fines del poder conferido.

**NOTIFÍQUESE**

**SERGIO IVÁN MESA MACÍAS.**  
**JUEZ**

C.A.M.R.

<b>JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.</b> La providencia anterior se notificó por estado No. _____ de hoy _____ a la hora de las 8:00 am	
<b>12 JUN. 2017</b>	
<b>JOSE ELADIO NIETO GALEANO</b> SECRETARIO	

304



**JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO**  
Bogotá D.C., 23 JUN. 2017

EXPEDIENTE: 2017-0284

Teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 590, literal b) de la ley 1564 de 2012, el Juzgado resuelve:

DECRETAR la inscripción de la presente demanda en el inmueble denunciado como de propiedad de la parte demandada, al cual le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria 200-218294. Oficiase a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que corresponda.

Notifíquese

*[Firma manuscrita]*  
**SERGIO IVAN MESA MACIAS**  
**JUEZ**

JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.	
La providencia anterior se notifico por estado. No. _____ de	
hoy _____ a la hora de las 8:00 am	084
27 JUN. 2017	
<i>[Firma]</i> <b>JOSE ELADIO NIETO GALEANO</b> SECRETARIO	

JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C. 04 JUL 2017

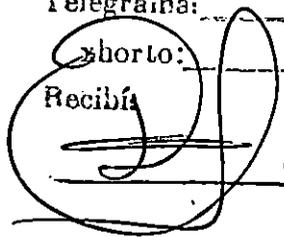
En la fecha se elaboró el oficio No. 1937

Despacho comisorio No. \_\_\_\_\_

Telegrama: \_\_\_\_\_

Exhorto: \_\_\_\_\_

Recibí \_\_\_\_\_



24-07-2017

7173241 *fm* Tp 234.109

REPUBLICA DE COLOMBIA



**JUZGADO 7° CIVIL DEL CIRCUITO**  
**CARRERA 9 No. 11-45 TORRE CENTRAL PISO 5**  
**TEL No. 3376309**  
**BOGOTÁ, D.C.**

Bogotá, D.C., cuatro (4) de julio de dos mil diecisiete (2017) Oficio No. 1737

Señor

**REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS**

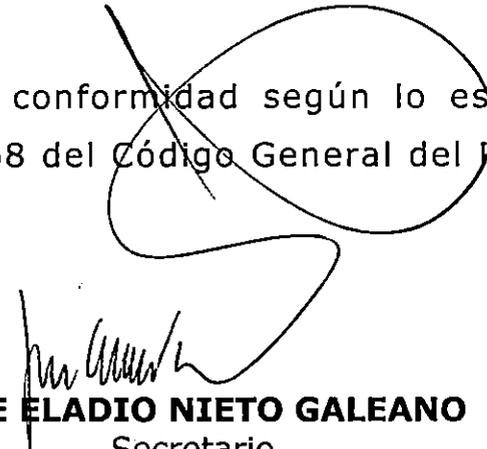
Neiva, Huila

REFERENCIA: VERBAL No. 2017-00284  
DEMANDANTE: CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORADA DEL VIENTO I Y  
II ETAPA P.H.  
NIT. N° 900.576.852-5  
DEMANDADO: EDIFICAR 2000 LTDA. EN LIQUIDACIÓN  
NIT. N° 830.015.388-9  
CONSTRUCTORA FEDERAL S.A.S.  
NIT. N° 830.503.526-2

De manera atenta me dirijo a usted con el fin de comunicarle que este Juzgado, mediante auto datado veintitrés (23) de junio de dos mil diecisiete (2017), proferido dentro del proceso de la referencia, decretó la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble identificado con el número 200-218294.

Sírvase proceder de conformidad según lo establecido en el numeral 2 del Art. 468 del Código General del Proceso.

Cordialmente,

  
**JOSE ELADIO NIETO GALEANO**  
Secretario

  
71732411  
Tp 234109

3915

SEÑOR  
JUEZ SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO  
E. \_\_\_\_\_ S. \_\_\_\_\_ D. \_\_\_\_\_

RS SF

OCT 13 '17, PH 4:18

REF: VERBAL DE CONJUNTO LA MORADA DEL VIENTO CONTRA CONSTRUCTORA  
FEDERAL S.A.S.  
RADICADO: 2.017-00284

**GERMÁN ESPINOSA RESTREPO**, abogado titulado, portador de la T.P. #9.352, apoderado especial de Constructora Federal S.A.S., conforme al poder que obra dentro del expediente, en tiempo, me permito contestar la demanda, presentar excepciones de mérito, solicitud de pruebas y objetar el juramento estimatorio, en los siguientes términos:

### I.- CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

**A las pretensiones:** Me opongo a todas y a cada una de ellas:

**Primera:** se trata de una petición meramente enunciativa de un postulado en derecho, sin consecuencias, puesto que todos los contratos deben ser cumplidos al tenor de lo pactado; su redacción es confusa, pues expresa "están obligadas a cumplir en todas sus partes el contrato artículo 1546 del código civil colombiano de construcción de acuerdo a la escritura pública 680 de 16/03/2010.." (?)

