

Barranquilla, 19 de abril de 2024.

Honorable,
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA
Magistrada: Dra. Carmiña González Ortiz
E. S. D.

REFERENCIA:	PROCESO VERBAL DECLARATIVO
DEMANDANTE:	CONDominio BRISAS DEL NORTE- PROPIEDAD HORIZONTAL
DEMANDADO:	CONSTRUCCIONES E INVERSIONES BETA S.A.S. Y OTROS.
RADICADO:	08-001-31-53-016- 2021-00085-01
ASUNTO:	SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN ADMITIDO MEDIANTE AUTO FECHADO 11 DE ABRIL DE 2024 Y NOTIFICADO POR ESTADOS EL 12 DE ABRIL DE LA MISMA CALEND.

VLADIMIR MONSALVE CABALLERO, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Barranquilla, identificado con Cédula de ciudadanía No. 13.510.927 de Bucaramanga, portador de la T.P. No. 102.954 del CSJ, en mi calidad de apoderado judicial del **CONDominio BRISAS DEL NORTE – PROPIEDAD HORIZONTAL**, por medio de la presente me dirijo respetuosamente ante su despacho con el fin de **SUSTENTAR EL RECURSO DE APELACIÓN** admitido por este despacho mediante auto adiado 11 de abril de 2024 y notificado por estados el 12 de abril de la misma calenda, tomando en consideración los reparos ya indicados sucintamente al formular el recurso de alzada y los argumentos que se procede a sustentar en la segunda instancia:

1. PRIMER REPARO: Indebida valoración probatoria y ausencia de un examen crítico e integral de -totalidad- de las pruebas obrantes del expediente, toda vez que diversas pruebas aportadas al plenario no fueron tomadas en cuenta por el despacho para fundamentar la decisión que se embate, en particular se cercenaron los interrogatorios y no se analizaron todas las pruebas documentales.

Sobre el particular, ha de tomarse en consideración por parte del despacho, que, en la sentencia que se embate, el *ad quo* no tuvo en cuenta diversos componentes que hacen parte del material probatorio y que -hoy- se encuentran eludidos en la providencia de primera instancia. Pues, si bien el juzgado considera que hay lugar a endilgarle a los demandados responsabilidad por los hechos y consideraciones presentados por esta representación a lo largo del litigio, no considera lo mismo frente a la valoración que se realizó sobre la tasación que de los perjuicios hizo el demandante. No obstante, en el expediente hay abundante prueba documental y testimonial que acredita que sí hay lugar a adoptar la valuación de las adecuaciones y reparaciones a desarrollar en el **CONDominio BRISAS DEL NORTE PH**, que plantea el dictamen pericial allegado por la parte demandante, que desafortunadamente no fue analizado ni tenido en cuenta -como si fuere inexistente en el litigio-. Y acto seguido,

con fundamento en lo anterior, decidió acoger el dictamen pericial de los demandados, como remedio frente a la supuesta ausencia.

Sin embargo, pese a que el juzgador de primera instancia, considera que: *“no se puede acoger el presupuesto y las sustentaciones de aquél elaborado por PROGESTION, debido a que se observan varias orfandades y yerros en la cuantificación y presupuesto realizado por la empresa PROGESTION”*, a continuación tomaremos cita textual de los reproches y a continuación nuestras consideraciones que desvirtúan cada argumento judicial.

1.1. El juzgador de primera instancia considera que: “en el dictamen de PROGESTIÓN se incluyen y presupuestan valores ajenos al objeto del proceso, que se fincan en fallas constructivas de la red de incendios y nada más”.

Es de extrañeza del suscrito que el juzgado pretenda en su sentencia limitar el objeto del litigio a fallas constructivas sobre la Red Contra Incendios, cuando en la audiencia del 372 se dijo claramente **“auscultar sí se encuentra demostrada el incumplimiento de las normas constructivas y urbanísticas en la ejecución de la construcción del EDIFICIO BRISAS DEL NORTE (...)** Es decir, se haría una revisión general del edificio, siendo la red contra incendios uno de los componentes.

El motivo de la inconformidad señalada obedece a que, no es de recibo que se señale que en dicha experticia se expongan y presupuesten valores ajenos al objeto de litigio, máxime cuando -tanto en la demanda como en el dictamen- se tuvo en cuenta cada uno de los aspectos arquitectónicos y de seguridad de la construcción, sanitarios, del sistema de extinción de incendios, de piscina -rampa de discapacitados- y eléctricos, mismos tópicos que hicieron parte del debate probatorio y que contiene sendos capítulos cada uno del dictamen aportado por la demandante, no obstante, criterios todos, que el juzgador los considera como ajenos al revisar el presupuesto y valorar el material probatorio. Pasando por alto que las pretensiones principal primera y segunda mencionan expresamente dichos componentes¹².

¹ PRIMERA: Que se declare que la sociedad **CONSTRUCCIONES E INVERSIONES BETA S.A.S** (NIT. 890.108.661-3), el señor **SERGIO TORRES REATIGA** (C.C. No. 3.707.869) y la señora **MYRIAM CECILIA VERGARA DE TORRES** (C.C. No 41.425.145), **incumplieron las normas técnicas y legales en la instalación de la red contraincendios y de los medios de seguridad y evacuación, respecto del diseño, construcción CONDOMINIO BRISAS DEL NORTE – PROPIEDAD HORIZONTAL** y de los bienes comunes que le integran, localizado en la Calle 75 No 66-41 de la ciudad de Barranquilla.

