

Santiago de Cali, 11 de octubre de 2021

Doctor

JORGE JARAMILLO VILLAREAL

Magistrado Ponente Tribunal Superior de Cali

Ciudad

REFERENCIA: PROCESO VERBAL

DEMANDANTE: CR LOMBARDIA PH

DEMANDADA: CONSTRUCTORA HABITEK SAS

RADICADO: 7600131030162019-0018900

FELIPE SANTIAGO RESTREPO POSADA, en mi calidad de apoderado de la parte demandada en el proceso de la referencia, identificado como aparece al pie de mi firma, en tiempo hábil me permito sustentar ante la sala del Honorable Tribunal el recurso de apelación en los siguientes términos:

RESPECTO A LAS PRUEBAS PRACTICADAS

PRIMERO: En el interrogatorio de parte realizado al representante legal de la demandante, conjunto residencial Lombardía, se tiene lo siguiente:

Al minuto 27 de la grabación de la audiencia, narra como en febrero de 2016 las partes hacen actas y recorridos y se generan compromisos, que según él son aceptados por la constructora y en junio del mismo año le recordaron a ésta el incumplimiento a esos acuerdos. No obstante lo anterior, no existe prueba alguna de lo dicho en el expediente.

Al minuto 48, y 49 ibidem, a la pregunta si los presuntos daños que reclaman aparecieron de un momento a otro, primero dijo que lógicamente no y posteriormente dijo que al momento de la valoración si.

Minuto 50 ibidem, al preguntársele si la copropiedad dejó de hacer mantenimiento preventivo contestó que no era cierto, es decir, que si habían hecho mantenimiento preventivo.

Al minuto 52 ibidem, **al preguntársele porque no había anexado al proceso contestó prueba de los mantenimientos, respondió que los daños hacen parte desde el momento en que las zonas comunes se entregaron, es decir, acepta que éstas si se habían entregado y como se vería más adelante las testigos y el perito dicen lo contrario.** Esta confesión, pues la hace el representante legal de la demandante, no fue tomada en cuenta por el señor Juez, puesto que como se observa en la sentencia no valoró esta prueba.

En el minuto 53 ibidem, se le pregunto si tenía conocimiento de que, en enero, febrero de 2015 la constructora demandada, citó al administrador del conjunto residencial Lombardía para hacerle entrega de las zonas comunes sin que la parte demandante asistiera y se negara a recibirlas, contestando que no era cierto y que la conducta de la constructora es sistemática en la ciudad de Cali en todas sus obras, esta afirmación llama la atención pues no aportó prueba de su dicho, lo que en si es una afirmación falsa y tendenciosa.

En el intervalo entre el minuto 52 y 53 en un momento dice no saber y al instante siguiente dice si saber, al preguntársele el porqué de esta situación manifestó que lo hacía por la corrección que le hizo el señor juez, respuesta que no se corresponde con la declaración que hace bajo la gravedad del juramento.

A minuto 56 ibidem, el interrogado muestra el poco respeto por las partes y la, creo yo, falta de educación y acatamiento de las normas mínimas de comportamiento en una audiencia judicial.

A la hora y un minuto ibidem, se le preguntó cuántos requerimientos se le había hecho a la constructora Habitek, por los presuntos fallos en la construcción respondiendo que desde la parte técnica se hicieron tres requerimientos en febrero y marzo de 2016 y en marzo de 2017 y por parte de la administración se hicieron 7 u 8 requerimientos el último se hizo en año 2019 sobre las fachadas y que afirma fue atendido por la constructora demandada, esta última afirmación se contradice con las declaraciones de los testigos, quienes afirman que a partir del año 2016 decidieron no tener ningún tipo de acercamiento con la demandada, pues todo lo harían a través de los medios judiciales, como en efecto ocurrió.

SEGUNDO: La experticia aportada con la demanda.:

En el minuto 11 de la audiencia llevada a cabo el 14 de septiembre del año en curso en las horas de la mañana, al preguntársele al perito si tiene relación con las partes en el proceso dice que le prestó un servicio más o menos 12 años a la demandada **y oculta** su relación contractual desde el año 2016 con la demandante, relación que sale a relucir durante su deposición.