**Segunda:** carece de sustento, en la medida que solicita que como consecuencia de la anterior declaración (?), se condene a las demandadas a pagar \$1.491'602.455, valor presupuestado por la firma Servilonjas a (sic) las obras no construidas y las obras que se deben reubicar.

**Tercera:** condenar al pago por concepto de daño emergente a la suma de \$100'000.000, liquidados y tasados conforme al art 206 del c G del P., que carecen de todo fundamento, como expongo en la objeción al juramento estimatorio.

**Cuarta:** pide condenar a costas, que no se trata propiamente de una pretensión de la demanda, sino del cumplimiento por parte del Despacho de una norma procesal.

**A los hechos:** Dada la redacción de estos, que contempla normalmente varios supuestos diferentes acumulados bajo un mismo hecho, se hace muy difícil responderlo uno por uno, no obstante, me refiero a los mismos de la siguiente manera:

1. Es cierto, que El Promitente Vendedor de los apartamentos a que se refiere la demanda es CONSORCIO LA MORADA DEL VIENTO, que por no haber sido citada a este proceso, he presentado la excepción previa de falta de integración del Litis consorcio necesario; en cuanto a la información de que se encuentra disuelta y liquidada, no me consta y no hay prueba de ello en el expediente y en cuanto a su composición efectivamente corresponde a las sociedades que allí se mencionan.
2. Es cierto, repite las situaciones a que se refiere el hecho anterior, y en cuanto al régimen de propiedad horizontal es cierto que se constituyó, pero no me consta, ni aparece probado en el expediente, lo cual es indispensable para saber cuáles son sus términos y lo afirmo por cuanto no está enlistado en las pruebas.

3. No me consta, porque se trata de un hecho de un tercero, que no fue citado a este proceso, como es el Consorcio de La Morada del Viento, además, no aparece el acta de entrega parcial a que se refiere en las pruebas documentales de la demanda, puesto que no se relacionaron ni se individualizaron, pero es lógico que en la entrega de un Conjunto Residencial de ocho torres de apartamentos, queden algunas obras cuantis minoris por ejecutar, tales como acabados de pintura, resane de grietas, etc., que en cualquier momento se pueden restaurar.
4. No es cierto, y aclaro que el lapso de la responsabilidad a que se refiere el hecho de diez años, no es el que corresponde al presente proceso.
5. No me consta y aclaro, el hecho se refiere a unos gastos que ni siquiera pormenoriza, no se sabe de que se trata, y en cuanto al informe adjunto de la empresa Servilonjas, (distinguirlo del gremio de lonjas de propiedad raíz, pues se trata simplemente del nombre de una empresa individual), en el curso del proceso y con base en la prueba pericial pedida por el Demandante se podrá determinar si es aceptado o no.
6. Es cierto pero dejo la salvedad de que la composición del proyecto a que se refiere, no se encuentra demostrado con documentos que indiquen los detalles pertinentes.
7. Es cierto pero dejo la salvedad de que la composición del proyecto a que se refiere, no se encuentra demostrado con documentos que indiquen los detalles pertinentes.
8. No me consta, me atengo a la Escritura que se cita.
- 8.1 No me consta, me atengo a la Escritura que se cita.
- 8.2 No me consta, me atengo a la Escritura que se cita.
9. No me consta, me atengo a la Escritura que se cita.
- 9.1. No me consta, me atengo a la Escritura que se cita.
- 9.2. No me consta, me atengo a la Escritura que se cita.
- 9.3. No me consta, me atengo a la Escritura que se cita.
- 9.4 No me consta, me atengo a la Escritura que se cita.
10. No me consta, me atengo a la Escritura que se cita.
- 10.1 No me consta, me atengo a la Escritura que se cita.
- 10.2. No me consta, me atengo a la Escritura que se cita.
- 10.3 No me consta, me atengo a la Escritura que se cita.
11. También se refiere a la Escritura citada, en el numeral 10, pero referente a la IV Etapa, que no me consta, y me atengo a la escritura que se cita.
12. Como en el hecho anterior se refiere a la Escritura pública que se cita en el hecho 10., que no me consta y me atengo a lo que diga en la escritura pública.
13. Igual que en los anteriores también se refiere a la escritura del hecho 10. Que no me consta y me atengo a lo que diga en la escritura pública.
14. Se refiere a cuatro hechos, que contesto así: En cuanto al contenido del artículo 76 del reglamento de propiedad horizontal, que no se aportó en los anexos al traslado de la demanda, no me consta, y me atengo al contenido de la escritura pública correspondiente, tampoco me consta que el reglamento de uso de esas zonas, " se entienden ubicadas en el plano como el edificio social" y en cuanto a que no se construyó el edificio es cierto, pero aclaro: realmente en este hecho se concreta el origen de la disconformidad principal y mayoritaria de la cual se