² SEGUNDA: Que declare que la sociedad **CONSTRUCCIONES E INVERSIONES BETA S.A.S** (NIT. 890.108.661-3), el señor **SERGIO TORRES REATIGA** (C.C. No. 3.707.869) y la señora **MYRIAM CECILIA VERGARA DE TORRES** (C.C. No 41.425.145) son civil y solidariamente responsables del incumplimiento de las normas técnicas y legales **presentes en el ordenamiento jurídico colombiano respecto al proceso constructivo de los bienes comunes afectados que integran el Proyecto CONDOMINIO BRISAS DEL NORTE – PROPIEDAD HORIZONTAL**, localizado en la Calle 75 No 66-41 de la ciudad de Barranquilla.

Pero advertido lo anterior, no se agota ahí el yerro por parte del *ad quo*, sino que además considera que es viable aplicar los conceptos y valores del dictamen del Perito Rodríguez -aportado por el extremo pasivo-, cuando el mismo no presupuesta de manera completa todos los ítems que debían repararse o sustituirse, centrándose simplemente en los elementos inconclusos de las obras, de ahí que haya una diferencia ostensible entre el presupuesto del demandante con el del demandado:

Encuentra fundamento lo previamente señalado en que, el perito Rodríguez centra su dictamen en tres aspectos a reparar, verbigracia:

1. **Construcción de segunda escalera:** El perito **Rodríguez** avalúa en **\$438.620.810** el costo de adecuación que se resalta, sobre la cual no se tiene reparo, toda vez que dista muy poco con el avalúo e inconformidad hallada por **PROGESTIÓN**.
2. **Instalación de puertas Cortafuegos:** Sobre este ítem el principal reparo se halla en que el perito **Rodríguez** únicamente incluye el valor de las puertas con la instalación; sin tomar en consideración que para llevar a cabalidad la instalación de las puertas es necesaria la construcción de levante de muros cortafuego, de vigas perimetrales en concreto, además de no especificar (ni acompañar con cotización respectiva el valor de adquisición de las puertas) la calidad de las puertas. Cuestión que por demasía el dictamen pericial aportado por **PROGESTIÓN** cumple.
3. **Instalación de bombas RCI:** El perito **Rodríguez** estima necesario únicamente la instalación de bombas para el sistema de Red Contra Incendios. No obstante, omite lo que sí desarrolló el perito de **PROGESTIÓN**, quienes con suficiencia acreditan que es necesario llevar a cabo la compra de diversos elementos accesorios necesarios para la puesta en funcionamiento de la RCI.

Pero además de las diferencias prenotadas en cada ítem desarrollado, el perito Rodríguez omitió incluir en su dictamen, las siguientes inconsistencias que sí contiene el dictamen pericial desarrollado por **PROGESTIÓN**:

1. **La adecuación y construcción de tanques de almacenamiento**
2. **La adecuación de los ductos de basuras**
3. **La construcción de la rampa de discapacitados**

En ese sentido, procede el juzgador, a folio 23 de la sentencia que se embate, a señalar que:

“en efecto, el trabajo pericial incurren en un error protuberante cuando se agregan los costos de una plataforma para discapacitados y unos ductos de basura, los cuáles erróneamente son adosados como gastos de la red contra incendio en el dictamen, lo que no se demostró ni acreditó con medio probatorio alguno, aunado al hecho que en las pretensiones y hechos de la demanda, no se reclama el pago de los costos de esos elementos, ni siquiera se mencionaron como fallas constructivas en el debate probatorio, apareciendo esas sumas y costos como exóticas en el contexto del litigio planteado”.

Desafortunadamente, el juzgado omitió que el dictamen está construido por inspecciones independientes y con detalles de cada componente, teniendo claro que analiza el dictamen dos grandes componentes el primero **EL SISTEMA CONTRA INCENDIO**, y luego, **ASPECTOS DE SEGURIDAD Y MEDIOS DE EVACUACIÓN**. En ese sentido, es evidente que ni la rampa de discapacitados, ni los ductos de basura, hacen parte de la red contra incendio, pues cada uno de estos ítems, tienen un capítulo independiente y especial y por supuesto un presupuesto por ítems.

Por ejemplo, todo el análisis en el dictamen de la red anti incendio -va de la pag. 9 a 23- bajo el título: **INFORME DE INSPECCIÓN TÉCNICA DEL SISTEMA DE EXTINCIÓN DE INCENDIO DEL CONDOMINIO BRISAS DEL NORTE**; a su vez, dichos ítems se encuentran en el numeral 1 (instalación de puertas corta fuego), 2 (adecuación y construcción de tanques que alimentan la red contra incendio) y 4 (red contra incendio) del presupuesto:

