TELEFONO: 6558928 / 301-3936374
E-MAIL: mfflorezg@gmail.com

Señora
Magistrada Sustanciadora
Dra. Claudia Yolanda Rodríguez Rodríguez
crodrigr@cendoj.ramajudicial.gov.co
seccivilbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co
notifscrscfbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

Referencia: Proceso declarativo verbal de RCC de PCG Constructora S.A.S., contra H.G. Constructora S.A.
Radicación: **2020-00243-01**
Interno: **517/2022**

Asunto. Sustentación recurso de apelación contra sentencia de 10 de agosto de 2022, que negó pretensiones de la demanda.

Manuel Francisco Flórez Granados, abogado conocido de autos dentro del proceso de la referencia, en atención al auto de fecha 03 de octubre hogaño, en termino de ley, conforme a lo dispuesto por el articulo 12 de la Ley 2213 de 2022, procedo a sustentar el recurso de apelación contra la sentencia que negó las pretensiones de la demanda, conforme reparos a tal providencia, que presente en memorial de 16 de agosto pasado; sustentación que desarrollo y complemento así:

SUSTENTACION

Primero. Para negar las pretensiones de la demanda, el a-quo, ha considerado los elementos requeridos, por precedente jurisprudencial, para determinar responsabilidad civil contractual, aceptando que se cumplió con el primero, cual es la existencia de celebración de un contrato valido entre las partes.

Pero, en cuanto a que no se cumplieron otros requisitos conforme el precedente citado, es decir, no se probó el incumplimiento o culpa contractual de la pasiva, el aquo, luego de sus disquisiciones jurídicas, sienta el fallo, en el parágrafo sexto de la cláusula primera de la escritura pública 2159 de 2010.

Aquí, el aquo, no pronuncio ninguna palabra respecto a la cláusula cuarta de tal escritura, en la cual aparece subrayada la falsedad del representante legal de H.G. Constructora, en ese momento el señor Rodolfo Hernández Suarez, al dejar allí escrito que había ejecutado las obras de urbanismo de la Manzana L, a sus propias expensas.

E-MAIL: mfflorezg@gmail.com

Transcribo tal afirmación contenida en la cláusula cuarta de la Escritura Pública número 2159 de fecha 30 de diciembre de 2.010 de la Notaria Primera de Floridablanca, Santander, en la que quedo consignado el texto, para cuya falsedad incluso **tuvo el coraje** de subrayar:" CLAUSULA CUARTA: TITULOS DE PROPIEDAD... Y POR ÚLTIMO EFECTUARON ENGLOBE POR MEDIO DE ESTE MISMO INSTRUMENTO DE LOS 12 LOTES DE LA MANZANA L QUEDANDO UN SOLO GLOBO DE **TERRENO Y LAS OBRAS DE URBANISMO POR HABERLAS EJECUTADO A SUS PROPIAS EXPENSAS LA SOCIEDAD HERNANDEZ GOMEZ CONSTRUCTORA S.A. SIGLA HG CONSTRUCTORA S.A."**

Como bien lo dije en uno de los hechos de la demanda, reitero que si bien la Escritura Pública número 2159 de fecha 30 de diciembre de 2.010 de la Notaria Primera de Floridablanca, Santander, es documento que da fe de la compraventa entre H.G. CONSTRUCTORA S.A., vendedor, y PCG CONSTRUCTORA S.A.S., comprador, de los 12 inmuebles que conformaban la Manzana L o lo que es lo mismo un solo globo de terreno; también es cierto, que la afirmación subrayada en la cláusula cuarta de esta escritura **(sección venta folio 11),** no es cierta ya que las obras de urbanismo de la Manzana L fueron ejecutadas por PCG CONSTRUCTORA S.A.S., conforme el acuerdo verbal previo con el señor Rodolfo Hernández Suarez, siendo este en ese momento cronológico e histórico el representante legal de H.G. CONSTRUCTORA S.A.

Al tenor del inciso quinto del Artículo 244 del Código General del Proceso (Documento Autentico) en concordancia con los artículos 250 y 257 (Indivisibilidad y alcance probatorio del documento público), si bien con esta demanda se aportó la Escritura Pública número 2159 de fecha 30 de diciembre de 2.010 de la Notaria Primera de Floridablanca, Santander, mediante la cual se verifico la venta de los 12 lotes - o un solo globo - que conformaban la Manzana L, reconociendo con ello su veracidad (parcial); también, se alegó **la falsía** del texto subrayado en la cláusula cuarta antes transcrita, ya que esas obras de urbanismo, fueron ejecutadas por mi representada PCG CONSTRUCTORA S.A.S., en fecha posterior a la firma de dicha escritura.

