



Señores:

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BUCARAMANGA  
M.P. MERY ESMERALDA AGON AMADO

E. S. D.

**REFERENCIA:** PROCESO EJECUTIVO A  
CONTINUACION DEL PROCESO  
VERBAL ADELANTADO POR  
CONJUNTO RESIDENCIAL PARK 200  
P.H. EN CONTRA DE GRUPO DOMUS  
S.A.S.

**RADICADO:** 68001310300120170036903

**ASUNTO:** SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE  
APELACIÓN.

**RAMIRO SERRANO SERRANO**, mayor y de esta vecindad, identificada como aparece junto a mi correspondiente firma, obrando como apoderado de la parte demandante dentro de la actuación referenciada, mediante el presente escrito, respetuosamente me permito sustentar dentro del término legal, **RECURSO DE APELACIÓN** contra la sentencia proferida por el juzgado primero civil del circuito de Bucaramanga en el proceso con radicado 2017-00369-00 de fecha 31 de Julio de 2023, con base en el literal e del Artículo 317 del C.G.P que me permito sustentar en los términos del Artículo 322 del C.G.P., así:

#### **I. DE LA PROVIDENCIA OBJETO DE RECURSOS**

El honorable Juzgado Primero Civil del Circuito de Bucaramanga resuelve:

**PRIMERO:** DECLARAR NO PROBADA la excepción de PAGO formulada por la parte ejecutada GRUPO DOMUS SAS, dentro del presente proceso ejecutivo que le adelanta el CONJUNTO RESIDENCIAL PARK 200 PH, contra la sociedad, conforme a las consideraciones en que se encuentra sustentado el fallo.

**SEGUNDO.** Seguir adelante la ejecución, conforme al mandamiento de pago de fecha 20 de abril de 2023.

**TERCERO.** Liquidar el crédito conforme a lo establecido en el artículo 446 del C. G. del P.

**CUARTO.** Costas a favor de la ejecutante y a cargo de la parte ejecutada, incluyéndose como agencias en derecho la suma de \$7.000.000.



**QUINTO.** *En firme la liquidación de costas, remítase el expediente al Juzgado Civil del Circuito de Ejecución –Reparto- para lo de su cargo.*

**SEXTO.** *En el evento de que existan títulos judiciales para el presente proceso, remítanse a la oficina de apoyo de los juzgados civiles de ejecución de sentencia, para lo pertinente.*

Tomando como base lo siguiente:

*“Frente a la entrega de los bienes objeto de reconocimiento en el fallo que sirve de génesis a la ejecución, dada su naturaleza de inmuebles, resulta oportuno traer a mención al inciso segundo del artículo 1857 del Código Civil, que dispone que “La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública”*

*Lo anterior, para indicar que, si bien la pasiva alude que efectuó la entrega, acreditando que dirigió una comunicación a la actora, a fin de poner de presente su disposición a materializarla, lo cierto es que no aparece prueba en el sentido que la entrega se suscitó y de ser el caso, se suscribió la escritura pública de rigor exigida para transferir del derecho de dominio.*

*Y es que, aun si hipotéticamente se admitiera que la PH ejecutante no quiso recibir esos bienes, valga señalar, que ninguna manifestación se efectuó a ese respecto; lo cierto es que a disposición de la deudora estaban las acciones de que tratan los artículos 433 y 434 del C. G. del P., para coaccionar a su contraparte a recibir los bienes y suscribir las escrituras públicas pertinente.*

*Entonces, el argumento de defensa de la ejecutada no deja de ser una afirmación huérfana de cualquier soporte probatorio.*

*Por estas razones, se desestimará la exceptiva de PAGO formulada por la parte demandada, motivo por el cual se ordenará seguir adelante con la ejecución conforme al mandamiento de pago.*

*Se dispondrá la práctica de la liquidación del crédito conforme a las previsiones del art. 446 del C.G.P., y la condena en costas a la parte ejecutada.*

*En este orden, habrá de condenarse a la parte ejecutada al pago de las costas a favor de la ejecutante de conformidad a lo dispuesto en el art. 335 del C. G. del P.; incluyéndose como agencias en derecho la suma de \$7.000.000.”*

## II. SUSTENTACIÓN DEL RECURSO

- **ENTREGA DE ZONAS COMUNES NO SE PROTOCOLIZA MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA**

El ad quo menciona lo siguiente:

*“Frente a la entrega de los bienes objeto de reconocimiento en el fallo que sirve de génesis a la ejecución, dada su naturaleza de inmuebles, resulta oportuno traer a mención al inciso segundo del artículo 1857 del Código Civil, que dispone que “La*



*venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública”.*

*Lo anterior, para indicar que, si bien la pasiva alude que efectuó la entrega, acreditando que dirigió una comunicación a la actora, a fin de poner de presente su disposición a materializarla, lo cierto es que no aparece prueba en el sentido que la entrega se suscitó y de ser el caso, se suscribió la escritura pública de rigor exigida para transferir del derecho de dominio.”*

Sin embargo, no se tiene en cuenta que los parqueaderos en mención objeto de la presente litis ya que si bien los parqueaderos de visitante en comento son inmuebles tienen la connotación especial de ser bienes comunes sujetos al régimen de propiedad horizontal.