1	INSTALACIÓN DE PUERTAS CORTAFUEGO ESCALERA EXISTENTE				170.785.243
1.1	Levante de muros cortafuego en mampostería de bloque de 40 x 15 x 20 cm. Incluye aplicación de mortero de pega gris, pañatado de 2 cm de espesor en amabas caras, varillas de anclaje y manos de obra (ver anexo No. 1).	m ²	501	95.200	47.652.931
1.2	Vigas perimetrales en concreto armado con varilla de 3/8" y estribos de 1/4" a cada 20 cm para anclar marco de puerta cortafuego. Incluye mano de obra. (ver anexo No. 1)	m	254	56.520	14.378.688
1.3	Instalación de puertas cortafuego certificadas UL180 - ANSI - UL10 900 x 2150 mm. Incluye espiga de seguridad, barra antipánico CISA/ Toallero incl. Cerradura, cierra puertas TS10 ECO, juntas intumescente para instalar en puertas UL e instalación de puerta (ver anexo No. 2).	Un	48	2.265.701	108.753.624
2	ADECUACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE TANQUES				27.022.678
1.2.1.3	Impermeabilización de tanque existente. 132m3(LxAxH=11x3x4m)	m ²	178	18.500	3.293.000
1.2.1.4	Desinfección con hipoclorito 5% y lavado de tanque existente.	m ²	178	4.500	801.000
1.2.1.5	Excavación manual para tanque. Incluye retiro de sobrantes. 57m3 (LxAxH=6,4x6x1,5m) (ver anexo No. 3)	m ³	58	46.784	2.694.758
1.2.1.7	Muros y tapa en concreto 3.000 psi baja permeabilidad para tanque de agua. (Ver anexo No. 3)	m ²	101	135.500	13.658.400
1.2.1.8	Fondo en concreto 3.000 psi baja permeabilidad para tanque de agua.	m ²	38	98.500	3.782.400

Para facilitar la lectura solo tomamos una parte -siendo diversos los numerales- del ítem 4.

4	RED CONTRA INCENDIOS (ver Anexo No.5)				236.551.382
4.1	IMPERMEABILIZACION DE TANQUE SUBTERRANEO CI.	Gbl	1	4.000.000	4.000.000
4.2	LAVADO DE TANQUE SUBTERRANEO CI.	Gbl	1	350.000	350.000
4.3	EQUIPO CONTRA INCENDIOS CERTIFICADO UL/FM Y NORMADO NFPA20 MARCA AURORA PARA 105 Mt a 500 GPM (Ver ficha tecnica adjunta).	Un	1	80.266.656	80.266.656
4.4	INSTALACION DE EQUIPO C.I CERTIFICADO INCLUYE TODOS LOS ACCESORIOS TANTO ELECTRICOS,HIDRAULICOS E INSUMOS. SE TRABAJA A PARTIR DE LOS PUNTOS CERO TANTO HIDRAULICO COMO ELECTRICOS (PASANTES Y ACOMETIDAS) Y CONEXIONES NO MAYOR A TRES METROS.MATERIALES CONTEMPLADOS EN LA OFERTA: (1) Válvula compuerta Vástago ascendente 6", (1) Válvula de cheque de 6", (2) Válvula mariposa de 6", (1) Válvula de compuerta de 2", (1) Válvula de cheque de 2".INSTALACION DEL EQUIPO COMPUESTA POR: interconexion en tubería desde la salida del pasamuro del tanque incluyendo la descargas de las bombas hasta la red de descarga, instalacion electrica entre los motores y el tablero de control y mando, por tanto la conexion electrica de la obra debe dejar a 0 mt del tablero de control del equipo, instalacion electrica e hidraulica de los presostatos o del transductor de presion.	Gbl	1	19.000.000	19.000.000

De otro lado, el dictamen se dedica de la pág. 24 a la pág. 28 toda la explicación a la **INFORME DE INSPECCIÓN TÉCNICA DE ASPECTOS ARQUITECTÓNICOS DE SEGURIDAD DE LA EDIFICACIÓN** -donde está el ducto de basura, rampas de discapacitados, escaleras y otros-. En consecuencia, el presupuesto, establece para los ductos de basura un ítem independiente bajo el numeral 5 con su propia sumatoria, que asciende a **\$16.925.850**.

5	DUCTOS DE BASURA				16.925.850
5.1	Cambios de ducto de basuras (lámina de espesor 0.5 mm). Incluye sistema de auto limpieza y cuello hacia cada piso.	m	93	123.450	11.480.850
5.2	Instalación de tapas metálicas de shutes de basuras. Instalación por atomillamiento.	un	33	165.000	5.445.000

La rampa, se encuentra en el presupuesto en el numeral 6, en un ítem independiente con su propia sumatoria que asciende a **\$156.342.300**

6	Construcción de rampa para discapacitados (ver anexo No. 7)				156.342.300
6.1	Placa de piso de rampa en lámina metaldeck e= 12cm. Incluye pernos de cortantes y malla electrosoldada 6,5mm cada 15 cm.	m²	217	162.500	35.236.500
6.2	Estructura metálica en IPE 200 - 240. Incluye fabricación, montaje y pintura en base epóxica.	Kg	4250	12.300	52.275.000
6.3	Barandas para rampa de discapacitados en tubería de 1 1/2" en tubo galvanizado, incluye base epóxica color amarillo.	m	335,76	205.000	68.830.800

Sin duda, hubo un indebido análisis no sólo del dictamen, sino también de las partes que lo componen, haciendo en consecuencia un erróneo análisis del presupuesto de parte del juzgador. En consecuencia, habiendo reconocido nuestro dictamen elaborado como progestión como un elemento que determina el incumplimiento normativo del proyecto, no podía el juzgador desplazarlo o no adoptar en el acápite del perjuicio, toda vez que como queda explicado, fue indebidamente analizado e interpretado.

En consecuencia, y partir de todo lo expuesto, que no es más que la evidente situación de incumplimiento técnico y normativo que se expone en el proyecto bajo estudio, se ha estimado razonablemente que el ejercer todas las acciones correctivas y preventivas que conllevan a ajustar a la obra a lo que la norma establece, se deberá emplear la suma de **MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL VEINTICUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.243.878.024)**, cotizados al momento de presentación de la demanda y que son el resultado de todos los valores que conlleva la adecuación a las normas técnicas de la red contraincendios y sistemas de seguridad y evacuación.