pretende deducir la responsabilidad de los Demandados conforme al cual no se construyeron la totalidad de las obras comunes, pero existe una equivocación en su apreciación por parte del Demandante, que radica en que las zonas comunes sólo se completan cuando termina la construcción de las varias torres que compone un Conjunto Residencial, como el que aquí nos ocupa, que es de nueve torres, de las cuales se han construido siete y más de trescientos apartamentos, puesto que las zonas comunes deben habilitarse para el uso de todos los habitantes del conjunto y su ubicación final debe situarse estratégicamente en busca de ese beneficio en condiciones igualitarias para todos, pero como el Conjunto no se ha acabado de construir, por múltiples razones, pero los Constructores se encuentran en esa labor, si el Demandante hubiera tenido una verdadera voluntad de dialogar para encontrar soluciones convenientes para todos en la terminación de la construcción de esas zonas comunes de esparcimiento, habría agotado adecuadamente la etapa de la conciliación prejudicial para agotar requisito de procedibilidad y así darle la oportunidad al Constructor de exponer sus razones, sus argumentos, sus opiniones, sus conceptos y su ánimo de cumplir, con las condiciones del reglamento de propiedad horizontal, pero desaprovecho dicha oportunidad, dirigiendo la solicitud de conciliación a una entidad ubicada en sitio distinto al domicilio de los Demandados, por lo que fue necesario también proponer la excepción previa de falta de los requisitos formales de la demanda por ese concepto, etapa que tarde o temprano habrá que surtir debidamente

15. Es cierto, y aclaro que en su redacción se resalta que hay zonas pendientes para un futuro desarrollo; en cuanto a que el cuadro de áreas quedo pendiente la construcción de 5.433.6 metros cuadrados, no me consta.
16. Es cierto y aclaro, es normal que los proyectos sufran cambios en el numero de apartamentos, parqueaderos, depósitos y zonas comunes que inicialmente se planean construir y que después se cambian por múltiples razones en cantidades distintas.
17. No me consta, y aclaro: Se trata de una sospecha del Demandante de que en el futuro podrá haber inconvenientes en la instalación de un transformador y que es probable que la Oficina de Planeación y la CAR puedan exigir su reubicación, pero no se trata de un hecho.
18. No me consta.
19. No me consta a que parque infantil se refiere y si éste hace parte del reglamento de copropiedad, pues el hecho lo que menciona es que hay un parque infantil que esta dibujado en el sector de las piscinas, pero no es concluyente, y del dibujo no desprende ninguna conclusión.
20. No es cierto, que se pruebe.

#### EXCEPCIONES DE MÉRITO y sus fundamentos en derecho:

##### 1.- PRESCRIPCIÓN:

- 1.1. Como así lo invoca la demanda en la pretensión segunda, la presunta obligación a cargo de las demandadas se origina en la no construcción de unas obras y el hecho 14 precisa que no se construyó el edificio social de que trata el reglamento de propiedad horizontal en su art. 76,

normas (sic) para el uso del gimnasio, las salas de T.V., el restaurante, el auditorio, el salón de juegos y las terrazas, que constituyen el grueso de los perjuicios que se reclaman; de igual manera, el hecho 20, sostiene: "20.: La parte demandada con el incumplimiento del contrato le causó a la parte Demandante graves perjuicios que serán estimados en capítulo aparte".

- 1.2. De lo anterior se concluye que estamos frente a la responsabilidad del Constructor, de que trata el artículo 1.056 del C.C., esto es, de la reclamación de perjuicios según las reglas generales de los contratos, en relación con la responsabilidad del Constructor, diferente de la responsabilidad que éste tiene por la ejecución de la obra a precio único contemplada en el artículo 2.060 del mismo código, que fija la responsabilidad del Constructor, en diez años, por vicios de la construcción, del suelo o de los materiales.
- 1.3. El término de prescripción ordinaria de los contratos, es de cinco años, como lo señala el inciso primero del artículo 2.536 del C.C.
- 1.4. En el presente caso, el término de prescripción que extingue las acciones judiciales de cinco años, ha de contarse desde la celebración de los contratos de promesa de venta, que fueron suscritos en el año 2.010 y que se celebraron respecto de los apartamentos que constituyen el Conjunto Residencial La Morada del Viento, puesto que en esos contratos es en donde se origina la responsabilidad de que trata el presente proceso y el vínculo jurídico invocado, de los cuales tan solo se aportó uno, suscrito entre el Consorcio La Morada del Viento e Isaís Celis Murcia (apartamento 503 Torre 5), de fecha 20 de Agosto de 2.009, de donde se deduce que el término de prescripción de la acción contra el Constructor habría vencido el 10 de Agosto de 2.014, como así le ruego declararlo en la sentencia que le ponga fin al proceso.

