

**Honorable Magistrado**  
**JUAN CARLOS CERON DIAZ**  
**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISGTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA**  
**SALA CUARTA DE DECISION CIVIL, FAMILIA**  
**Ciudad.**

**PROCESO. VERBAL – RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL**  
**ASUNTO: SUSTENTACION APELACION**  
**DEMANADANTE: MULTIFAMILIAR EDIFICIO SKYROS 79**  
**DEMANADADO: ANCORA PROYECTOS S.A.S**  
**RADICADO: 08001315301320220017102**  
**INTERNO 44.683**  
**PROCEDENCIA: JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA**

FRANCISCO OMAR MESA RIVAS, mayor de edad, domiciliado y residente en Barranquilla, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 19.137.379 de Bogotá, abogado en ejercicio y con tarjeta profesional No. 21.384 del C.S.J., actuando en mi calidad de apoderado del MULTIFAMILIAR EDIFICIO SKYROS 79, debidamente reconocido en el Proceso de la referencia y estando dentro de la oportunidad legal me permito sustentar el recurso de Apelación en los siguientes términos:

Efectivamente el suscrito en representación de la persona jurídica denominada MULTIFAMILIAR EDIFICIO SKYROS 79 demando a la Sociedad ANCORA PROYECTOS S.A.S. en su calidad de constructora y vendedora de las unidades privadas que conforman el Multifamiliar EDIFICIO SKYROS 79, ubicado en la Calle 79 No. 42/91/109 de la ciudad de Barranquilla.

La construcción del mencionado Edificio fue Autorizado mediante resoluciones Ns 402 de Agosto 14 de 2015, aclarada o corregida por la resolución No 658 de Diciembre 29 de 2015, ambas de la Curaduría Urbana No 1 y prorrogadas por la Resolución N° 726 de Septiembre 22 de 2017 expedida por la Curaduría Urbana N° 2 del Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla, le fue otorgada licencia de Construcción a la Sociedad ANCORA PROYECTOS S.A.S, para construir una edificación Multifamiliar “EDIFICIO SKYROS 79”, en modalidad de demolición total y nueva obra constante de una Edificación de 9 pisos más altillo, conformado por 32 Apartamentos y 32 Aparta-Estudios.

Que mediante escritura pública No. 0277 De la Notaria Sexta del Círculo de Barranquilla, se elaboró el respectivo reglamento de Propiedad Horizontal del Multifamiliar “EDIFICIO SKYROS 79”, y fue debidamente registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla en el cual se determinan 64 unidades privadas.

Con fecha 13 de marzo de 2019, la sociedad ANCORA PROYECTOS S.A.S realizó la entrega a la copropiedad de los bienes, áreas y zonas comunes que hacen parte del Multifamiliar EDIFICIO SKYROS 79, Y desde su entrega ha presentado múltiple problemas especialmente filtraciones, fisuras daños en losas y placas que cubren los parqueaderos y rampla. De igual manera en el momento de entrega y recibo del edificio (Áreas Comunes) se observa que siendo el Edificio un Conjunto habitacional, de acuerdo con la normatividad alusiva al tema de la construcción, debía cumplir unas condiciones básicas, no obstante, la sociedad ANCORA PROYECTOS S.A.S, omitió la construcción de parqueaderos destinados al uso de visitantes, ni destinó espacio suficiente para su futura construcción, situación totalmente anormal que viola normas legales sobre la obligación del constructor de dotar a los edificios multifamiliares de parqueaderos para visitantes. La sociedad ANCORA PROYECTOS S.A.S, omitió la construcción y entrega de 17 parqueaderos para visitantes.

Entendemos que la firma constructora tomó los parqueaderos de Visitantes y se los adjudicó a los Compradores con lo que facilitó la venta de los Aparta Estudios, dejando a los Copropietarios (Compradores) sin esta comodidad y desvalorizando en conjunto todo el Edificio.