1.2. El juzgador de primera instancia considera que el dictamen pericial aportado por el demandante denota la: “la inexistencia de una prueba pericial o técnica indicativa que los tanques de almacenamiento de esa red anti incendios estuviesen mal contruidos o sean inadecuados”.

Sobre el particular, es rayano y evidente el desatino en el que incurre el juzgador, toda vez que parte de la premisa que el dictamen pericial aportado por esta representación conviene en la construcción de tanques de almacenamiento. Sin embargo, no le acude razón al juzgador, toda vez que en el dictamen se expone que: “El tanque de la

edificación tanto para la red de abastecimiento de agua potable como para la red contra incendio se encuentra fuera de servicio”.

Además, de ello, el juzgador omitió valorar que -seguidamente- el perito de **PROGESTIÓN**, a folio 12 del dictamen, resaltó que:

2.2. ALMACENAMIENTO

El tanque de la edificación tanto para la red de abastecimiento de agua potable como para la red contra incendio se encuentra fuera de servicio. Por alguna razón desconocida, el tanque lo deshabilitaron y decidieron succionar, para el abastecimiento de agua potable, directamente desde la red pública que abastece la empresa operadora del servicio (lo cual además no está permitido por el contrato de condiciones uniformes entre la empresa TRIPLE A SA ESP y el suscriptor). Al no utilizar el tanque de almacenamiento, no se dispone de un volumen para el sistema de la red contra incendio, dejando totalmente desprotegido y sin posibilidad alguna para alimentar a los gabinetes contra incendio.

Es imperativo, en aras de restablecer el sistema contra incendio, que se habilite nuevamente el tanque de almacenamiento y se deje totalmente operativo para garantizar los niveles mínimos requeridos para el abastecimiento y la red contra incendio. El volumen estimado del tanque es de 132m³(LxAxH=11x3x4m). El volumen requerido por norma debe ser suficiente para abastecer un día de consumo, más el volumen correspondiente a un caudal de extinción de incendio de 500gpm por 30 minutos⁴. El cálculo, basado en la norma RAS⁵ se realiza de la siguiente forma:

Y he allí la razón por la que el perito, en la valuación del costo de dichas adecuaciones sustente que es necesario realizar: Impermeabilización de tanque existente, Desinfección con hipoclorito 5% y lavado de tanque existente, Excavación manual para tanque, construcción de Muros y tapa en concreto 3.000 psi baja permeabilidad, construcción de Fondo en concreto 3.000 psi baja permeabilidad, Aplicación de mortero listo impermeabilizante sika 101 blanco para tanque C.I., y la desinfección con hipoclorito 5% y lavado de tanque C.I. Todo ello, **avaluado en un total de \$27.022.678** y esquematizado en el anexo No. 3 del dictamen pericial.

Es decir, no cabe duda alguna, que el perito -si bien resaltó que los tanques están inoperativos- si en gracia de discusión se pusieren en marcha, de todas formas permanecería la situación de incumplimiento normativo frente a la norma NTC 1669 Sección 9.2, cuestión que definitivamente **no valoró** el juzgador de primera instancia.

1.3. El juzgador de primera instancia considera que: “pretenden cobrar por la red contra incendio una suma de doscientos treinta y seis millones quinientos cincuenta y un mil trescientos ochenta y dos pesos (\$ 236.551.382), cuando los soportes de cotizaciones por ellos anexos y elaborados por la empresa BOMBATEC establecen una suma inferior, exactamente en la cuantía de Ciento Diecisiete Millones ochocientos Cincuenta y Un Mil Setecientos Cincuenta y Siete Pesos Moneda Legal (\$ 117.851.757)”.

No obstante lo planteado por el juzgador en su providencia, lo cierto es que pese a que en la sentencia se menciona que no corresponden las cotizaciones con el juramento

estimatorio, se observa que omite el juzgado analizar las cotizaciones presentadas por **LATICCE**, pues solo se basan en las de **BOMBATEC**. Es decir, sobre el particular, existe una evaluación parcializada de la prueba. A partir de ello, es dable ilustrar la situación bajo estudio:

La cotización presentada por **PROGESTIÓN** posee un total de **doscientos treinta y seis millones quinientos cincuenta y un mil trescientos ochenta y dos pesos (\$236.551.382)**. Esta misma está compuesta por: *i)* anexo 5 del dictamen, cotizaciones por \$5.176.500, \$27.716, \$22.610.000, 90.037.542, presentadas por **BOMBATEC**, y *ii)* anexo 6 del dictamen, cotizaciones por \$50.634.762 presentadas por **LATICCE**. Adicional al costo por instalación, valorado razonablemente en los ítems **4.4., 4.14, 4.15 y 4.17** del cuadro de valoración de daños elaborado por el perito y copiado textualmente en el juramento estimatorio.

2. SEGUNDO REPARO: Violación indirecta de la ley sustancial por error de hecho manifiesto y trascendente en la valoración de los argumentos de la demanda y alegatos de conclusión, vulnerando el derecho al debido proceso.

Adentrándonos al debate argumentativo que se recorrió a lo largo del litigio de marras en sede de primera instancia, con gran sorpresa el suscrito ha encontrado en la sentencia aseveraciones que brillan por un gran error en la valoración de los argumentos esgrimidos en la demanda y en la defensa.