El señor Rodolfo Hernández Suarez, al momento de contestar la demanda, era el único y principal testigo de la demandada,

CALLE 9 No. 12-08 SAN RAFAEL, PIEDECUESTA S/der
TELEFONO: 6558928 / 301-3936374
E-MAIL: mfflorezg@gmail.com

conforme el escrito de contestación, pero, en temor a que no se le enrostrara su falsedad, luego de mas de diez años, ya no se presento a declarar.

Tanto espero el A-quo y demás sujetos procesales, para que viniera a declarar Rodolfo Hernández Suarez, dueño de HG Constructora, que la audiencia fue aplazada en tres oportunidades por común acuerdo entre las partes, a fin de saber la verdad verdadera de Hernández Suarez, quien finalmente, según sus abogados mandatarios, no se presento por estar disgustado con esta demanda, a lo que mi mandante Pedro Gómez, manifestó: que nunca espero tal falsedad del Ingeniero Rodolfo.

El actual representante legal y primer apoderado, quien contesto la demanda, doctor Manuel José Guarín Ruiz, en declaración jurada manifestó que HG Constructora, no se obligó a ejecutar obras de urbanismo; igualmente, los testigos Antonio José Reyes Quintero y Eliana del Carmen Tirado Mejía, manifestaron que los predios fueron vendidos sin obras de urbanismo; tanto que Reyes Quintero, en su declaración hizo referencia a lotes urbanizados y explico en qué consistía tal concepto, a lo que el despacho, de tal referencia nada dijo, y solo se limitó a mencionar de su intervención en la venta.

Ante tales declaraciones, del doctor Manuel José Guarín Ruiz, en su condición de representante legal de HG Constructora, y de los testigos de la actora, se contrapone el subrayado de la cláusula cuarta de la escritura 2159, en la que el entonces representante legal de HG Constrùctora, afirmo haber ejecutado tales obras de urbanismo a sus propias expensas, lo cual fue un acto sagaz de mal fe.

Segundo. Respecto de los otros elementos, incumplimiento y daño, el A-quo, en su providencia, los descarta sin tener en consideración obligaciones que por ley de urbanismo le correspondía ejecutar a la demandada, y reitero, la falsedad en que incurrió en la Escritura Publica 2159 de 30 de diciembre de 2010, al manifestar que a sus expensas ejecuto las obras de urbanismo demandadas, aspecto este que para nada hizo alusión la sentencia.

El principal fundamento de la demanda, está en que la pasiva, no ejecuto las obras de urbanismo que le eran obligatorias

CALLE 9 No. 12-08 SAN RAFAEL, PIEDECUESTA S/der
TELEFONO: 6558928 / 301-3936374
E-MAIL: mfflorezg@gmail.com

conforme la licencia urbanística de urbanismo otorgada por la Oficina Asesora de Planeación del Municipio de Piedecuesta.

La Licencia Urbanística de Urbanismo número 68547-0-09-0438 de 21 de diciembre de 2009, en su parte resolutiva obligo a Rodolfo Hernández Suarez, como representante legal de HG Constructora, a ejecutar conforme al Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Piedecuesta – P.B.O.T. – a crear los espacios públicos privados y la construcción de las obras de infraestructura que garantizaran la auto prestación de los servicios domiciliarios y las vías (obras de urbanismo tal como lo manda la Ley 388 de 1997 sobre normas urbanísticas y las normas concordantes y complementarias); disposiciones que transcribo, las cuales obligan al constructor, y que tampoco fueron tenidas en cuenta por el fallador de primera instancia, a saber: **ARTÍCULO 2.2.6.1.1.1 *Licencia urbanística.*** Modificado por el art. 2, Decreto Nacional 2218 de 2015., Modificado por el art. 2, Decreto Nacional 1203 de 2017. Es la autorización previa para adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y para realizar el loteo o subdivisión de predios, expedida por el curador urbano o la autoridad municipal competente, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, en los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional.
La expedición de la licencia urbanística implica la certificación del cumplimiento de las normas y demás reglamentaciones en que se fundamenta y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo.

ARTÍCULO 2.2.6.1.1.4 *Licencia de urbanización.* Modificado por el art. 3, Decreto Nacional 2218 de 2015. Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno Nacional.

Las licencias de urbanización concretan el marco normativo general sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y

TELEFONO: 6558928 / 301-3936374
E-MAIL: mfflorezg@gmail.com

demás aspectos técnicos con base en el cual se expedirán las licencias de construcción para obra nueva en los predios resultantes de la urbanización. Con la licencia de urbanización se aprobará el plano urbanístico, el cual contendrá la representación gráfica de la urbanización, identificando todos los elementos que la componen para facilitar su comprensión, tales como: afectaciones, cesiones públicas para parques, equipamientos y vías locales, áreas útiles y el cuadro de áreas en el que se cuantifique las dimensiones de cada uno de los anteriores elementos y se haga su amojonamiento.