La ausencia de parqueadero para visitantes, ha traído como consecuencias problemas de movilidad, debido a que los visitantes circulan en busca de estacionamientos en las calles y otros deben esperar por un cupo para guardar su automóvil, siempre que el propietario del apartamento al cual fue asignado lo permita. Además de generar inconvenientes en la convivencia de los copropietarios. El DECRETO No. 0212 DE 2014, por el cual se adopta el plan de ordenamiento territorial del distrito especial, industrial y portuario de barranquilla es suficientemente claro al indicar textualmente que “CAPÍTULO II. ESTACIONAMIENTOS - Artículo 518. EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS POR USO. Para el desarrollo de cada uno de los usos se requiere el cumplimiento de una cuota de estacionamiento para uso privado y público, que se determina en función de la actividad y del número de metros cuadrados de área total construida del uso o, para algunos casos específicos, en función de los metros cuadrados del predio. En todo caso, todas las edificaciones deberán cumplir con lo siguiente: 1. Para edificaciones con proyectos de usos mixtos, la exigencia de estacionamientos deberá aplicarse de acuerdo con los metros cuadrados de cada uso complementario, en forma independiente y la exigencia total corresponderá a la sumatoria del cálculo por uso. 2. Estacionamientos de visitantes (E.V.). Son las celdas de parqueo que debe proveer la edificación en cualquier tipo de actividad para ser utilizados por los usuarios no permanentes que

tendrá la edificación, los cuales no podrán ser utilizados como permanentes, ni privatizados, ni ser objeto de cobro alguno ni por los propietarios ni por la administración del edificio o conjunto. 3. Estacionamientos permanentes, de propietarios y/o empleados (E.P.). Son las celdas de parqueo que debe proveer la edificación en cualquier tipo de proyecto para ser utilizados por los usuarios permanentes o residentes de la edificación. 4. La cuota de estacionamientos se determinará en función del área total construida de la actividad para la cual se calcule la obligación. 5. Sin excepción, en todos los sectores normativos y polígonos se deberá cumplir con la obligación de la cuota de estacionamientos mínima, los cuales podrán desarrollarse: - En sótanos, semisótanos y primer y segundos pisos no habitables, siempre y cuando ocupen, al menos, el 70% del área con este uso. Estos pisos podrán adosarse a lado y lado, y deberán cumplir con los parámetros y lineamientos para el manejo de fachadas definidos en el artículo 497 de este Estatuto. - Se cumplirá esta obligación en el mismo predio, en predios cercanos a su área de influencia y/o con pago compensatorio al Fondo de Movilidad, mediante los procedimientos señalados en el decreto del POT y el DTS, los cuales se complementarán con reglamentación específica del procedimiento por resolución de la Secretaría de Planeación en conjunto con la Secretaría de Hacienda”.

De la misma manera en forma clara y expresa en el mismo reglamento de propiedad horizontal contenido en la escritura pública No. 0277 De la Notaria Sexta del Círculo de Barranquilla, elaborado por la firma constructora y vendedora, en su artículo 24º textualmente se indicó: “ARTICULO 24º DESAFECTACION DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES. Previa autorización de la autoridad competente de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la Asamblea General de Copropietarios, con el voto favorable de un numero plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta (70%) de los coeficientes de copropiedad del edificio, podría desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasaran hacer del dominio de la persona jurídica que por ministerio de la ley se crea al momento de constituirse el régimen de propiedad horizontal. **En todo caso, la desafectación de parqueadero de visitantes o de usuarios, estará condicionada a la reposición de igual o mayor numero de estacionamientos con la misma destinación, previo cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables en la ciudad de Barranquilla.** .....” (subrayado y negrillas fuera de texto).

