

## REPAROS CONCRETOS RECURSO DE APELACION

Mario Nova Barbosa <gerente@monsalveabogados.com>

Mar 12/09/2023 9:58 AM

Para: Juzgado 09 Civil Circuito - Santander - Bucaramanga <j09ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (235 KB)

REPAROS CONCRETOS RECURSO DE APELACION J 09 C CTO BGA RAD 2011-253.pdf;

Señor

**JUEZ NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA.**

E.S.D.

**REFERENCIA:** PROCESO DECLARATIVO.

**DEMANDANTE:** EDIFICIO DON VASCO, DON ANDRÉS, Y CON CAMILO Y OTROS.

**DEMANDADO:** MARIO JAIMES LTDA. URVIENDA.

**RADICADO:** 2011-00-253-00.

**ASUNTO:** REPAROS CONCRETOS (RECURSO DE APELACIÓN) CONTRA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA DE FECHA 07 DE SEPTIEMBRE DE 2023.

buen día,

se adjunta archivo que contiene los reparos presentados.

cordialmente,

---

**MARIO NOVA BARBOSA**  
**Representante Legal**  
**Monsalve Abogados S.A.S**



Carrera 27 No. 37-33 oficina 1109 Centro Empresarial Green Gold,  
Bucaramanga - Colombia

**Advertencia sobre confidencialidad.** El contenido de este escrito, elaborado por el profesional del derecho que lo suscribe, con base o en relación con informaciones que han sido suministradas por sus clientes, es de naturaleza confidencial y sólo para uso de la persona o personas a que está dirigido. La información que suministran los clientes a sus abogados se presume que es confidencial y, por tanto, está protegida universalmente por las normas del secreto profesional. Si el receptor de la información contenida en este escrito no resulta ser su destinatario, se le notifica que cualquier uso, retención, copia o divulgación indebidos del mismo puede ocasionarle las responsabilidades previstas en la ley. **Confidential:** This e-mail, including all its attachments, is intended only for the person(s) named above. It may contain confidential or privileged information and should not be read, copied or otherwise used by any other person. If you are not the authorized recipient, any modification, retention, diffusion, distribution or partial or total copy of this message and/or the information included and/or its attachments, is forbidden and will be punished by the law. If you received this message by mistake, I offer my apologies; proceed to delete the message and notify the error to the person that sent it to you, and avoid disclosure of the contents.

Señor

**JUEZ NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA.**

E.S.D.

**REFERENCIA:** PROCESO DECLARATIVO.

**DEMANDANTE:** EDIFICIO DON VASCO, DON ANDRES, Y CON CAMILO Y OTROS.

**DEMANDADO:** MARIO JAIMES LTDA URVIENDA.

**RADICADO:** 2011-00-253-00.

**ASUNTO:** REPAROS CONCRETOS (RECURSO DE APELACION) CONTRA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA DE FECHA 07 DE SEPTIEMBRE DE 2023.

**MARIO NOVA BARBOSA**, mayor edad, identificado con cedula de ciudadanía No. 91.518.242 de Bucaramanga, abogado en ejercicio con Tarjeta Profesional 239.130 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de representante legal de MONSALVE ABOGADOS SAS., Dentro del término señalado en el artículo 322 del CGP., procedo a presentar los REPAROS CONCRETOS en cuanto al recurso de apelación interpuesto contra el fallo de primera instancia proferido por su señoría el 07 de septiembre del año en curso, para que se revoque en su integridad por parte del Honorable Tribunal del Distrito Judicial Bucaramanga, por las razones que paso a expresar.

La presente causa tiene su génesis en las acciones desplegadas por parte del desarrollador del proyecto CONJUNTO HABITACIONAL CERRADO RINCON DE LOS CABALLEROS, el cual se ejecutaría sobre un lote de mayor extensión identificado con la Matricula Inmobiliaria NO. 300-187803 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos y Privados de Bucaramanga, predio con una extensión superficial de ms de 20 mil metros cuadrados, predio este que fue subdividido mediante la escritura Publica No. .762, de la Notaria Primera de Bucaramanga del 12 de Julio de 1994 de la Notaria Primera de Bucaramanga, eb la que el constructor y propietario del predio consigno:

***PRIMERO: Que en su carácter ya indicado procede a protocolizar por la presente escritura un plano de localización para la construcción de un conjunto cerrado, habitacional, denominado RINCON DE LOS CABALLEROS..***

Asimismo, se anexa El plano que se encuentra protocolizado en la Escritura Pública 3.762, de la Notaria Primera de Bucaramanga de 1994 y el cual es la base para el acto notarial, contenía la identificación y ubicación, linderos de **siete (7) lotes**. con las características descritas como su DESTINACION para el futuro, siendo esto que cada lote correspondería a una (1) de las siete (7) etapas, que estaría integrado el conjunto Cerrado Habitacional Rincón de los Caballeros" ., naciendo

[gerente@monsalveabogados.com](mailto:gerente@monsalveabogados.com)

Whatsapp 3112469537  
[www.monsalveabogados.com](http://www.monsalveabogados.com)



**15** DE EXPERIENCIA  
EN DERECHO INMOBILIARIO

a la vida jurídica los siguientes bienes inmuebles, con su destinación específica:

"...**LOTE NUMERO UNO (1)**, destinados a los edificios DON RODRIGO Y DON DIEGO.

