

**PROCESO 08001-31-53-008-2019-00293-00**

hector bustamante avendaño <hectorbust8@hotmail.com>

Jue 19/01/2023 15:50

Para: Juzgado 08 Civil Circuito - Atlántico - Barranquilla <ccto08ba@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: fabianromerodelahoz@gmail.com <fabianromerodelahoz@gmail.com>

BUENAS TARDES,

ANEXO MEMORIAL CON DESTINO AL PROCESO DE LA REFERENCIA. RECURSO DE APELACION.

ATENTAMENTE

**HECTOR BUSTAMANTE AVENDAÑO**

Abogado

Cel 301-3037618

Señora:

**JENIFER MERIDITH GLEN RIOS**

JUZGADO OCTAVO (08) CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

E.

S.

D.

**RADICACIÓN NO.:** 08001-31-53-008-**2019-00293**-00

**DEMANDANTE:** SANDRA MONSALVE REYES Y OTROS.

**DEMANDADOS:** MULTIFAMILIAR EDIFICIO PALMERA PLAZA Y OTROS

**ACTUACIÓN:** RECURSO DE APELACION

**HECTOR MANUEL BUSTAMANTE AVENDAÑO**, identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.140.844.547 de Barranquilla, abogado titulado e inscrito, portador de la tarjeta profesional No.: 267.230 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en **calidad apoderado** de los señores Sandra Monsalve Reyes, Ricardo Jesús Pérez Torres y Ricardo De Jesús Perez Monsalve, por medio del presente escrito concurre a su Despacho con fundamento en lo establecido en el artículo 321 del C.G.P y ss; para recurrir mediante el recurso de Apelación, la sentencia de fecha 19 de diciembre de 2022, que sustenta con fundamento en las siguientes razones fácticas y de derecho:

### **PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DEL RECURSO**

El artículo 321 del C.G.P; señala que el recurso de apelación procede contra las sentencias de primera instancia.

**En cuanto a la oportunidad, el artículo 322 del C.G.P; señala que,**

Señala que cuando la sentencia se pronuncie fuera de audiencia, el recurso de apelación deberá interponerse por escrito dentro de los 3 días siguientes al de la notificación del auto.

### **FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN**

Frente a la sentencia dictada, el suscrito abogado se encuentra en desacuerdo en tres puntos esenciales descrito por el despacho. Estos puntos son los siguientes:

1. Falta de responsabilidad de la administradora EMILY JARAMILLO.
2. La inexistencia de los perjuicios materiales.
3. La inexistencia de los perjuicios morales.

#### **1. FALTA DE RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRADORA EMILY JARAMILLO.**

Manifiesta el despacho que la señora Emily Jaramillo, cumplió con sus funciones de administradora, por cuanto realizo una asamblea en el año 2018, se realizo un dictamen del daño en el 2017 y se planteó la presentación de unas cotizaciones.

Hecha de menos el despacho que la señora administradora JARAMILLO, entro en su cargo a partir del año 2019, que los mencionados documentos aportados a la demanda fueron en la administración de DIANA LAMBIS, por lo cual no se le pueden atribuir como realizados a la señora Jaramillo.

Desde el año 2019, la administradora Jaramillo no realizo asamblea de copropietarios, hasta su renuncia en el año 2022. Es decir, que no cumplió con sus funciones establecidas en el reglamento de propiedad horizontal y en la ley

675 de 2001. Por lo que, desde que asumió su cargo administrativo, NO realizó ninguna gestión ante la asamblea de copropietarios referente a la gestión que venía realizando la administradora LAMBIS, por esta razón es solidariamente responsable por culpa grave al incumplir las funciones del cargo.

El inciso 2° del artículo 50 de la ley 576/2001, dispone “Los administradores responderán por los perjuicios que, por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal”.

De tal suerte que esta administración no puede relegársele la responsabilidad que le asiste en NO convocar las asambleas ordinarias, ni extraordinaria, para la resolución del problema que se presentaba en el inmueble 603. Por lo que su responsabilidad es solidaria con la copropiedad.

## **2. LA INEXISTENCIA DE LOS PERJUICIOS MATERIALES.**

El despacho manifiesta que no comprende de donde se desprende el monto solicitado, para su juicio el valor del inmueble no disminuyó, pues su avalúo se tasa en el que promediado se encuentra en el sector.

Antes de pronunciarnos al respecto, debemos expresar que existe una errada valoración de la prueba en este punto. La Corte Suprema de Justicia en su sala de Casación Civil a manifestado que nos encontramos frente a esta situación en los siguientes casos:

“La modalidad de error de hecho en la valoración probatoria sucede cuando el juzgador supone, omite o altera el contenido de las pruebas, siempre y cuando dicha anomalía influya en la forma en que se desató el debate, de tal manera que de no haber ocurrido otro fuera el resultado, lo que debe aparecer palmario o demostrado con contundencia.”<sup>1</sup>

Esta sentencia establece que la prueba se distorsiona cuando se le da un significado que no contiene. Y el error, entonces, “atañe a la prueba como elemento material del proceso, por creer el sentenciador que existe cuando falta, o que falta cuando existe, y debido a ella da por probado o no probado el hecho”.

Ahora, adentrándonos en el caso concreto, se aportó el peritazgo realizado por el evaluador JOSE VITOR ROJANO MOLINERO, el cual fue reconocido por el juzgado, no fue objetado por la contra parte y sirvió de medio probatorio para determinar la responsabilidad civil de demandado.