No obstante de existir la obligación legal de dotar o entregar 17 Parqueaderos de Visitantes incluyendo dos para discapacitados, en el mismo momento de elaborarse el Reglamento de Propiedad Horizontal por el mismo constructor, contenido en la escritura pública No. 0277 De la Notaria Sexta del Círculo de Barranquilla, se empezaron a violar las normas legales y de obligatorio cumplimiento relacionadas con los parqueaderos de visitantes y violando lo dispuesto en el mismo reglamento de propiedad horizontal y es así como al desarrollar o elaborar el Artículo 12 relacionado con LA DESCRIPCION DE LAS UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO O EXCLUSIVO al individualizar cada una de las 64 Unidades Privadas (Apartamentos

– Aparta estudio) que conforman el Multifamiliar “EDIFICIO SKYROS 79”, a cada uno se le asignó un Área Común de Uso Exclusivo de Parqueadero. Textualmente al describir las Unidades Privadas, en la parte final de cada una de ellas se les indicó: “Este Apartamento tendrá derecho a usufructuar de un área común de uso exclusivo de parqueadero, destinado para el estacionamiento de un vehículo automotor mediano. Esta área solo se usará con las características como se entrega, no debe ser construida ni techada y su mantenimiento correrá por cuenta del beneficiario propietario.”

Es decir, desde este mismo momento el Edificio se quedó sin Parqueaderos de Visitantes, violando las Normas Legales sobre la materia y Violando el mismo Reglamento de Propiedad Horizontal, en ultimas perjudicando a todos y cada uno de los Compradores de las Unidades Privadas por cuanto un Edificio de tal tamaño y de tal categoría no cuenta con Parqueaderos de Visitantes.

La parte demandada fundamenta que no es su obligación la construcción de 17 parqueaderos para visitantes porque ellos supuestamente cumplieron con las exigencias de la construcción de la Curaduría y de la propiedad horizontal. En el interrogatorio rendido ante el Señor Juez el Representante Legal de la Sociedad ANCORA PROYECTOS S.A.S., claramente manifiesta que ellos adjudicaron los parqueaderos pero que no cobraron plata. Lo cierto es que ellos no podían adjudicar 64 parqueaderos y no es cierto que no hayan cobrado, la realidad es que no es lo mismo vender un Apartamento sin Parqueadero que venderlo con parqueadero, si bien es cierto que no aparece una venta expresa, el hecho que a cada una de las unidades les haya adjudicado un parqueadero facilito la venta y con toda seguridad lo pudo vender un poco más caro.

El señor Juez Trece Civil del Circuito quien conoció la primera instancia y una vez escuchadas a las partes y demostrando gran conocimiento sobre el tema se pronunció, acepto y mencionó todas las normas y demás circunstancias que se presentaron en la construcción, venta y entrega del Multifamiliar “EDIFICIO SKYROS 79, sin embargo, lamentablemente su decisión fue “NEGAR LAS PRETENSIONES IMPETRADAS POR EL ACTOR, TENIENDO EN CUENTA LAS RAZONES ANOTADAS EN LA PARTE MOTIVA”. Y la razón fundamental fue que la Sociedad Constructora y a la vez Vendedora cumplió con hacer o construir 67 Parqueaderos, que como la totalidad de los parqueaderos son Áreas Comunes, la Copropiedad o la Administración podían quitar o recuperar los 17 parqueaderos de Visitantes, decisión con todo respeto bastante absurda, cómo y con qué derecho la Copropiedad y/o Administración puede recuperar los parqueaderos de visitantes si tenemos en cuenta que todos los parqueaderos fueron adjudicados por el

Constructor y el obtuvo beneficios económicos, en las escrituras de venta y en el mismo reglamento claramente se indica “Este Apartamento tendrá derecho a usufructuar de un área común de uso exclusivo de parqueadero, destinado para el estacionamiento de un vehículo automotor mediano”. La decisión del Señor Juez nos parece que no es una decisión jurídica, nos debemos preguntar ¿Como se podría dar cumplimiento a lo ordenado en la Sentencia de Primera Instancia? lo que vemos es que se va a presentar es una Guerra y Demandas que se presentarían si la Administración se pone a recuperar Parqueaderos. ¿Cuál sería el criterio para seleccionar a los propietarios a los que se les quitaría el Parqueadero para volverlos de visitante como lo señala la sentencia? Esto implicaría la violación de los derechos de los diferentes propietarios? Consideramos que la solución del Juez de Primera Instancia lesiona derechos de los propietarios de las unidades privadas y a los cuales se les asignó un Área Común de Uso Exclusivo de Parqueadero. (a 64 Propietarios se les asignó parqueadero).