2.1. De primera mano, como se iteró en los alegatos de conclusión y a lo largo del debate probatorio, el dictamen presentado por la parte demandada no contempla aspectos normativos ni de seguridad, únicamente arquitectónicos.

Sorprende encontrar en la providencia que se embate, que el juzgador de primera instancia considere que el objeto de litigio es uno diametralmente distinto al deprecado por esta representación y distinto al fijado por el mismo despacho en el trámite de la audiencia de la que trata el Art. 372 C.G.P.

Véase, como se concitó previamente que, en la demanda la pretensión primera principal solicita que se declare que los demandados: *“incumplieron las normas técnicas y legales en la instalación de la red contra incendios y de los medios de seguridad y evacuación, respecto del diseño y construcción del proyecto”*.

Además, en la diligencia de la que trata el Art. 372 del C.G.P., el despacho fijó el objeto del litigio de la siguiente forma:

“En este estado de la audiencia la señora Jueza hace uso de la palabra y manifiesta que para efectos de fijar el litigio. Se fija el litigio para ello que las partes disienten en todos los aspectos fácticos y jurídicos, de manera **que se debe auscultar si se encuentra demostrada el**

incumplimiento de las normas constructivas y urbanísticas en la ejecución de la construcción del EDIFICIO BRISAS DEL NORTE, para verificar la existencia o no de un incumplimiento y de una responsabilidad civil contractual, a su turno, se debe esclarecer si se ha quebrado el nexo de causalidad, si existió o no un daño y un perjuicio, así como la temática de la legitimación en la causa por pasiva, de manera que todas esas aristas deben demostrarse en el proceso, ya que existen **posiciones dispares en cuanto a la construcción del edificio y el cumplimiento o no de las normas urbanísticas y arquitectónicas**, daño e imputación planteados por los litigantes, sumado a que los demandados alegan la inexistencia de ese incumplimiento y su falta de legitimación de la causa por pasiva, que son arista que deben ser probadas en el expediente, y si las personas naturales vinculadas son civil y solidarias por el incumplimiento de la normatividad en la construcción objeto del litigio.

Decisión que quedó notificada por estrado y contra la cual no se interpusieron recursos” (Subrayado por fuera del texto original).

De tal forma, queda completamente claro que, desde la formulación de la demanda, e incluso en el trámite argumental y probatorio que ha fundado el litigio de marras, no solo se han incluido aspectos relacionados a las fallas constructivas respecto de la Red Contra Incendios, sino que además se incluyeron en el objeto del litigio, en sentido general todos los incumplimientos relacionados a las normas técnicas que rigen el proceso constructivo.

Dicha cuestión, incluso fue expuesta por el suscrito en la audiencia de la que trata el 373 en la presentación de los alegatos de conclusión, cuestión por lo que para el juzgador de primera instancia no debió ser extraño la valoración de defectos constructivos más allá de la inconformidad respecto de la Red Contra Incendios.

De manera que, no se encuentra razón para que el despacho desechara la valuación de la instalación de puertas cortafuegos, adecuación y construcción de tanques, instalación de ductos de basuras, construcción de rampa para discapacitados y construcción de escalera faltante para cada torre. Todos los anteriores ítems fueron desechados por el juzgado para sólo considerar perjuicio la no instalación de la Red Contra Incendios, cuestión que -por demás- se aleja de lo planteado en la demanda, en el dictamen pericial aportado por la parte demandante e incluso por lo observado en el debate probatorio.

2.2. Desde otra perspectiva, el despacho considera que el dictamen pericial presentado por la parte demandante no se ajusta a la realidad del mercado, pero no sustenta su afirmación en aspectos normativos, técnicos o doctrinales.

Tal y como se determinó previamente, el juzgador de primera instancia considera que: *“El presupuesto realizado por el arquitecto Carlos José RODRÍGUEZ GUERRA el cual se atiene más a la realidad de mercado, cuando lo tasa en Setenta y Seis Millones Quinientos 24 Mil Pesos (\$ 76.500.000) anexando los respectivos soportes en el cual se basa”.*

No obstante, el juzgador omite mencionar en el caso concreto la razón puntual por la cual el análisis realizado por el perito de la contraparte es más atendido a la realidad del mercado. Así las cosas, se funda perfectamente una indebida valoración, pues el juzgador no sentó las bases de su consideración en criterios que así lo permitieren colegir.

Sobre el particular, la Corte Constitucional ha señalado que:

“si bien el juzgador goza de un gran poder discrecional para valorar el material probatorio en el cual debe fundar su decisión y formar libremente su convencimiento, inspirándose en los principios científicos de la sana crítica..., dicho poder jamás puede ser arbitrario: su actividad evaluativa probatoria supone necesariamente la adopción de criterios objetivos, racionales, serios y responsables. No se adecua a este desiderátum, la negación o valoración arbitraria, irracional y caprichosa de la prueba, que se presenta cuando el juez simplemente ignora la prueba u omite su valoración o sin razón valedera alguna no da por probado el hecho o la circunstancia que de la misma emerge clara y objetivamente”³ (subrayado por fuera del texto original).

En el caso concreto, no emerge claro que el dictamen pericial aportado por esta representación no se adecuaba a la realidad del mercado, tal y como lo afirma el juzgador. Máxime cuando, de hecho, en el dictamen pericial que adopta para su fallo, no se observa cotización alguna que soporte los avalúos, cuestión que con suficiencia sí acredita el dictamen pericial desarrollado por **PROGESTIÓN**.