## 2.- INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN

Para deducir la responsabilidad contractual del Constructor, de que trata el artículo 2.056 del C.C., o sea, según las reglas generales de los contratos, para las obras diferentes a las ejecutadas a precio único (que se rigen por el artículo 2.060 de la citada obra), es menester demostrar el incumplimiento del contrato, la mora, el daño, la relación de causalidad entre el incumplimiento y el daño y el factor de atribución de la responsabilidad civil, elementos respecto de los cuales brilla por su ausencia en el presente proceso de las pruebas respectivas, por lo que me permito solicitar que se nieguen la totalidad de las pretensiones de la demanda.

Igualmente solicito que se declare en la sentencia las demás defensas que surjan de los hechos y pruebas que se presenten en el desarrollo del proceso.

399

## OBJECION AL JURAMENTO ESTIMATORIO DE PERJUICIOS

**OBJETO** la liquidación de perjuicios estimados bajo juramento, que tiene dos conceptos, uno por daño emergente que estiman en Cien Millones de pesos, pero que fundamenta en la demora en la entrega de los elementos que se mencionan en la demanda, que por su naturaleza es lucro cesante y que además no fundamenta en prueba alguna, es una simple afirmación y en una evaluación de la Empresa Servilonjas, respecto de la cuantificación de perjuicios que avalúa en \$3.474'866.755, pero que se reclama por \$1.491'602.755, sin explicar por qué la diferencia; me permito comentar desde ahora que no existe curriculum de quien es Servilonjas desde el punto de vista jurídico, ni de sus antecedentes, ni si el Señor José Andrés Bermúdez Sánchez, quien suscribe, es su Representante, o se encuentra relacionado con es firma.

De todas maneras así el Demandante haya reducido el valor de los daños estimados en el escrito presentado, a menos de la mitad, lo cierto es, que el valor de lo que falta por ejecutar y entregar o subsanar no excede ni la tercera parte del valor estimado por el Demandante, como se demostrará con el dictamen pericial solicitado por el mismo.

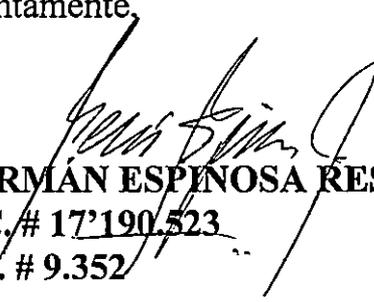
### PRUEBAS

Me adhiero a las solicitadas por el Demandante, que sean viables y a las que de oficio ordene el Juzgado.

### NOTIFICACIONES

La parte demandada, su apoderado y el Representante de Constructora Federal, en los sitios indicados en la demanda; el suscrito en la Calle 148 No. 17-31 de esta ciudad, celular 3008840667, email [geruniversal@yahoo.es](mailto:geruniversal@yahoo.es).

Atentamente,

  
**GERMAN ESPINOSA RESTREPO**  
C.C. # 17'190.523  
T.P. # 9.352

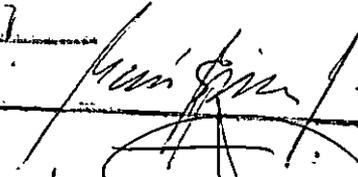
### AUTENTICACION DE FIRMA

COMPARECIO ante el suscrito Secretario del JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO de Bogotá D. E. el señor (r) German Antonio Espinosa Restrepo quien se identifica con C.C. 17.190.523 de Bogotá D.C T. P. No. 9352 del C.S.J. manifestó que la firma que aparece en el presente escrito, fue puesta de su puño y letra y es la misma que utiliza en todos sus actos públicos y privados y reconoce el contenido del mismo.

FECHA 13 OCT 2017

EL COMPARECIENTE

EL ABOGADO

  
  
**JOSE ELADIO NIETO GALEANO** 5

JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO  
BOGOTA D.C.

- Al Despacho del Señor Juez informando que
- 1. No se dio cumplimiento al auto anterior
- 2. La providencia anterior se encuentra ejecutoriada
- 3. Venció el término de traslado del recurso de reposición
- 4. Venció el término de traslado contenido en auto anterior  
La(s) parte(s) se pronunció(n) en tiempo Si  No
- 5. Venció el término probatorio
- 6. El término de emplazamiento venció El (los) compareció(n)  
No compareció.
- 7. Continuar trámite procesal
- 8. Se presentó la anterior solicitud para resolver.