En el minuto 14 ibidem, reconoce sin precisar el año, que la firma Civilka había hecho una auditoría, que el acompañó, y que había actas de entrega listas para firmar, que no se firmaron finalmente por parte de la demandante, según el perito porque no se solucionaron las presuntas falencias constructivas esto lo relaciona para el año 2016, sin que exista prueba en el expediente de requerimiento alguno a la constructora hoy demandada.

En el minuto 25 ibidem, al preguntársele porque no firmo la experticia, responde que no se acuerda y que eso es un simple formalismo, igualmente acepta que estaban vigentes las garantías, pero no dice que se hubiera hecho uso de ellas.

En el minuto 26 ibidem, dice que las falencias constructivas no eran de carácter estructural.

En el minuto 31 ibidem, acepta que hubo entregas y que el conjunto como tal se entrega a mediados del 2015.

En el minuto 38 ibidem, al preguntársele si estaba inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores, hoy Registro Abierto de Avaluadores, RAA, dice que lo que el presentó no es un avalúo sin explicar que es lo que presentó, y a manera de ejemplo si yo llevo mi vehículo al taller y el mecánico me dice que el mismo necesita reparársele el motor, lo que me está dando es un diagnóstico, pero si además me dice que el arreglo val X pesos, ya me está dando un avalúo, y se mira la experticia el valora cada uno y el total de los presuntos daños, además acepta que estos valores los actualizó del 2016 al 2019, igualmente acepta que **no** está inscrito en el RAA.

TERCERO: Con respecto a la testigo ERIKA ISAZIGA TAMAYO, se tiene lo siguiente:

En la grabación antes mencionada en la hora 32 y 33 minutos, dice: nosotros en el nuevo consejo de administración decidimos no tratar más con la constructora en iniciar todos los trámites legales tendientes a la solución de las presuntas falencias, pero no existe prueba de que hubiesen hecho reclamaciones a la constructora demandada, desde que se entregó el primer apartamento, agosto de 2014, hasta la fecha de la conciliación en el 2018, hecho este que demuestra la negligencia de la administración de la copropiedad.

En la hora y 35 minutos se refiere a que los acabados son horribles, es decir, una cosa es lo que dice el perito y otra la de la testigo, demostrando que ella a pesar de ser miembro del consejo de administración no conocía cuales eran las presuntas fallencias del conjunto residencial Lombardía, de hecho en la hora y 46 minutos de la grabación dice que tiene que adherirse a lo que dice el experto, es decir, no conoce, como dije a pesar de ser miembro del consejo de administración, cuáles eran las presuntas fallas de la construcción.

En la hora y 37 ibidem, que la administradora de ese entonces envió comunicados a la constructora demanda haciéndole requerimientos a ésta, pero extrañamente no hay prueba de ningún aviso de inconformidad con las presuntas inconsistencias constructivas, y es extraño porque si se hubiesen hecho deberían haberlos aportados con la demanda. En la hora 39 y 40 minutos ibidem, reconoce que Habitek, constructora demandada, hizo arreglos al conjunto residencial y que el consejo de administración hizo el mantenimiento adecuado al conjunto, entonces como es posible que dentro de los presuntos daños, por ejemplo, existan humedades en los ascensores y en el mantenimiento no se hayan corregido?, agrega un poco más adelante que al conjunto residencial se le hizo mantenimiento para mantenerlo en buen estado, entonces estaba en buen estado o no?

¿Por último, a la hora y 48 ibidem, la testigo falta a la verdad cuando dice que compró en el conjunto residencial Santorino, de la misma constructora demandada, y en Lombardía, porque se construyeron al mismo tiempo, hecho que no es cierto, se pregunta entonces, como es posible que si uno no está contento con el producto de una constructora, venda para comprarle en otro conjunto de la misma?

CUARTO: Respecto de la testigo MONICA TABARES, inicia, en la hora y 55 minutos ibidem, diciendo que les entregaron el apartamento en el año 2014

A la hora y 57 ibidem, manifiesta que las presuntas fallencias que se presentaron, son detalles mínimos.

A las dos horas y 2 minutos, manifiesta que no saben quién es el dueño del muro perimetral, lo cual es un absurdo, existiendo los planos de la construcción.