El Multifamiliar EDIFICIO SKYROS 79, si bien es cierto que consta de 67 parqueaderos, de los cuales fueron asignados así: 66 parqueaderos 1 por cada unidad residencial y 2 parqueaderos para uso de visitantes y discapacitados, incumple con la obligación legal de tener parqueaderos para visitantes y tal situación irregular debe tener una solución más acorde y no la guerra y demandas que propone el Señor Juez.

Por todos los motivos expuestos es por lo que con todo respeto solicitamos al Honorable Magistrado que se revoque o modifique sustancialmente lo decidido por el Señor Juez de Primera Instancia y en su lugar disponer:

1.-) Que se declare que la Sociedad ANCORA PROYECTOS S.A.S, Nit 900.644.754-3 es civilmente responsable por incumplimiento de su obligación contractual de construir 17 parqueaderos para uso de los visitantes, de los cuales 2 deben estar diseñados para uso de personas en condición de discapacidad en el Multifamiliar EDIFICIO SKYROS 79, ubicado en la calle 79 No. 42/91/109 de la ciudad de Barranquilla.

2.-) Que, como consecuencia de lo anterior, se ordene a la demandada constructora ANCORA PROYECTOS S.A.S, que cumpla con su obligación legal y contractual de construir 17 parqueaderos destinados al uso de visitantes con los informes técnicos periciales que permitan una adecuada planificación, diseño y construcción de los mismos, que garantice un uso más adecuado, seguro eficiente y funcional para garantizar la movilidad dentro y fuera el Multifamiliar EDIFICIO SKYROS 79.

3.-) En caso de no ser físicamente posible la construcción de los 17 Parqueaderos de Visitantes, respetuosamente solicitamos a su señoría, que se condene a la sociedad "ANCORA PROYECTOS S.A.S, CON nit. 900.644.754-3. al pago de los perjuicios materiales y morales en cuantía de CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$400.000.000) a favor del Multifamiliar EDIFICIO SKYROS 79, ubicado en la Calle 79 No. 42/91/109 de la ciudad de Barranquilla, por los daños causados por la omisión de la construcción de 17 parqueaderos para uso de Visitantes, tal como se encuentra acreditado en la demanda. Esta suma corresponde al Valor o costo que tendría la compra de un predio para en el adelantar la construcción de los 17 Parqueaderos de Visitantes que se dejaron de construir y todo lo cual desmejoró el precio de los Apartamentos o Unidades Privadas que conforman el Edificio. Igualmente cubre el valor de los arreglos que se le debe hacer al edificio para solucionar las fisuras, filtraciones, daños en las losas o placas que cubren los parqueaderos y rampla de acceso vehículos. Filtraciones de Agua de manera reiterada en la zona de parqueaderos, ocasionando daños a los vehículos y generando peligro para los usuarios.

4.-) Que se condene a la sociedad "ANCORA PROYECTOS S.A.S, CON nit. 900.644.754-3. a pagar a favor MULTIFAMILIAR EDIFICIO SKYROS 79, ubicado en la Calle 79 No. 42/91/109 de la ciudad de Barranquilla, las costas y agencias en derecho.

Respetuosamente solicito al Honorable Magistrado que como sustento de la Apelacion se tenga en cuenta el presente memorial, así como todos y cada uno de los documentos y pruebas que se encuentran en el expediente.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO:

5.1 Artículo 390 y siguientes del C G del P

5.2 Artículo 1602 y siguientes del Código Civil

5.3 Artículo 20, 102, 103, 104 Ley 388 de 1997

5.4 Artículo 7, Ley 400 de 1997

5.5. POT PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA (Decreto No. 154 de 2000 Acuerdo 003 de 2007).

Decreto 1469 de 2010 , articulo 51

5.6 Decreto Ley 1538 de 2005, articulo 11

POT PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA (Decreto No. 154 de 2000 Acuerdo 003 de 2007). Artículo 518 NUMERAL 2, Estacionamientos de visitantes (E.V.). Son las celdas de parqueo que debe proveer la edificación en cualquier tipo de actividad para