Bogotá D.C. 9 NOV 2017

JOSE ELADIO NIETO GALIANO  
SECRETARIO

141



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

ACTA ANEXA A MEDIO MAGNÉTICO – AUDIENCIA ARTÍCULO 372 DEL C.G.P.  
CONTROL ETAPAS – PROCESO VERBAL No. 110013103007-2017-00284-00  
De CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORADA DEL VIENTO I Y II ETAPA P.H., contra  
EDIFICAR 2000 LTDA. – EN LIQUIDACIÓN y CONSTRUCTORA FEDERAL S.A.S.

CON SENTENCIA

Bogotá, D.C., a los catorce (14) días del mes de mayo de dos mil diecinueve (2019), siendo la hora y fecha señalada para la celebración de esta diligencia, el suscrito Juez Séptimo Civil del Circuito de la ciudad, se constituyó con el fin de dar cumplimiento a lo ordenado en auto de citación a la misma, proferido dentro del proceso indicado en el encabezado, conforme lo dispuesto en el artículo 372 del C.G.P. Al acto en oportunidad concurren las siguientes personas:

**PARTE DEMANDANTE: ERLY JANED CASALLAS CÁRDENAS**, C.C. N° 26'559.526, en su calidad de administradora y representante legal, **Dr. JAIRO ENRIQUE FLÓREZ CORRALES**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 71'732.411 y tarjeta profesional de abogado No. 234.109 del C. S. de la Judicatura, en condición de apoderado.

**PARTE DEMANDADA: FERNANDO CARDOZO RODRÍGUEZ**, C.C. N° 19'164.907, en su calidad de representante legal, **Dr. GERMÁN ANTONIO ESPINOSA RESTREPO**, identificado con la cédula de ciudadanía N° 17'190.523 y portador de la tarjeta profesional de abogado N° 9.352 del C.S.J., en su condición de apoderado.

Dentro de la audiencia se aportaron los siguientes documentos: Certificación Secretaría de Gobierno de Neiva, constante en un (01) folio útil.

La audiencia se desarrolló a través de filmación que se registró en MEDIO MAGNÉTICO, el cual se anexa a la presente acta, y forma parte integrante de la misma.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 372 del C.G.P., se deja constancia que en el desarrollo de la audiencia SE EMITIÓ SENTENCIA, cuya parte resolutive dispuso:

“En mérito de lo expuesto, el JUEZ SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

**PRIMERO: DECLARAR** parcialmente próspera la excepción denominada “inexistencia de la obligación” e infundada la de “prescripción”, propuestas por pasiva, atendiendo las razones expuestas en la parte motiva del presente proveído.

**SEGUNDO:** DECLARAR que las sociedades demandadas EDIFICAR 2000 LTDA. - EN LIQUIDACIÓN y CONSTRUCTORA FEDERAL S.A.S., en condición de constructoras están obligadas a cumplir en todas sus partes las obligaciones emanadas de la Escritura Publica No. 680 del 19 de marzo de 2010, protocolizada en la Notaría 5ª de Neiva, en lo relacionado con las zonas comunes en favor de la demandante CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORADA DEL VIENTO ETAPAS I Y II.

**TERCERO:** DECLARAR que existió incumplimiento parcial de las obligaciones indicadas en el anterior ordinal, en lo relacionado con: a) Entrega de la planta eléctrica y obra civil para la misma; b) Reubicación del transformador en el interior de la copropiedad; c) Reubicación de cerramiento ubicado sobre la zona de protección ambiental; y d) Adecuación de las redes contra incendio.

**CUARTO:** NEGAR las pretensiones relacionadas con adecuaciones de zona de piscinas, zona social y adecuación del edificio de administración, por no haberse acreditado su exigibilidad actual.

**QUINTO:** CONDENAR a las demandadas a pagar a la demandante, dentro de los 5 días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, la suma de CIENTO TREINTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS DOCE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS M/CTE (\$134.612.755), más los intereses moratorios comerciales al máximo legal desde el vencimiento de dicho plazo y hasta su pago efectivo.

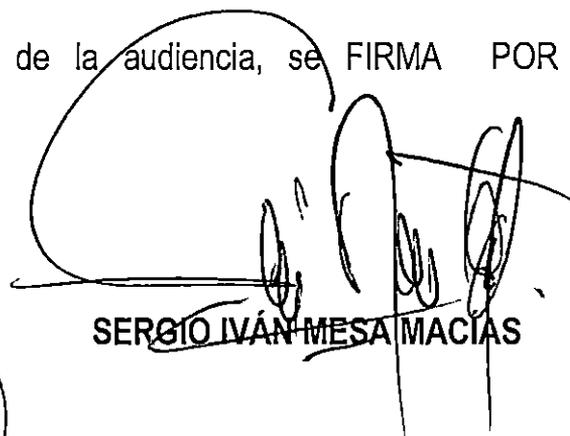
**SEXTO: DECRETAR** el levantamiento de la medida de registro de la demanda adoptada en esta causa. Líbrese oficio con destino a la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

**SÉPTIMO:** CONDENAR a las demandadas en el 10% de las costas del proceso. Líquidense de conformidad con lo estipulado por el artículo 366 del C.G.P., incluyendo en las mismas agencias en derecho por la suma de \$6.700.000, valor que ya incluye el cálculo del porcentaje aludido, de manera que tal es la cifra a incluir en la respectiva liquidación de costas.