El artículo 4 de la Ley 675 del 2001 indica que un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos, y una vez realizada su inscripción surge la personalidad jurídica. Aunado a ello el artículo 32 dispone que la constitución de la persona jurídica la cual se conforma primigeniamente por los propietarios de los bienes de dominio particular y tiene por objeto la administración de los bienes y servicios comunes.

La Ley 675 del 2001 estableció que los bienes comunes son propiedad de la persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular denominados, así como bienes de uso común. (SL 2345-2020 M.P OMAR ANGEL MEJÍA AMADOR p.53)

Siendo así la normatividad mencionada anteriormente establece en el artículo 3° que son bienes comunes los siguientes:

*“Bienes comunes: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.”*

Y su alcance se encuentra establecido en el artículo 19 ibidem así:

*“ALCANCE Y NATURALEZA. Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.*

*El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la presente ley y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.”*

A su vez el reconocimiento de los bienes comunes se realiza al interior del Reglamento de Propiedad Horizontal tal como se encuentra estipulado en el artículo 5° ibidem que indica:



**“CONTENIDO DE LA ESCRITURA O REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.** *La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:*

(...)

5. *La determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales, y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores del edificio o conjunto, cuando fuere el caso.*

(...)

Ahora bien, en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Park 200 en el artículo 26 Parágrafo 1 establece: “Que los parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones, zonas verdes y todas las zonas comunes por su naturaleza o destino de uso y goce general no podrán ser de uso exclusivo.” Dando así cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 22 de la Ley 675 del 2001.

En lo que respecta a la entrega de las zonas comunes la Ley 675 del 2001 estipula que:

**“ARTÍCULO 24. 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.”*

Así pues, como puede evidenciarse contrario a lo manifestado por el ad quo, la entrega de las zonas comunes no se efectúa mediante escritura pública; pues para que un bien común tenga escritura pública y por consiguiente se dé la apertura del folio de matrícula inmobiliaria deberá realizarse el procedimiento para la desafectación de bienes comunes no esenciales que tiene como consecuencia que dichos bienes comunes sujetos a proindiviso pasen a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución del régimen de propiedad horizontal según lo estipulado en el artículo 20 de la Ley 675 del 2001 y conforme al procedimiento contemplado en el artículo 21 Ibidem de la siguiente manera:

**“ARTÍCULO 21. PROCEDIMIENTO PARA LA DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES.** *La desafectación de bienes comunes no esenciales implicará una reforma al reglamento de propiedad horizontal, que se realizará por medio de escritura pública con la cual se protocolizará el acta de autorización de la asamblea general de propietarios y las aprobaciones que hayan sido indispensables obtener de conformidad con el artículo precedente. Una vez otorgada esta escritura, se*



registrará en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la cual abrirá el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.

Ahora bien, es necesario recalcar que la obligación establecida por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bucaramanga en la Sala de decisión Civil – Familia se indica de la siguiente manera:

*“Se condena a la demandada, a que dentro del término de los treinta (30) días hábiles siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, proceda a hacer la entrega a la parte demandante, de los siguientes bienes:*

**Cuatro parqueaderos para visitantes**, pendientes de entregar por la constructora demandada, ubicados en el primer piso de la edificación, de conformidad con las especificaciones y características técnicas establecidas en las licencias de urbanismo y construcción y en los planos generales aprobados.”

Es claro el artículo 22 de la Ley 675 del 2001 al indicar que **“Los parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como salones comunales y áreas de recreación y deporte, entre otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo.”** Y por otro lado el artículo 20 dispone *“En todo caso, la desafectación de parqueaderos, de visitantes o de usuarios, estará condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos con la misma destinación, previo cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables en el municipio o distrito del que se trate.”* Entendiendo que dicha reposición se encontrará a cargo de la persona jurídica y no así del propietario inicial en cuanto se determine la desafectación de los parqueaderos en mención.