El Señor Rodolfo Hernández Suarez, por ser ingeniero civil de profesión e industrial de la construcción, sabía que era su obligación ejecutar y/o pagar las obras de urbanismo que con esta demanda se reclaman, más sin embargo subrayo haberlas ejecutado a las propias expensas de HG Constructora, lo cual es falso.

Aquí el elemento incumplimiento, culpa error de conducta de la pasiva, que desconoce el a-quo, está demostrado en el hecho de que el representante legal de HG Constructora, estaba obligado por ley – Resolución que le concedió la Licencia Urbanística de Urbanismo número 68547-0-09-0438 de 21 de diciembre de 2009 – y normas transcritas a ejecutar las obras de urbanismo demandadas; tanto lo sabía, reitero, que mintió afirmando haberlas ejecutado, cuando en el proceso está plenamente probado tales obras las ejecuto mi mandante, y ahora demanda su coste.

El A-quo, en una sentencia oral de 51 minutos omitió considerar la falsedad o culpa o error de conducta del representante legal de la demandada de aquel entonces, quien afirmo haber ejecutado obras de urbanismo que nunca ejecuto; tanto, que el actual representante legal y apoderado inicial de la pasiva, manifiesta no haber ejecutado y lo confirman los testigos.

Así el incumplimiento de la pasiva está plenamente probado.

Tercero. Finalmente, respecto al daño, según el fallo, los presupuestos de precios unitarios de las obras de urbanismo ejecutadas y por ejecutar, base de las pretensiones de condena de la demanda, elaborados y certificados por el Ingeniero Civil Jesús Leónidas Bayona Fonce, no tienen el suficiente valor probatorio, muy a pesar de que tales documentos son el soporte del juramento estimatorio presentado como requisito y prueba de

TELEFONO: 6558928 / 301-3936374
E-MAIL: mfflorezg@gmail.com

la demanda, el cual no fue objetado por la pasiva, ni el despacho advirtió irregularidad alguna en cuanto a la estimación de su cuantía. Monto dinerario que, si le sirvió de base, para determinar las agencias en derecho en favor de la pasiva.

El A-quo, al tratar el elemento daño, en su providencia, respecto a los presupuestos de precios unitarios de las obras de urbanismo ejecutadas y por ejecutar, base de las pretensiones de la demanda, elaborados y certificados por el Ingeniero Bayona Fonce, los descalifica, les resta todo valor probatorio, pide facturas y demás elementos que permitan demostrar el valor de costes asumidos en la ejecución de las obras de urbanismo de la manzana L, y los presupuestos que puedan costar los de las manzanas H e I, aun sin ejecutar.

Para la parte que represento es alentador, saber que, al contestar la demanda, en el capitulo de las excepciones de mérito, en la denominada COBRO DE LO NO DEBIDO, el apoderado, hizo referencia al presupuesto de costes de algunos lotes, mas no procedió a formular objeción alguna respecto al juramento estimatorio presentado como requisito de la demanda.

El despacho, negó la excepción de prescripción, sin embargo, observo que esos reclamos se hubieran hecho diez años después.

Para ser exactos, aún no habían transcurrido diez años; así, el reclamo es legitimo al punto de que fue negada la excepción de prescripción.

Mi mandante, no reclamo, porque en esos diez años estuvo pagando capital e intereses como el **"hombrecito"** que se somete a tal obligación, y ya próximo a terminar de pagar pidió cruzar cuentas, a lo que el hombre de HG Constructora, no honro su palabra. No podía honrar tal compromiso de palabra, en la medida en que en el escrito subrayado de la cláusula cuarta de la escritura 2159 de 2010, ya estaban ejecutadas las obras de urbanismo que se le demandan.

El daño requerido como requisito para que se concedan las pretensiones de la demanda, esta probado con el juramento estimatorio presentado como requisito de la demanda; los documento que contienen los presupuestos de costos de precios unitarios de materiales y mano de obra elaborados por el Ingeniero Civil Jesús Leónidas Bayona Fonce, dicen de un profesional en la materia que merece absoluto respeto y credibilidad.

CALLE 9 No. 12-08 SAN RAFAEL, PIEDECUESTA S/der
TELEFONO: 6558928 / 301-3936374
E-MAIL: mfflorezg@gmail.com

Esos presupuestos de costes que el a-quo, descalifica y les resta todo valor probatorio, es el sustento fidedigno del juramento estimatorio allegado como requisito de la demanda, juramento estimatorio, que no fue objetado por la pasiva ni el despacho lo descalifico por ser notoriamente injusto, ilegal, sospechoso de fraude o irregularidad alguna.

En atención al articulo 206 del C.G. del P., el juramento estimatorio aportado con la demanda, supero todos los requisitos que exige tal disposición para tenerse como tal.