**El anterior fallo se notificó por estrados a las partes, el cual NO fue objeto de recursos.**

No siendo otro el objeto de la audiencia, se FIRMA POR LOS QUE EN ELLA INTERVINIERON:

EL JUEZ,

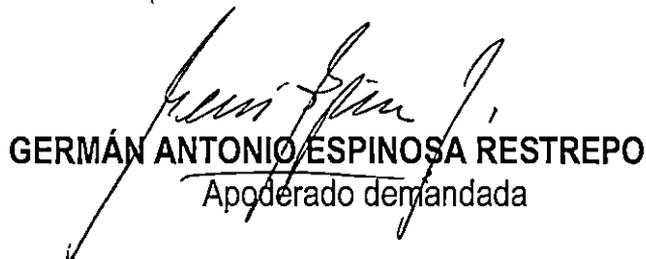


**SERGIO IVÁN MESA MACÍAS**

Las partes



**JAIRO ENRIQUE FLÓREZ CORRALES**  
Apoderado demandante



**GERMÁN ANTONIO ESPINOSA RESTREPO**  
Apoderado demandada



109  
1243

DR-1032  
Neiva, 22 de octubre de 2019

Señora  
ERLY JANETH CASALLAS  
Administradora Conjunto Residencial La Morada del Viento Etapa I y II  
Calle 68 No 7-56  
Neiva  
Email: [lamoradadelvientoneiva@gmail.com](mailto:lamoradadelvientoneiva@gmail.com)

Asunto: Solicitud de restitución de turnos radicado el 2002019ER01048 del 07/10/2019

En atención a su solicitud de la referencia, comedidamente me permito informarle que a través de la resolución No 103 del 28 de agosto de 2019, por medio de la cual se resolvió el recurso de reposición y en subsidio de apelación interpuesto por usted en calidad de administradora y representante legal del Conjunto Residencial La Morada del Viento Etapa I y II, contra las notas devolutivas con radicación 2019-200-6-11688 y 2019-200-6-11689 del 26/07/2019, se le indicó que se dispondría de la restitución de dichos turnos, para realizar la adecuación de la causal de rechazo de las notas devolutivas en comento, las cuales a fin de garantizar el derecho de contradicción y defensa se le tendrían que notificar en la forma como se establece en los artículos 67 y 69 de la ley 1437 de 2011

En ese sentido, se le indicó también, que en consecuencia el trámite a seguir, era acercarse a la ventanilla de la oficina a notificarse de la nota devolutiva adecuada, en donde en dicha causal se le explicaba que debía traer para su registro la sentencia de fecha 14 de mayo de 2019 y el auto complementario y/o aclaratorio de la misma de fecha 21 de junio de 2019 proferidos por el Juzgado 7 Civil del Circuito de Bogotá, con las respectivas copias auténticas y los pagos de beneficencia y derechos de registro, para efectos de realizar el estudio jurídico sobre la procedencia de la cancelación de la anotación No 07 del folio de matrícula No 200-218294 (Art. 62 ley 1579 de 2012)

De la misma manera, radicar nuevamente el oficio de la medida cautelar e ingresarlo en forma concomitante con las referidas providencias, para que una vez se cancele la anotación de la compraventa en el folio No 200-218294 se proceda a determinar la procedencia de la inscripción de dicho embargo (Art. 31 ley 1579 de 2012, Art. 593 inciso 1º del C.G.P)

Así las cosas, se le explica que no es por este medio que debe allegar tales documentos, sino que se le sugiere en primer lugar notificarse de tales notas de rechazo e ingresar con los respectivos



Oficina Principal de Registro de Instrumentos Pú  
Calle 6 No. 3-65- 871 14 25 -871 ;  
Neiva -  
Email: [ofirogisneiva@supernotariado.g](mailto:ofirogisneiva@supernotariado.g)



1244

comprobantes de pago dichas providencias judiciales para efectos de realizar el estudio jurídico sobre la viabilidad de su registro

Cordialmente

JAIRO CUSTODIO SANCHEZ SOLER  
Registrador Principal de Instrumentos públicos  
Proyecto: CAPC



Oficina Principal de Registro de Instrumentos Pú  
Calle 6 No. 3-65- 871 14 25-871 :  
Neiva -  
Email: [ofiregisneiva@supernotariado.g](mailto:ofiregisneiva@supernotariado.g)