Es tanto así que no puede establecerse la ausencia de entrega de los cuatro parqueaderos de visitantes establecido en la sentencia emitida por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bucaramanga proferida dentro del radicado 68001310300120170036902 esgrimiendo como único argumento la ausencia de escritura pública para transferencia del derecho de dominio, pues como puede evidenciarse los parqueaderos de visitantes corresponden a bienes comunes sujetos a proindiviso razón por lo cual no son bienes sujetos a registro de los cuales pueda pregonarse su protocolización mediante escritura pública pues se haría necesario el procedimiento de desafectación de bienes comunes no esenciales mediante la reforma al reglamento de Propiedad Horizontal.

- **CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN (PAGO)**

El título ejecutivo base de la acción ejecutiva incoada es la sentencia de segunda instancia de fecha 08 de noviembre de 2022 emitida por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bucaramanga proferida dentro del radicado 68001310300120170036902 la cual en el numeral segundo ordena entregar a favor de la parte demandante (CONJUNTO RESIDENCIAL PARK 200 P.H.) *“cuatro (04) parqueaderos de visitantes, pendientes de entregar por la constructora demandada...”* o en su defecto se pagara la suma de \$99.234.914 pesos m/cte por concepto de los parqueaderos, lo anterior plasma la posibilidad de dar un cabal cumplimiento a la sentencia emitida por el honorable Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bucaramanga una vez se obedezca algunas de las dos opciones previamente relacionadas.

Teniendo en cuenta lo anterior procedo a efectuar una relación fáctica de aquellas circunstancias que detallan la problemática del caso en concreto, las cuales ya han sido manifestadas de forma reiterativa dentro del proceso verbal bajo Radicado 20170036900, no



obstante teniendo en cuenta que el presente proceso cuenta con una naturaleza distinta al proceso ya referenciado y adicionalmente la consecuente relación cuenta con un gran relevancia para una mayor claridad en cuanto al cumplimiento de la sentencia de segunda instancia de fecha 08 de noviembre de 2022 emitida por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bucaramanga, procedo a desarrollarlas de la siguiente manera:

1. Es necesario entender que el presente proyecto, llamado Park 200 se desarrolla por etapas de las cuales en la actualidad se encuentran desarrolladas la I y la II El proyecto urbanístico licenciado se compone de cuatro etapas y tal como lo dice la licencia urbanística RS 0105 de 2014 y los planos adjuntos que hacen parte del expediente contará una vez sea finalizado con 248 parqueaderos de uso privado y 41 parqueaderos de visitantes.
2. Como se menciona en el fallo proferido por el Tribunal el conjunto residencial cuenta con trece 13 parqueaderos de visitantes se ordena que se entreguen 4 parqueaderos adicionales pasando a tener 17 parqueaderos de visitantes.

De acuerdo con lo consignado en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Park 200 PH Escritura pública No 1897 de 06 de mayo de 2015 en el artículo *“CUARTO. CONSTRUCCION POR ETAPAS: Que la construcción del CONJUNTO RESIDENCIAL PARK 200 Se hará en cuatro (4) etapas, como se observa en los planos aprobados y en las licencias de construcción y demás documentos que se protocolizan en la presente escritura...”*

El RPH contempla de igual forma lo siguiente:

Artículo: *“QUINTO: INTEGRACION DE LAS ETAPAS SUBSIGUIENTES. En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 7 de la ley 675 de 2001, en el sentido que la escritura de constitución de la propiedad horizontal de un conjunto o proyecto desarrollado por etapas debe regular dentro de su contenido la forma de integrar etapas subsiguientes: 1) El propietario inicial sin necesidad de autorización alguna de los órganos de administración de la copropiedad, podrá integrar las siguientes etapas mediante la correspondiente escritura adicional en la cual se identifican los bienes privados, se describan los bienes comunes en ellas localizados...” “6) El desarrollo por etapas del CONJUNTO RESIDENCIAL PARK 200 implica que los propietarios y/o residentes de las siguientes etapas del mismo, utilizaran bienes y servicios comunes de uso y goce general localizados en la PRIMERA ETAPA (Torre 1) del conjunto..”*

Los parqueaderos de visitantes de acuerdo con el artículo 26 del RPH Parágrafo 1 establece: *“Que los parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones, zonas verdes y todas las zonas comunes por su naturaleza o destino de uso y goce general no podrán ser de uso exclusivo.”*

Los parqueaderos que se entregaron a la copropiedad de acuerdo con el fallo del tribunal son BIENES COMUNES en el cual el propietario inicial (GRUPO DOMUS) asigna de acuerdo con su uso y destino como parqueaderos. El Demandante DESCONOCE el RPH del conjunto residencial pues NINGUN parqueadero del conjunto residencial cuenta con matrícula inmobiliaria. Estos son BIENES COMUNES.