"...**LOTE NUMERO DOS (2)** destinados a los edificios DON PEDRO Y DON FELIPE.

"...**LOTE NUMERO TRES (3)** destinados a los edificios DON ANDRES Y DON CARLOS.

"...**LOTE NUMERO CUATRO (4)** destinados a los edificios DON SEBASTIAN. DON JUAN Y DON SANTIAGO.

"...**LOTE NUMERO CINCO (5)** destinados a los edificios DON GONZALO Y DON GABRIEL, DONDE JORGE.

"**LOTE NUMERO SEIS (6)** destinados a los edificios DON FERNANDO Y DON VASCO.

"**LOTE NUMERO SIETE (7)** destinados a los edificios DON CAMILO Y DON GUILLERMO.

Escritura pública en la cual se sustenta los pedimentos elevados al despacho.

Además, el despacho deja de lado la Escritura Pública 3781 del 25 de octubre de 2004 ante la Notaria segunda de Bucaramanga, que se decretó como prueba documental y que el mismo despacho decreto como prueba de oficio, la cual reposa en el expediente digital, documento escriturario, en el cual la sociedad MARIO JAIMES LTDA URVIVIENDAS, **integro** el CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE LOS CABLLEROS, pero para el Señor Juez tal documento no reposa en el expediente, cuando la realidad reitero, es que dicho documento se aportó al escrito de demanda, se decretó como prueba documental y por último el señor Juez, la decreta como prueba de oficio requiriendo a la notaria respectiva que se remitiera copia de la misma como efectivamente así se hizo.

Aunado a lo anterior, el despacho, dejo de lado la FIJACION DEL LITIGIO, La cual quedo establecida en audiencia realizada el 09 de mayo de 2014, en la mencionada acta se consignó:

"luego de analizada la demanda en sus hechos y pretensiones, al igual que la posición de la parte demanda; (...). Siendo posible declarar que como objeto del litigio por el cual se tramita el presente proceso se tendrá la petición de declaración de responsabilidad y la consecuente condena por daños y perjuicios conforme los montos explicitados en la demanda, y la posición asumida frente a las excepciones. En cuanto a la parte demandada se tendrá la posición asumida en la respectiva contestación con el planteamiento de las excepciones allí consignadas."

Una vez de ponderadas las pruebas debatidas, El señor Juez, niega las suplicas por canto considera que el demandante no menciona que régimen de responsabilidad h debido aplicarse, asimismo que no se encuentra estructurado los requisitos exigidos por la jurisprudencia para la aplicación de la teoría del ACTO PROPIO, tesis por medio del cual el despacho resolvió el problema jurídico planteado, el cual se centró en que si el demandante incumplió o no las estipulaciones contractuales, consignadas en el documento público traído a colación por mis mandantes, resolviendo que en efecto la sociedad no se obliga para con las copropiedades mediante documento alguno, aunado a ello, que la teoría del acto propio tiene aplicación solo y únicamente

[gerente@monsalveabogados.com](mailto:gerente@monsalveabogados.com)

Whatsaap 3112469537  
[www.monsalveabogados.com](http://www.monsalveabogados.com)



**15** DE EXPERIENCIA  
AÑOS  
EN DERECHO INMOBILIARIO

en los negocios jurídicos, esto es, cuando hay pluralidad de partes.

Concluyendo en la sentencia que se apela, que no resolvería sobre la Responsabilidad del demandado en las supuestas obligaciones adquiridas.

### **Primer reparo:** INCONGRUENCIA DE LA SENTENCIA:

Señala el artículo 281 del CGP., que *“La sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley.”*, la sentencia absolutoria para los demandados proferida por el despacho, es incongruente con las excepciones propuestas, dado que uno de los demandados pues si bien es cierto el despacho resuelve sobre ls excepciones planteadas, como fueron:

1. CUMPLIMIENTO A CABALIDAD DE LA NORMATIVIDAD PARA LA OBTENCIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.
2. INEXISTENCIA DEL DERECHO ALEGADO POR LA PARTE ACTORA.
3. CADA UNA DE LAS ETAPAS SE DESARROLLARON DE MANERA INDEPENDIENTE, TANTO ES ASÍ QUE GOZAN DE SU PROPIO REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, CON SU PROPIA PERSONERÍA JURÍDICA, CON SUS PROPIAS ZONAS COMUNES, Y CADA UNA AUTÓNOMA EN EL MANEJO DE SUS PRESUPUESTOS.