Jairo Enrique Flores Corrales  
Abogado

1246

Bogotá 03 de Febrero de 2020

Señores  
JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA  
Atn. Señor Juez SERGIO IVAN MESA MACIAS  
Ciudad

JUZ 7 CIVIL CTO BOG

FEB 3 20 PM 4:34

AF

Proceso 2017-00284

**ASUNTO: SOLICITUD URGENTE**

Respetado Señor Juez:

Desde el pasado 07 de Noviembre de 2019 radiqué en su despacho memorial de solicitud urgente sobre desacato de parte del Sr Registrador de Instrumentos Públicos de Neiva a la orden impartida por su despacho respecto a las inscripciones de las medidas cautelares y sr Juez hasta la fecha no he tenido respuesta a mi solicitud.

Adjunto comunicado con fecha 22 de Octubre de 2019 emitido por el Sr registrador de Instrumentos públicos de Neiva en el cual solicita **SENTENCIA ORIGINAL** con copia autentica de autos.

Respeto a este tema sr Juez solo reposa en su despacho una sentencia **ORIGINAL** y por ello se expiden copias autenticas a lo cual el Sr Registrador **no entiende, se niega a acatar lo ordenado por usted** y nuevamente solicita **ORIGINAL** de sentencia.

En repetidas oportunidades la Rep. Legal de la Copropiedad le ha radicado en documentos originales auto 1901 y 1902 con copia autentica de sentencia proferida el 14 de Mayo de 2019 y original de Certificación expedido por el Juzgado con fecha 06 Agosto de 2019 y el Sr Registrador de Neiva se rehúsa a acatar lo ordenado.

Solicito respetuosamente a su despacho se pronuncie mediante auto dirigido al Sr registrador ordenado acato inmediato de los autos anteriormente emitidos y dar aplicación a lo estipulado en el articulo 44 numeral 3 del CGP por desacato a orden judicial con las consecuencias jurídicas que esto le implique.

También Sr Juez han pasado mas de 4 meses y no hay pronunciamiento respecto a las demandas ejecutivas que reposan actualmente en su despacho para lo cual solicito a usted respetuosamente dar celeridad al tema.

Del Sr Juez.

JAIRO ENRIQUE FLOREZ CORRALES

C.C.71.732.411 de Medellín

T.P. 234.109 del C.S de la J.

Email: asesoresjairof@hotmail.com

Tel 300-5557107 e-mail: asesoresjairof@hotmail.com

## REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL  
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL  
SALA CIVIL

Bogotá D.C., veinticinco (25) de octubre de dos mil diecinueve (2019).

Proceso No. 1100131030072017002840 01  
Clase: VERBAL  
Demandante: CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORADA  
DEL VIENTO ETAPA I Y II P.H.  
Demandado: EDIFICAR 2000 LTDA. EN LIQUIDACIÓN y  
otra.

En orden a resolver la apelación que el extremo demandado interpuso contra el auto de 21 de junio de 2019 proferido por el Juzgado 7° Civil del Circuito de esta ciudad, bastan las siguientes,

## CONSIDERACIONES

1. Sea lo primero advertir que la competencia del suscrito Magistrado, conforme al numeral 8° del artículo 321 del CGP, se circunscribe al análisis de la apelación formulada contra la decisión de decretar el embargo del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria n.° 200-218294, porque lo que tiene que ver con el registro de la sentencia declarativa y la cancelación de las anotaciones de transferencias de propiedad, gravámenes y limitaciones al dominio efectuados después de la inscripción de la demanda, así como la cancelación de esta última cautela, es una cuestión que no es pasible de alzada; en efecto, de conformidad con el inciso final del artículo 591, *ídem*, “si en la sentencia se omitiere la orden anterior, de oficio o a petición de parte, la dará el juez por auto que no tendrá recursos y se comunicará por oficio al registrador”.

2. Clarificado lo anterior, se advierte que el proveído recurrido, en aquello que es susceptible de apelación, se confirmará, si se considera que en el presente asunto resultaba viable decretar el embargo del aludido predio; en verdad, de conformidad con el inciso 2° del literal b) del artículo 590, *ibídem* “si la sentencia de primera instancia es favorable al demandante, a petición de éste el juez ordenará el embargo y secuestro de los bienes afectados con la inscripción de la demanda, y de los que se denuncien como de propiedad del

demandado, en cantidad suficiente para el cumplimiento de aquella”, presupuestos que se encuentran satisfechos en este proceso, por lo siguiente:

a) No admite discusión que por auto de 23 de junio de 2017 el *a quo* decretó la inscripción de la demanda en dicho inmueble (fl. 1, cdno copias), cautela que se materializó el 27 de julio siguiente, tal como da cuenta la anotación número 5 del folio de matrícula respectivo (fl. 6, *ib.*).