En ese sentido, es posible afirmar que existe una disparidad en los objetos cotizados por los peritos, que atiende justamente a que el perito Carlos Rodríguez realizó una cotización sobre un aspecto diametralmente distinto al propuesto por **PROGESTIÓN**. Es decir, el juzgador debió analizar que el dictamen pericial aportado por los demandados únicamente se centra en tres de los seis aspectos propuestos en la demanda y en el dictamen pericial aportado por el extremo procesal activo.

Por ende, la correcta fórmula de valoración será hallar como probados los tres ítems que no fueron objeto de controversia por parte del perito Rodríguez (Tanques, ductos de basura y rampa de discapacitados) y confrontar los que sí fueron objeto de su experticia con el dictamen pericial desarrollado por **PROGESTIÓN** (escaleras, puertas cortafuegos y Red Contra Incendios).

³ Corte Constitucional. Sentencia T-442 de 1994. M.P. Alejandro Martínez Caballero.

3. TERCER REPARO: Violación directa de una norma jurídica sustancial y procesal lesionando el principio de congruencia de la sentencia, al existir asimetría entre lo pedido y lo fallado, en relación con los defectos constructivos integrales de la PH Condominio Brisas del Norte

Al respecto, tal y como se ha expuesto previamente, el juzgador de primera instancia considera que: *“en el dictamen de PROGESTION se incluyen y presupuestan valores ajenos al objeto del proceso, que se fincan en fallas constructivas de la red de incendios y nada más”*. No obstante, sobre ello hay que decir que la sentencia determina que únicamente es objeto de litigio: 1. La Red Contra Incendios y 2. Las escaleras de evacuación; cuestión que no se adecúa a la realidad procesal, pues en la demanda, juramento estimatorio (que no fue objetado) y por demasía en el dictamen, se postulan defectos constructivos adicionales a los presentados por el juzgador en la sentencia, tal y como se reparó con antecendencia.

Nos hemos encargado de sustentar que el dictamen pericial, desde la perspectiva de la indebida valoración probatoria y de la violación indirecta de la norma, no se adecúa a los presupuestos del presente litigio. Sin embargo, es necesario evitar soslayar en el presente tópico que dichas consideraciones presentadas por el *ad quo* contravienen la norma jurídica sustancial por la vía directa, toda vez que existe una asimetría en lo pedido y lo fallado.

Véase que, en el juramento estimatorio, que no fue objetado por la parte demandada, se expusieron como defectos constructivos: 1. Instalación de puertas cortafuegos, 2. Adecuación y construcción de tanques, 3. Red contra incendios, 4. Ductos de basura, 5. Construcción de rampa para discapacitados, y 6. Escalera faltante para cada torre. Dicha situación fue constatada por el dictamen pericial aportado por esta representación, el cual transcribe literalmente el juramento estimatorio presentado, de manera que se ajusta a lo pedido, por lo menos, los seis anteriores ítems relacionados.

Pero incluso, dichos ítems no fueron motivo de discusión en el presente proceso, toda vez que:

- a. Frente a las puertas cortafuegos, estas de hecho fueron objeto del peritaje realizado por el Arquitecto Carlos Rodríguez aportado por la demandada, visible a folio 20 de la experticia; cuestión por la que no se entiende que el despacho lo deseche de su fallo:

2. PUERTA CORTAFUEGO							
SUMINISTRO E INSTALACION DE PUERTA CORTAFUEGO,							
2.1 INCLUYE MARQUETE EN CONCRETO, EMPAQUE GATO	UN	12	\$	1800.000	36	\$	64.800.000
HIIDRAULICO							
SUBTOTAL 2. PUERTA CORTAFUEGO						\$	64.800.000
3. SUMINISTRO E INSTALACION DE BOMBAS RCI - REPARACION GENERADOR DE EMERGENCIA							

- b. Sobre la adecuación y construcción de tanques, estos fueron objeto de preguntas en la diligencia de interrogatorio de parte practicado por el despacho en la diligencia del 12 de julio de 2023:

Vladimir Monsalve 50:52. Diga como es cierto Sí o No, y yo digo que Sí, que el condominio brisas del norte, tienen un déficit en el volumen de abastecimiento para la red contra incendios en el abastecimiento en los tanques con que cuenta el proyecto?

Miriam Vergara: 51:12. No, pero nosotros llevamos por eso una motobomba para hacer unos trabajos adicionales y no nos lo permitieron.

Pero además, el perito de la parte demandada lo corroboró de manera tajante al contestar las preguntas que el suscrito le formuló en la diligencia del 07 de septiembre de 2023:

Vladimir Monsalve. 1:26:30. Diga cómo es cierto sí o no que el Condominio Brisas del Norte al momento de realizar su experticia hizo la verificación de la capacidad de almacenamiento de los tanques?

Carlos Rodríguez. 1:27:00: No, no se hizo porque para hacerlo había que vaciar los tanques.

Vladimir Monsalve. 1:37:50. Diga cómo es cierto sí o no que el tanque de almacenamiento del que se sirve la red contra incendio del condominio brisas del norte tiene una capacidad de 132 metro cúbicos?

Carlos Rodríguez. 1:38:05: Sé que el tanque está corto para el sistema contra incendios. Y el problema que ahí sí veo es cómo entrar a abastecer ese tanque o hacerlo más grande, ahí sí se vuelve una problemática delicada, pues no es fácil entrar a subsanar espacialmente.