A las dos horas y 4 minutos, dice que la administradora hizo acercamientos con la constructora demandada y le realizó notificaciones, pero de nuevo la prueba brilla por su ausencia en el expediente, que de tenerlas cualesquier abofado las habría presentado por constituirse en documentos valiosos en lo que respecta a la carga de la prueba.

Por último, acepta que su apartamento no se ha depreciado, sino que no se ha valorizado lo suficiente, según una peritación que ella misma realizó.

QUINTO: Con relación a las excepciones presentadas, se tiene lo siguiente:

La prescripción: en este caso es claro, de conformidad con el artículo 24 de la ley 675 del 2001, la entrega de los bienes comunes esenciales se efectúa simultáneamente con la entrega del bien privado, en este caso desde agosto de 2014 y para el momento en que se citó audiencia de conciliación (año 2018), si esta se entiende como reclamo ya estaba prescrita esta acción, entre otras cosas, porque a pesar de que se dice que se hicieron reclamos no hay prueba alguna de ellos en el sumario como debiera ser; además, el representante legal de la sociedad demandante lo reconoce en el interrogatorio de parte.

LA SENTENCIA APELADA

Proferida por el juez 16 civil del circuito, se limita a citar las normas que tratan la responsabilidad civil, a repetir lo dicho en la experticia sin un análisis serio y a determinar que las testigos le ofrecían credibilidad sin hacer un estudio probatorio y racional serio, entre otras cosas pasó por alto el interrogatorio del representante legal de la demandante, con contradicciones, inexacto y como se dijo antes donde confiesa haber recibido las zonas comunes, además, el juez hizo caso omiso de lo dicho por el tribunal superior de esta ciudad en el auto que revocó la decisión de no aceptar el dictamen presentando, pues en éste se le dijo que al momento de dictar la sentencia debería analizar el mismo así como los requisitos del peritazgo pues no se le dijo en dicho auto que la experticia estuviera ajustada a derecho, por el contrario que podía exigir se llenaran los requisitos de los que según el juez estaban ausentes en dicho dictamen.

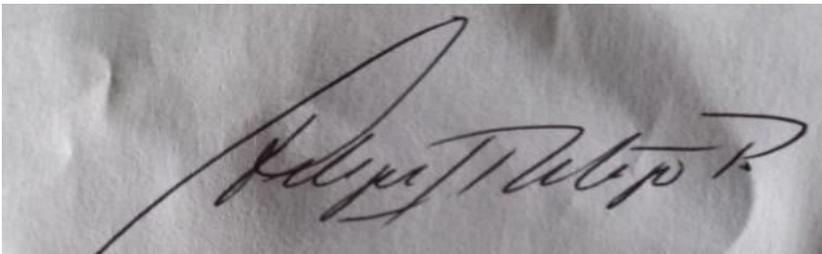
Igualmente dice en su sentencia que la demandante realizó reclamos, pero es claro que en el expediente no existe prueba alguna sobre ellos.

CONCLUSIONES

Este proceso en mi sentir, fue mal dirigido por el señor juez desde su inicio, ya que decretó las pruebas en un momento procesal diferente al señalado por el código C. G. del proceso; anunció un nuevo artículo del código que no figura en este pues según él solo se le pueden hacer 20 preguntas a los testigos; cortó la declaración inicial y espontánea de la testigo Erika Isaziga cuando de una manera inexplicable le dijo que sabía lo que ella iba a decir y fue más allá al manifestarle que sobre eso que no había dicho e iba a decir, según él, le iban a preguntar los apoderados de las partes, esto no tiene explicación sensata; igualmente cortó varias preguntas sin indicar las razones por las que lo hacía; no pronunció, como era su deber, sobre todas las excepciones; y por último permitió que el representante legal de la demandada perturbara los alegatos de conclusión de este apoderado en la primera instancia.

Por todo lo anterior le solicito al honorable magistrado revocar la sentencia apelada y en su defecto reconocer las excepciones propuestas como prescripción, buena fe de la demandada entre otras.

Cordialmente,



FELIPE SANTIAGO RESTREPO POSADA

CC 4383199

T.P. 43586 del Consejo S de la J.