**CALLE 76 No 48 - 47 Oficina 303, Cel. 3002947443 – 3106106943**

**CORREO [omarmesa3@hotmail.com](mailto:omarmesa3@hotmail.com) – BARRANQUILLA**

ser utilizados por los usuarios no permanentes que tendrá la edificación, los cuales no podrán ser utilizados como permanentes, ni privatizados, ni ser objeto de cobro alguno ni por los propietarios ni por la administración del edificio o conjunto.

**Artículo 624.** Las normas contenidas en el presente Estatuto son de obligatorio cumplimiento por toda persona natural o jurídica, así como por los organismos de la Administración Pública y de todos los órdenes y de ningún organismo distrital podrá conceder o insertar excepciones. 5.7. LEY 388 DE 1997.

**Artículo 99. LICENCIAS.** Se introducen las siguientes modificaciones y adiciones a las normas contenidas en la ley 9ª de 1978 y el Decreto Ley 2150 de 1995 en materia de licencias urbanísticas.

El urbanizador, el constructor, los arquitectos que firman los planos urbanísticos y arquitectónicos y los ingenieros que suscriban los planos técnicos y memorias son responsables de cualquier contravención y violación a la norma urbanísticas, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa que se derive para los funcionarios y curadores urbanos.

**5.8. LEY 1480 DE 2011 de 12 de octubre** Rige a partir del 12 de abril de 2012 Por medio de la cual se expide el Estatuto del Consumidor y se dictan otras disposiciones.

**ARTÍCULO 8o. TÉRMINO DE LA GARANTÍA LEGAL.** El término de la garantía legal será el dispuesto por la ley o por la autoridad competente. A falta de disposición de obligatorio cumplimiento, será el anunciado por el productor y/o proveedor. El término de la garantía legal empezará a correr a partir de la entrega del producto al consumidor.

De no indicarse el término de garantía, el término será de un año para productos nuevos. Tratándose de productos perecederos, el término de la garantía legal será el de la fecha de vencimiento o expiración.

**Para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año.**

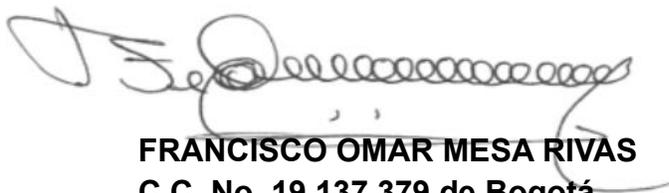
**ARTÍCULO 9o. SUSPENSIÓN Y AMPLIACIÓN DEL PLAZO DE LA GARANTÍA.** El término de la garantía se suspenderá mientras el consumidor esté privado del uso del producto con ocasión de la efectividad de la garantía.

JURAMENTO ESTIMATORIO:

**FRANCISCO OMAR MESA RIVAS**  
**ABOGADO**

De conformidad con el artículo 206 del C G del P bajo la gravedad de Juramento, mi mandante estima el monto de los daños reclamados en la suma de CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$400.000.000) valor que se determina teniendo en cuenta El valor resulta de lo que vale construir 1 Parqueadero y en el Edificio se dejaron de construir 17 Garajes. Cada Parqueadero puede tener un costo de VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000.oo) Mcte. Mas el valor del arreglo de los daños que presenta el edificio, SESENTA MILLONES (\$60.000.000.oo) Mcte. Concernientes al costo de reparación de daños como fisuras, filtraciones de agua, daños en las losas o placas que cubren los parqueaderos existentes y rampla de acceso vehículos que presenta el edificio MULTIFAMILIAR EDIFICIO SKYROS 79.

Del Honorable Magistrado,



**FRANCISCO OMAR MESA RIVAS**  
C.C. No. 19.137.379 de Bogotá  
T.P. No. 21.384 del C.S.J