El peritazgo es claro, que para poder determinar el desvaluó del inmueble, era necesario establecer el precio actual del mismo. Es por ello que el evaluador realiza la estimación del valor del inmueble en el precio presente. Es ahí cuando determina que el inmueble debe estar valorado en la suma de \$296.299.310.

Ya determinado el valor comercial del inmueble a la fecha de la experticia, el perito desarrolla en punto separado cual es el valor que ha perdido por el área del inmueble que se encuentra afectado. Es ahí donde relaciona que el valor a

---

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia Sala Civil, Sentencia SC-18532018 (11001310303020080014801), May. 29/18. M. P. Aroldo Quiroz.

indemnizar es el equivalente a \$121.393.626. Del peritazgo se extrae la siguiente explicación y formula realizada por el perito.

#### 48- AFECTACION POR DESVALORIZACION.

Ahora bien dentro del predio se han percibido unos daños en los muros, juntas, altillo, y en los sitios como closet, alcobas, y sala, dentro de las alcobas se percibe mal olor (moho), lo cual viene afectando la parte física, y posiblemente se puede ver comprometida la parte extructural de dicho inmueble en los sectores antes mencionados (Puede observarse en las tomas del N° 08 al N° 20), donde se pudo determinar que esta afectación se da en veintisiete (27), Metros cuadrados sobre la totalidad del inmueble.

En ese sentido dicha afectación de desvalorización se aplica en el inmueble de la siguiente forma.:

El bien inmueble tiene un área construida de : 104,4 Mts<sup>2</sup>.

El bien inmueble tiene un área afectada de : 27,0 Mts<sup>2</sup>.

Estableciendo un patrón porcentual se observa lo siguiente:



Página 15

BARRANQUILLA - ATLANTICO

000CuadernoPrincipalD...pdf

JOSÉ VICTOR ROJANO MOLINELLO  
Auxiliar de la Administración de Justicia  
TECNICO ESPECIALIZADO (PERITO)

PERITO AVALUADOR INMOBILIARIO  
BARRANQUILLA - COLOMBIA

LONJA NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES

$$\frac{42,78 \text{ Mts}^2 \times 100}{104,4 \text{ Mts}^2} = 40,97 \%$$

En ese sentido tenemos que del...

$$100\% - 40,97\% = 59,03\%$$
$$\$ 296.299.310,4 \times 59,03\% = 174.905.482,0 \text{ M/Cte.}$$
$$\$ 296.299.310,4 - 174.905.482,0 \text{ M/Cte} = \$121.393.828,4 \text{ M/Cte.}$$

Finalmente la desvalorización por una afectación del bien inmueble situado en la Calle 56 N° 36-78 Apto N° 603 del sector Barrio "RECREO" de esta ciudad inscrito bajo el folio de Matricula Inmobiliaria N° 040 - 428327, localizado de manera georreferenciada catastral N° 01- 04- 0021- 0056-901 del IGAC, con un área construida de : 104,40 Mts<sup>2</sup>, es de : **\$121.393.828,4 M/Cte.**

Ahora bien, se observa que al bien inmueble se le han hecho reparaciones anteriormente y aun continua el daño por las filtraciones intramural y sus costos se prueban a través de las facturas que aporta la parte solicitante que serán tenidas en cuenta en su momento y en la oportunidad procesal del proceso.

No puede el despacho ahora decir que no se tiene justificación del monto a indemnizar y que erradamente interpreto el procedimiento del perito. Además, que este peritazgo no fue objeto, fue avalado por el juzgado, pues sirvió como argumentación del mismo para determinar la responsabilidad civil, NO puede ser desconocido por el juzgado la formulación y cuantificación a la que llego el perito en cuestión, pues si el despacho consideraba no clara la formula, debió llamar a testificar el perito. Con el fin de llegar a la certeza mas absoluta posible.

### 3. LA INEXISTENCIA DE LOS PERJUICIOS MORALES.

En este punto debemos manifestar, que la afectación moral se encuentra demostrado con los hechos que se presumen como prueba confesión, por no haber respondido la parte demandada en el presente proceso. Adicionalmente a ello, se tiene que se aporato al plenario una historia clínica del papa de la propietaria que debió sacarlo del inmueble por las humedades.

Esto conlleva a que existe una afectación moral, preocupación y congojo de mi prohijada, cuando por la inasistencia de la copropiedad y la administración tuvieron para la reparación de los daños, tuvo que sacar de su hogar a su familiar mas cercano, y disponer otro lugar para que el viviera. Considerando de este modo que si se encuentra demostrado dentro de los hechos y el material probatorio la afectación moral y la preocupación que vivió mi prohijada.

### PRETENSIONES

Solicito señores Magistrados del Tribunal Superior de Barranquilla Sala Civil – Familia, que revoquen los numerales 3 y 5 de la sentencia recurrida y en su defecto determinar como responsable solidaria a la señora EMILY JARAMILLO y establecer que el valor de los perjuicios es por \$121.393.626.

Atentamente



---

**HECTOR BUSTAMANTE AVENDAÑO**

CC. 1.140.844.547

TP. 267.230

Correo: [hectorbust8@hotmail.com](mailto:hectorbust8@hotmail.com)

Teléfono: 301-3037618