Vladimir Monsalve. 1:38:29. ¿Usted reconoce que no tiene la capacidad suficiente para atender la RCI?

Carlos Rodríguez. 1:38:35. Habría que entrar a mirar qué solución se le puede dar sobre el particular.

- c. Sobre la red contraincendios, el juzgado lo reconoce como objeto de litigio. Sin embargo omite acoger la valuación presentada por progestión, acogiendo la del perito rodíguez. No obstante, debe tenerse en cuenta que en dictamen pericial presentado por el extremo pasivo únicamente se centra en la valoración de las bombas:

3. SUMINISTRO E INSTALACION DE BOMBAS RCI - REPARACION GENERADOR DE EMERGENCIA						
3.1	SUMINISTRO E INSTALACION DE EQUIPOS CERTIFICADOS, BOMBA PRINCIPAL DE 30 HP de 220v Trifásicas con acople a Bomba Centrífuga Y Motobomba Vertical Multietapa JOCKEY DE 4HP., de 220v Trifásica, SE INCLUYEN TODOS LOS ACCESORIOS ELECTRICOS, TABLERO DE CONTROL, ACCESORIOS, VALVULA DE COMPUERTA DE 6" DE VASTAGO ASCENDENTE, VALVULA CHEQUE DE 6", MALVULA MARIPOSA DE 6", RED DE CONEXION E INTERCONEXION, VENTOSAS Y PRESOSTATO	GL	1	\$ 65.000.000	1	\$ 65.000.000
3.2	OVER HOUL, GENERADOR DE EMERGENCIA, Motor Diesel y Cabezote de Bomba Centrífuga Suministro Y Cambio De Aceite Para Motor. Suministro Y Cambio De Filtros Para El Aceite. Suministro Y Cambio De Filtros Para Combustible. Suministro Y Cambio De Filtro De Aire. Revisión Y/O Cambio De Refrigerante. Revisión A Sistema De Protección / Sensores. Revisión De Mangueras. Suministro de Baterías – Cargador. Limpieza y Pintura General. Tablero Eléctrico – Suministro de accesorios de automatización de transferencia. Módulo, Relevos. Prueba De Funcionamiento.	GL	1	\$ 11500.000	1	\$ 11500.000
SUBTOTAL 3. SUMINISTRO E INSTALACION DE BOMBAS RCI - REPARACION GENERADOR DE EMERGENCIA						\$ 76.500.000

Sin embargo, omite el perito que en el dictamen pericial desarrollado por progestión, se cotizaron diversos accesorios y componentes de la Red que igualmente se encuentran ausentes y que impiden el funcionamiento de la misma. Dicha cuestión, además de lo presentado en el dictamen pericial de PROGESTIÓN, fue corroborado en la diligencia de interrogatorio de parte, donde se afirmó:

Vladimir Monsalve 47:40. Diga como es cierto Sí o No, y yo digo que Sí, que cuando su representada Construcciones Inversiones Beta entregó el proyecto brisas del norte lo hizo sin instalar detectores de humo y alarmas sonoras.

Miriam Vergara: 47:59. En ese momento, nosotros hicimos la entrega de acuerdo a la normatividad que estaba en ese momento vigente. No se entregó por que en el momento la norma no lo exige.

Vladimir Monsalve. 48:33. Diga como es cierto Sí o No, y yo digo que No, que en las zonas comunes de la copropiedad se instalaron rociadores automáticos?

Miriam Vergara:: 48:46. No.

Vladimir Monsalve 59:52. ¿Diga como es cierto Sí o No, y yo digo que no, que los bomberos de barranquilla hicieron pruebas al sistema contra incendios antes de la ocupación del edificio?

Miriam Vergara: 01:00:10. No.

Vladimir Monsalve. 01:09:32. ¿Usted recuerda, si en el proceso constructivo de la propiedad horizontal se instalaron detectores de humo y alarmas sonoras?

Sergio Torres: 01:09:45. Detectores de humo No se instalaron, ni alarmas sonoras.

Vladimir Monsalve 01:09:55. ¿Y se instalaron rociadores automáticos?

Sergio Torres 01:09:58. No, creo que la norma en esa época no exigía, que los apartamentos tuvieran rociadores, hay que mirar las normas técnicas de esa época cuando se sacó la licencia y las normas que existieron después.

Vladimir Monsalve 01:10:15. ¿Usted recuerda si los bomberos de Barranquilla, hicieron pruebas al sistema antiincendios?

Sergio Torres: 01:10:56. No, no lo hicieron.

Pero incluso, el perito de la parte demandada lo corroboró de manera tajante al contestar las preguntas que el suscrito le formuló en la diligencia del 07 de septiembre de 2023:

Vladimir Monsalve. 1:25:25. Diga cómo es cierto sí o no que el Condominio Brisas del Norte al momento de realizar su experticia poseía detectores de humo?

Carlos Rodríguez. 1:25:45: No.

Vladimir Monsalve. 1:25:50. Diga cómo es cierto sí o no que el Condominio Brisas del Norte al momento de realizar su experticia tenía en los pasillos rociadores automáticos?

Carlos Rodríguez. 1:25:45: No.

- d. Sobre los ductos de basura, fueron -además- explicados en los alegatos de conclusión y en el dictamen pericial, por lo que se itera que hace parte de los aspectos arquitectónicos y de seguridad.