Se demostró que al interior del proceso no se está atacando la Legalidad de la licencia de Construcción del proyecto TORRE DE LAS CIGARRAS, ejecutado en los dos predios Lote 1 y 4 donde se desarrollarían las etapas VI y VII del Conjunto Cerrado Rincón de los Caballeros.

Asimismo, no se ataca que el demandado sea propietario de los predios donde se ejecutaría las etapas VI y VII del Conjunto Cerrado Rincón de los Caballeros, se ataca es la inejecución de las obligaciones por el contraídas y consignadas en la Escritura Publica 3.762, de la Notaria Primera de Bucaramanga de 1994, además el despacho le da credibilidad a los dichos del demandado, al señalar que los edificio demandantes gozan de personaría jurídica pro eso son entes independientes y que el conjunto Cerrado Rincón delos caballeros jamás nació al a vida jurídica, pero pregunto su señoría, de quien era la obligación de integrar y entregar el mega proyecto Rincón de los Caballeros? La respuesta salta a la vista, del constructor pues son s sus obligaciones, lo cual nunca ocurrió, pues solo integro cinco etapas, sin dotarla de la respectiva personería jurídica.

### **Segundo reparo.** Valoración indebida de las pruebas recaudadas.

La sentencia proferida por el despacho de primera instancia, señala que, en razón a la aplicación de la TEORIA DEL ACTO PROPIO, por cuanto no hay un Contrato celebrado por los extremos de la Litis.

El Señor Juez, A – Quo, si bien es cierto hace un recuento de las estipulaciones contenidas en la escritura Publica 3.762, de la Notaria Primera de Bucaramanga de 1994, de la Notaria Primera de Bucaramanga, la misma no se valora de la manera adecuada, por cuanto en la misma se consignó:

En alguno de sus apartes se consignó:

*"...TERCERO: La Construcción de los edificios en los distintos lotes identificados anteriormente se hará por etapas en forma periódica o simultaneas y para efectos legales cada etapa estará sujeta al régimen que la ley denomina de propiedad horizontal..." (subrayo fuera de texto).*

*"...CUARTO: En las áreas de los lotes descritos anteriormente hay zonas para uso privado, área de implante de los edificios y zonas comunes exteriores propias a cada edificio, **así: como zonas comunes a todos los edificios a saber: las vías internas peatonales y vehiculares, zonas verdes, andenes y sardineles, zonas para casetas o kioscos de reposo, zonas para parqueo de visitantes...**"*

*"...SEXTO: Las áreas comunes exteriores se irán creando o constituyendo a medida que se termine la construcción de los edificios en sus diferentes etapas. --- En consecuencia, el uso y goce de tales zonas se ejercerá solamente cuando se construyan las obras de la respectiva etapa..."*

*"...SEPTIMA: El uso y goce de las zonas comunes exteriores de los edificios son para compartirlos recíprocamente entre los copropietarios de las siete (7) etapas..."*

*"...OCTAVO: El uso y goce de las zonas comunes exteriores, impone deberes y obligaciones a los entes jurídicos de propiedad horizontal, como son los de sufragar a prorrata los costos de celaduría, servicios de iluminación, aseo y mantenimiento de dichas zonas, independientemente de los edificios..."*

*"...NOVENO: A medida que se construyan las etapas los entes jurídicos de propiedad horizontal se irán integrando entre sí para los fines indicados en el punto anterior y acordarán un reglamento que les permita el manejo de esos servicios..."*

Es decir, que aun cuando el demandado se obligó para con la futura persona Jurídica CONJUNTO CERRADO HABITACIONAL RINCÓN DE LOS CABALLEROS, construir 7 etapas, las cuales compartirían varias zonas comunes exteriores, para el despacho no existía tal obligación, pues dicha persona jurídica no suscribió la escritura mencionada, además deja de lado las obligaciones urbanísticas señaladas en la licencia de construcción DTC-182-93 de marzo 26 de 1993, expedida Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Bucaramanga, la cual fue utilizada para la Construcción de la ETAPA 1, 2 3 Y 4, en la cual se evidencia que el demandado se comprometió a construir 7 etapas con las zonas comunales allí autorizados.