3. El desconocimiento del apoderado del demandante en el concepto de desarrollo de conjuntos residenciales por etapas es penoso. La licencia de construcción RS 0048 de 2016 para la etapa II en sus resueltas establece la construcción de 43 parqueaderos



privados y 6 parqueaderos para la etapa siguiente a desarrollar. Los 4 parqueaderos que se están entregando y que están construidos **NO** hacen parte de la etapa I ni de la etapa II y por consiguiente son propiedad del constructor.

Obligar a pagar los parqueaderos que ya existen, que fueron entregados y que fueron asignados como visitantes iría en detrimento del conjunto residencial puesto que dejaría al conjunto sin 4 parqueaderos de los 41 de visitantes que se tiene proyectado construir y que son obligación de acuerdo con lo licenciado.

Siendo así, toda vez que se trata de una construcción por etapas la Ley 675 del 2001 establece en su artículo 7 lo siguiente: *“Conjuntos integrados por etapas. Cuando un conjunto se desarrolle por etapas, la escritura de constitución deberá indicar esta circunstancia, y regular dentro de su contenido el régimen general del mismo, la forma de integrar las etapas subsiguientes, y los coeficientes de copropiedad de los bienes privados de la etapa que se conforma, los cuales tendrán carácter provisional.”*

*Las subsiguientes etapas las integrará el propietario inicial mediante escrituras adicionales, en las cuales se identificarán sus bienes privados, los bienes comunes localizados en cada etapa y el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto, los cuales tendrán carácter provisional.”*

Como se relacionó anteriormente la escritura de constitución establece taxativamente que el proyecto será desarrollado por etapas, siendo sometidas al régimen de propiedad horizontal una vez se realicen las escrituras adicionales que identificaran a cabalidad los bienes privados y comunes localizados en cada una de las etapas.

De igual manera el artículo 3 de la normatividad reseñada define como propietario inicial lo siguiente: *“Propietario inicial: Titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal”* siendo así, en cuanto los bienes comunes y/o privados no sean manifestada la voluntad de someter dicha etapa al régimen de propiedad horizontal quien ejerce el dominio del bien es el propietario inicial por mandato legal.

Así las cosas, los parqueaderos de visitantes entregados como cumplimiento de la obligación derivada de la sentencia por parte del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bucaramanga se encontraban en propiedad de mi prohijado.

De lo anteriormente mencionado me permito manifestar al honorable despacho de conocimiento que la parte demandada **GRUPO DOMUS S.A.S.** ha cumplido cabalmente la sentencia proferida por parte del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bucaramanga de fecha 08 de noviembre de 2022, debido a que realizó la entrega de cuatro parqueaderos de visitantes cubiertos identificados con los números cuarenta y uno (41), cuarenta y dos (42), ochenta y siete (87) y ciento dieciséis (116) ubicados en el Conjunto Residencial Park 200 PH del municipio de Floridablanca a la copropiedad demandante, como prueba de ello adjuntó comunicación de dicho acto de fecha 24 de abril de 2023, así mismo adjunto comunicación de fecha 15 de diciembre de 2022 emitida por GRUPO DOMUS S.A.S. en donde relaciona el cumplimiento de la sentencia de segunda instancia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bucaramanga de fecha 08 de noviembre de 2022.

Siendo así las cosas y teniendo en cuenta que el mandamiento de pago toma como base la sentencia de segunda instancia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bucaramanga de fecha 08 de noviembre de 2022, dentro de la cual se plasma la posibilidad de cumplimiento bajo dos escenarios siendo uno la entrega de 04 parqueaderos de visitantes y el otro el pago



de la suma de \$99.234.914 pesos m/cte, y habiéndose acreditado la entrega de los mismos es posible entender como cumplida la obligación primigenia.

### III. SOLICITUD PROBATORIA

- Me permito solicitar de manera respetuosa sea practicado el interrogatorio de parte al representante legal de la copropiedad demandante con la finalidad de acreditar la entrega de los parqueaderos en comento.

### IV. SOLICITUD

**PRIMERA:** Sírvase revocar la decisión adoptada por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Bucaramanga de fecha 31 de Julio de 2023, notificado por estado del 01 de agosto de 2023.

**SEGUNDA:** En consecuencia, de la revocatoria se decrete probada la excepción de **PAGO** y en consecuencia de lo anterior se proceda con la terminación del proceso ejecutivo referenciado.

Cordialmente,

**RAMIRO SERRANO SERRANO**  
**C. C. No. 91.222.430 de Bucaramanga**  
**T. P. No. 55.610 del C. S. J.**