No hubo objeción alguna por parte de la demandada; en ningún momento, el A-quo, en el curso de la actuación, advirtió que la estimación fuera notoriamente injusta, ilegal o estuviera viciada de fraude o colusión, ni tampoco decreto pruebas de oficio que le permitieran cuestionar tal estimación.

Además, como documento, el juramento estimatorio allegado con la demanda, en auto de fecha 21 de febrero de 2022, ordeno tenerlo como prueba documental de la parte demandante; documento que no fue objeto de tacha de falsedad ni desconocido por la pasiva.

Respeto al juramento estimatorio, la doctrina trae algunos conceptos, así: "Afirmación que lo que se dice es cierto poniendo como garante a alguien que merece absoluto respeto y credibilidad". Los presupuestos de obras ejecutadas y por ejecutar, allegados con la demanda, que permiten dar valor a las pretensiones de condena de la misma, cumplen con los atributos de tal concepto; igualmente, según el profesor Briseño Sierra (1995, p.1335), juramento estimatorio: "Es el que se defiere con el fin de determinar la cuantía del daño sobre cuyo resarcimiento versa el juicio".

En este juicio, el juramento estimatorio presentado por el actor, es justo, es legal y representa el quantum del daño cierto, directo y personal que debe pagar la pasiva a mi mandante.

Cuarto. En fin, el A-quo, en su providencia ha omitido el análisis de la licencia urbanística de urbanismo que obliga y dice del incumplimiento de la demandada, en ejecutar las obras de urbanismo que le manda la ley, permitiendo distinguir los deberes que implican cada licencia, ya que una es urbanística de urbanismo y la otra urbanística de construcción; omitió el contraste del subrayado de la clausula cuarta de la escritura

TELEFONO: 6558928 / 301-3936374
E-MAIL: mfflorezg@gmail.com

2159 de 2010, en cuanto a la falsedad allí plasmada de que se habían ejecutado las obras de urbanismo de la manzana L, y lo dicho por todos los declarantes, partes y testigos, quienes afirman que no se ejecutaron las obras de urbanismo; como también omitió, considerar el daño valorado en el juramento estimatorio presentado como requisito de la demanda, con fundamento en los presupuestos de costes del Ingeniero Civil Bayona Fonce.

Es de reiterar, que, para el despacho, en su providencia, el presupuesto de costes de materiales y mano de obra para la ejecución de obras de urbanismo, no tiene valor alguno, quedo en cero (0), pero, para efectos de las agencias en derecho sí vale por los millones de pesos demandados.

Finalmente, como conclusión, Las afirmaciones vertidas a escritura pública, no son dogmas imbatibles. Bien se puede probar, que son inexactas o no ciertas. Aunque, sea auténtico, el acto de su otorgamiento.

Así, en este caso, el mismo representante legal de la demandada doctor Manuel José Guarín Ruiz, en actitud de confesion, admite ser cierto, el hecho de la no intervención de obras, por parte de su representada.

Circunstancia, que luego, reafirman los testimonios de Antonio José Reyes Quintero y Eliana del Carmen Tirado Mejía.

Luego, el trípode sustancial, de la acción impetrada, está armado muy consistentemente: la relación jurídica interpartes; el incumplimiento què origina el daño y el monto o costos del daño.

Por lo tanto, debe revocarse la sentencia cuestionada y en su lugar, acceder a las pretensiones de la demanda.

PETICION

Ruego de los Señores Magistrados, revocar la providencia aquí impugnada, y que se concedan las pretensiones de la demanda, como también sea condenada en costas la parte demandada.

CUMPLIMIENTO DEL DEBER PARA CON OTROS SUJETOS PROCESALES Y TRASLADO DE ESTE ESCRITO

En atención a lo ordenado por los artículos 3° y 9° en su Parágrafo de la Ley 2213 de 2022, en simultanea envío este

MANUEL FRANCISCO FLOREZ GRANADOS
ABOGADO
CALLE 9 No. 12-08 SAN RAFAEL, PIEDECUESTA S/der
TELEFONO: 6558928 / 301-3936374
E-MAIL: mfflorezg@gmail.com

escrito en archivo digital contenido en mensaje de datos a la secretaria de su despacho y a la parte demandada, a los siguientes correos electrónicos:
crodrigr@cendoj.ramajudicial.gov.co
seccivilbuc@cendoj.ramajudicial..gov.co
notifscrsefbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co
coordinador.contablehg@hgconstructora.com
Manuel.guarin@hgconstructora.com
Victor.dominguez@hgconstructora.com
gomezoscar@pcgconstructora.com

De los Señores Magistrados,

Manuel Francisco Flórez Granados
CC No. 72.127.447 de Barranquilla
TP No. 57342 del C.S. de la J.
mfflorezg@gmail.com

Piedecuesta, 14 de octubre de 2022