En cuanto a los interrogatorios, el despacho del señor Juez, nada dijo sobre las respuestas suministradas por el representante legal de la entidad demandada, en el mismo el demandado confeso no haber construido las etapas VI Y VII DEL CONJUNTO CERRADO HABITACIONAL RINCÓN DE LOS CABALLEROS sobre los lotes 1 y 4 del lote general del predio de mayor extensión.

Por último, el señor Juez, deja de lado las manifestaciones efectuadas por el demandado y consignadas en la escritura Publica NO. 3781 del 25 de octubre de 2004 ante la Notaria segunda de Bucaramanga, pues el despacho respeto a este documento escriturario señalando que la misma no se aportó como prueba pues no reposa en el expediente, itero, que el mencionado documento se decretó como prueba, además el mismo despacho la decreto como prueba de oficio, la cual reposa en el expediente digital, documento escriturario, en el cual la sociedad MARIO JAIMES LTDA URVIVIENDAS, integro el CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE LOS CABLLEROS, en dicho documento en la HOJA NOTARIAL AA 118769558 página 36 el demandado consigno:

***CAPITULO V. INTEGRACION DEL EDIFICIO Y/O ETAPA DON GONZALO AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DE LOS CABALLEROS V ETAPA Y ADOPCION DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD DEFINITIVOS.***

*ARTICULO 12. se ratifica que las áreas bienes y servicios comunes que se entregaron con la PRIMERA ETAPA Y/O EDIFICIO DON JORGE DEL CONJUNTO RINCON DE LOS CABALLEROS V ETAPA, descritos en la escritura pública números 109 del 20 de enero de 2004 de la Notaria Segunda del Circulo de Bucaramanga y los que se entregaron con la SEGUNDA ETAPA Y/O DON GABRIEL de lo cual da cuenta la escritura pública número 2246 del 1 de julio de 2004 otorgada en la Notaria 2 de Bucaramanga y aquellos que se entregan con EL EDIFICIO Y/O ETAPA DON GONZALO; serán para uso, goce y disfrute de todos los copropietarios de las unidades privadas que conforman finalmente la totalidad del CONJUNTO RINCON DE LOS CABALLEROS V ETAPA.*

*ARTICULO 13. CUADRO DE AREAS Y COEFICIENTES DE COPROPIEDAD. Una vez integrado el EDIFICIO Y/O ETAPA DON GONZALO a reglamento de propiedad horizontal del CONJUNTO RINCON DE LOS CABALLEROS V ETAPA, las unidades privadas y los coeficientes definitivos que lo conforman son los siguientes.*

**Tercer reparo. APLICACION INDEBIDA DE LA LEY PARA RESOLVER EL LITIGIO.**

Si bien es cierto, el señor Juez, aplica la TEORIA DEL ACTO PROPIO para resolver la instancia, deja de lado la fijación del litigio señalada en establecida en audiencia realizada el 09 de mayo de 2014, en la que se busca la responsabilidad del demandado al no ejecutar las obligaciones por el impuestas en la Escritura publica 3.762, de la Notaria Primera de Bucaramanga de 1994, de la Notaria Primera de Bucaramanga, licencia licencia de construcción DTC-182-93 de marzo 26 de

[gerente@monsalveabogados.com](mailto:gerente@monsalveabogados.com)

Whatsaap 3112469537  
[www.monsalveabogados.com](http://www.monsalveabogados.com)

**15** DE EXPERIENCIA  
AÑOS  
EN DERECHO INMOBILIARIO

1993, expedida Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Bucaramanga, por el contrario el despacho señala que no se dijo cual régimen de responsabilidad por la parte demandante.

Por ultimo su señoría, Posterior al decreto de pruebas y momento oportuno para que el suscrito hubiera podido allegar otra prueba documental que demuestra que el demandado efectivamente desde el inicio de la ejecución e la etapa 1 del conjunto rincón de los caballeros proyecto las 7 etapas como un solo conjunto el cual se denominaría CONJUNTO CERRADO HABITACIONAL RINCÓN DE LOS CABALLEROS, pues las redes de alcantarillado del proyecto TORRE DE LAS CIGARRAS se benefician de la RED DE ALCANTARILLADO DE LAS ETEPAS 1, 2 3, 4 Y 5 las cuales son privadas, prueba esta que se solicitara al despacho en la etapa oportuna según los parámetros establecidos por el C. G. del Proceso.

Por lo anterior, solicito se CONCEDA el presente recurso de alzada, ante el Honorable Tribunal del Distrito Judicial de Bucaramanga, con el fin que se estudie la situación aquí ventilada, y se revoque la sentencia proferida el 07 de Septiembre de 2023.

Del señor Juez,



**MARIO NOVA BARBOSA**

C.C. 91.518.242 de Bucaramanga

T.P. 239.130 del C.S. de la J.

Rep. Leg. Monsalve Abogados S.A.S