b) También es punto pacífico que el 14 de mayo de 2019 el juzgador de primer grado profirió sentencia en la que declaró el incumplimiento de las demandadas con respecto a: i) “[la] entrega de la planta eléctrica y obra civil para la misma”; ii) “reubicación del transformador en el interior de la copropiedad”; (iii) “reubicación de cerramiento ubicado sobre la zona de protección ambiental”, y iii) “adecuación de las redes contra incendio”, y las condenó a pagar a su contraparte la suma de \$134.612.755, más los intereses moratorios comerciales a la tasa máxima legal; determinación que se encuentra ejecutoriada (fls. 3 y 3 vto., *ib.*).

Así las cosas, como la sentencia ciertamente resultó favorable a la copropiedad demandante, no hay duda de que resultaba procedente, por solicitud que elevara, “el embargo y secuestro de los bienes afectados con la inscripción de la demanda” e, incluso, “de los que se denuncien como de propiedad del demandado, en cantidad suficiente para el cumplimiento de aquella”, en los términos del inciso 2° del literal b) del artículo 590 del CGP, lo que de suyo permite concluir que la decisión del *a quo* estuvo acertada.

Ahora bien, no son de recibo la alegación del recurrente, en el sentido de que el fallo no fue favorable al actor, por cuanto “el 90% de las pretensiones fueron denegadas”, si se considera, de un lado, que la demandante fue quien resultó favorecida con la decisión de primer grado, en tanto que el extremo pasivo fue vencido y, de otro, que el legislador no contempló, para la viabilidad del embargo, un determinado porcentaje de éxito de los pedimentos enarbolados en la determinada, pues tan solo previó que “la sentencia de primera instancia [sea] favorable al demandante”, como en efecto aquí ocurrió.

Tampoco encuentra acogida el reparo según el cual no es posible decretar el embargo respecto de un inmueble que en la hora actual pertenece al Banco Colpatria S.A., si se considera que, de conformidad con el inciso 2° del artículo 591 del CGP, “el registro de la demanda no pone los bienes fuera del comercio pero quien los adquiera con posterioridad estará sujeto a los efectos de la sentencia de acuerdo con lo previsto en el artículo 303...”; en el presente asunto, la venta del predio ya referenciado se registró el 16 de noviembre de 2017 (anotación número 7, fl. 6, cdno copias), esto es, en

vigencia de la medida cautelar de inscripción de la demanda (inscrita el 27 de julio de esa misma anualidad).

Así que no hay duda que la compraventa del inmueble tuvo lugar cuando se encontraba con plena vigencia la medida cautelar de inscripción de la demanda y, por tanto, conforme al precepto que viene de citarse, los efectos de la sentencia se extienden al actual titular del derecho de dominio, lo que de suyo permite concluir que esa circunstancia (el cambio de propietario) no es óbice para materializar el embargo, porque, no sobra repetirlo, el adquirente, al momento de celebrar el negocio jurídico correspondiente, tenía pleno conocimiento de la existencia de esa cautela y de que, ello es medular, estaría sujeto a los efectos de la eventual sentencia favorable al demandante.

Conviene recordar que lo atañero al registro de la sentencia declarativa, la cancelación de las anotaciones de transferencias de propiedad, gravámenes y limitaciones al dominio efectuados después de la inscripción de la demanda, y la cancelación de esta última cautela, sobre los que versa gran parte de la argumentación del recurrente, es una cuestión que no admite apelación y que por tanto, escapa de los contornos del recurso que se estudia (art. 591 *in fine*).

Los argumentos expuestos son suficientes para confirmar el proveído de primer grado en lo que atañe al decreto del embargo del inmueble ya referenciado; no se impondrá condena en costas, por no aparecer causadas (art. 365.8, CGP).

Con base en lo anterior, el suscrito Magistrado

### RESUELVE

**Primero.** Confirmar el auto de 21 de junio de 2019 proferido por el Juzgado 7° Civil del Circuito de esta ciudad, en aquello que es susceptible de apelación, esto es en lo concerniente al decreto del embargo del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria n.º 200-218294, conforme a lo expuesto.

**Segundo.** Sin costas en esta instancia por no aparecer causadas. Vuelvan las diligencias al juzgado de origen en la oportunidad respectiva.

### NOTIFÍQUESE

  
MANUEL ALFONSO ZAMUDIO MORA

(Rad. No. 1100131030072017002840 01)

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL  
SALTA D.C.  
SALA CIVIL - SECRETARIA

LA PROVIDENCIA ANTERIOR SE NOTIFICA A LAS  
PARTES POR ESTADO QUE SE FIJA HOY

28 OCT. 2019

El Secretario



OTRO 8696 N.H.



28 OCT. 2019