- e. Sobre la construcción de rampas para discapacitados, fueron -además- explicados en los alegatos de conclusión y señalados como elemento faltante en el dictamen pericial allegado por los demandados.

Al consultarle sobre el particular al perito Rodríguez en la diligencia del 07 de septiembre de 2023, el mismo manifestó que:

Vladimir Monsalve. 1:41:00. ¿Usted pudo verificar que el club house tuviera rampas?

Carlos Rodríguez. 1:41:05. No tiene.

- f. Sobre la escalera faltante para cada torre, debe tomarse en consideración que ambos dictámenes concuerdan en la falla y su valuación, además que el juzgado sí lo considera objeto de litigio, por lo que no se efectúa reparo sobre el particular.

Cuestión que además fue reiterada en los alegatos, donde se señaló textualmente que, frente a la NSR-10, esta requiere que toda escalera que sirva como medio de evacuación debe tener el carácter de construcción fija permanente. Las escaleras interiores que sean consideradas como salidas deben estar debidamente cerradas y protegidas al fuego y al humo, es decir muros y puertas cortafuego que ofrezcan resistencia al fuego. Las puertas de acceso o egreso deberán ser de fácil apertura manual mediante barras anti pánico, contar con dispositivos de cierre automático y tener una resistencia a la acción del fuego no inferior a dos horas, y cumplir con NFPA 80.

Y ni qué decir sobre la inexistencia de una segunda escalera para la evacuación, o que la que sí existe, no comunique con el exterior, tal y como lo exige la norma NSR-98 y NSR-10. O que, además, la misma no cuenta con pasamanos ajustados a la norma NSR-98, Art. K. 3.8.3.6.

Pero además, dicha escalera también fue objeto pericial en el dictamen aportado por los demandados, en el cual se señala textualmente que: *“en cada una de las tres torres se efectúa a través de una escalera sin cumplimiento de norma de emergencia que interconecta los once pisos pag. 13 dictamen. El punto fijo no es de emergencia y evacuación”*.

Dichas situaciones, dejan entrever que estos objetos, motivo de inconformidad, que el juzgador extraña en su sentencia, para nada eran ítems desconocidos en el debate probatorio y argumental dentro del litigio de marras.

Sobre el particular, la violación directa a la ley sustancial en el presente caso, concurre con lo consagrado en el artículo 281 del Código General del Proceso. Recordó la Sala Civil de la

Corte Suprema de Justicia⁴ que, cuando los jueces abordan la discusión traída a juicio con el propósito de finiquitarla, no pueden decidir con total y absoluta libertad, sustrayendo o adicionando al litigio causas, objetos o emolumentos no pedidos o bien pedidos, según sea el caso. Cuando se juzga a quien asiste el derecho en conflicto, la sentencia que emita el funcionario judicial con tal objetivo encuentra unos límites y los mismos provienen ya de las partes o del propio ordenamiento.

Lo imprescindible es que la decisión recaiga sobre la totalidad de la materia litigada, respetando en absoluto, como ha dicho la Corte, los hechos procesales y no alterando la *causa petendi*. De esta forma, lo cierto es que en el caso concreto se altera ampliamente la causa petendi postulada por el extremo activo en el presente proceso, pues el juzgador cercenó el estudio de ciertos ítems señalados como defectos constructivos, pese a que fueron efectivamente pedidos, listados en el juramento estimatorio y englobados en el objeto de litigio.

En virtud de ello, recordó la corte que cuando se omite fallar sobre alguna de las pretensiones contenidas en la demanda o sobre los medios exceptivos propuestos por el demandado, este fallo se entenderá resuelto en situación *citra petita*, y contemplará una violación directa a la ley sustancial por incongruencia entre lo pedido y lo fallado, cuestión que se acompasa completamente con el caso que nos ocupa y que funda el principal motivo de informalidad elevado por esta representación.

II. SOLICITUDES

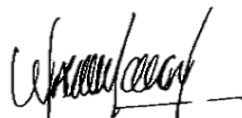
En virtud de lo anterior, en mi calidad de apoderado de la parte demandada, muy respetuosamente solicitamos a esta H. Sala unitaria de decisión, se sirva:

1. **MODIFICAR** el numeral **SEGUNDO**, de la sentencia proferida por el juzgado dieciséis civil del circuito de Barranquilla el 06 de febrero de 2024 y notificada por Estados el 08 de febrero del mismo año.
2. En consecuencia, se sirva de ordenar el reconocimiento y pago de la indemnización plena de los perjuicios causados materiales en la modalidad de daño emergente a favor **CONDominio BRISAS DEL NORTE –PROPIEDAD HORIZONTAL-**, y a cargo **CONSTRUCCIONES E INVERSIONES BETA S.A.S., SERGIO TORRES REATIGA Y MYRIAM CECILIA VERGARA DE TORRES**, quienes concurrieran solidariamente al pago, en la forma, por los conceptos y cuantías que se esgrimen en la demanda, es decir, **MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL VEINTICUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.243.878.024)**, indexados a valor presente al momento de proferir sentencia.
3. Condenar en costas a la parte demandada.

⁴ Corte Suprema de Justicia. Sentencia SC3663 de 2022. M.P. Martha Patricia Guzmán Álvarez.

De
Silvestri
Monsalve

Con respeto y consideración,



VLADIMIR MONSALVE CABALLERO

C.C No. 13.510.927 de Bucaramanga

T.P No. 102.954 del CSJ

