

*Nubia Pinilla León*  
*Abogada*

JUEZ

SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT-CUNDINAMARCA.

E.

S.

D.

**REF: VERBAL REIVINDICATORIO DE 2ª INSTANCIA.**

**DEMANDANTE: CONDOMINIO PARQUES DE PAKISTÁN II**

**DEMANDADA: VILMA ESTELA ANGARITA DE CHACÓN Y OTROS**

**NUBIA PINILLA LEÓN**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 41.786.436 expedida en Bogotá, Abogada en Ejercicio, portadora de la Tarjeta Profesional No. 74.783 del Consejo Superior de la Judicatura, con Domicilio Profesional en esta Ciudad de Girardot, en la Calle 35 No. 10-77, Barrio Miraflores, Girardot-Cundinamarca, con abonado telefónico No. 312-4939582 y correo electrónico [nubiapinilla224@hotmail.com](mailto:nubiapinilla224@hotmail.com); Obrando como Apoderada sustituta dentro del Proceso de la Referencia, al Señor Juez proceso a Descorrerlo y hacer los reparos concretos a la Sentencia de Primera Instancia así:

La Juez a quo dio por probada la llamada Excepción de Merito: falta de legitimidad de la causa por activa; por cuanto argumento que la parte Demandante, o sea, **CONDOMINIO PARQUES DE PAKISTÁN II**, no es Propietaria del Bien inmueble objeto de la Reivindicación; por cuanto no se ha establecido el dominio en cabeza del **CONDOMINIO PARQUES DE PAKISTÁN II**.

A lo cual se debe de señalar como se demostró en todo el transcurrir del Proceso que es un bien común de la Copropiedad, o sea, **CONDOMINIO PARQUES DE PAKISTÁN II**.

Si se va a argumentar que la parte Demandada no es la Poseedora, falta totalmente a la verdad, es por ellos que el Régimen de Propiedad Horizontal, Ley 675 del 2001: La parte Demandada construyo o se tomo abusivamente 24 Metros ubicados en la Manzana: A en el costado Oriental del del Aparta-Local con un área de 4,00x6,00=24 mts. En la actualidad se presenta sobre dicha área una construcción de 2 pisos según lo registrado también en el informe del Perito **ALEXANDER MATULEVICH OSPINA**, y si vamos a la ley 675 de agosto del 2001 manifiesta que los bienes comunes en Régimen de Propiedad Horizontal. "Partes del Edificio o Conjunto sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de los bienes privados que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia de estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular, así mismo el Numeral 3.: EL propietario no puede elevar o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la Asamblea, previo cumplimiento de normas urbanísticas vigentes"....

No fueron tenidas las pruebas aportadas, claras y contundentes allegadas al plenario como es el dictamen, como lo dije anteriormente del Ingeniero **MATULEVICH OSPINA** y aun más construyen sin la mencionada licencia.

La ley 675 del 2001 establece que bienes son de uso común así:

Artículo 22: "Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos.

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.

Los parqueaderos destinados a los vehículos de los propietarios del edificio o conjunto podrán ser objeto de asignación al uso exclusivo de cada uno de los propietarios de bienes privados de manera equitativa, siempre y cuando dicha asignación no contraríe las normas municipales y distritales en materia de urbanización y construcción".

# *Nubia Pinilla León*

## *Abogada*

Artículo 23: “Los propietarios de los bienes privados a los que asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, según lo previsto en el artículo anterior, quedarán obligados a:

1. No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien.
2. No cambiar su destinación.
3. Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aún bajo uso legítimo, por paso del tiempo.
4. Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado en la asamblea general.

PARÁGRAFO 1o. Las mejoras necesarias, no comprendidas dentro de las previsiones del numeral 3 del presente artículo, se tendrán como expensas comunes del edificio o conjunto, cuando no se trate de eventos en los que deba responder el constructor.

PARÁGRAFO 2o. En ningún caso el propietario inicial podrá vender el derecho de uso exclusivo sobre bienes comunes”

El Artículo 952 del Código Civil señala, “La acción reivindicatoria se promueve contra el actual poseedor” y en este caso concreto los actuales poseedores son los Demandados y reconocidos dentro del Proceso, es decir **VILMA ESTELA ANGARITA DE CHACÓN Y OTROS**

Por los hechos enunciados anteriormente Solicito al Señor Juez sea revocada la sentencia impugnada, así:

1. Se reivindique el bien común de uso exclusivo TERRAZA DE APARTA-LOCAL con una superficie de 24 mts, con linderos: NORTE: Con casa 1 de la misma manzana. SUR: con andén de por medio y vía No. 1 principal. ORIENTE: con zona verde No. 9. OCCIDENTE: con aparta-local de la misma manzana que hace parte del aparta-local de la manzana A. Los linderos descritos constan en la valorización del área afectada que se anexo en la Demanda, a favor del **CONDominio PARQUES DE PAKISTÁN II**, así como el espacio que los Demandados construyeron encima de la citada Terraza.
2. Que se declare que los Demandados son Poseedores de mala fe del bien común de uso exclusivo denominado TERRAZA DE APARTA-LOCAL con una superficie de 24 mts, con linderos: NORTE: Con casa 1 de la misma manzana. SUR: con andén de por medio y vía No. 1 principal. ORIENTE: con zona verde No. 9. OCCIDENTE: con aparta-local de la misma manzana que hace parte del aparta-local de la manzana A
3. Que la parte Demandada deberá de pagar a la Demandante una vez ejecutoriada esta sentencia indemnización por perjuicios materiales, el valor de los frutos naturales o civiles del inmueble mencionado, no solo los percibidos, sino también los que el dueño hubiere podido percibir con mediana inteligencia y cuidado de acuerdo a la justa tasación efectuada por perito, desde el momento de iniciada la posesión, por tratarse del Demandado un Poseedor de mala fe, hasta el momento de entrega del bien inmueble así:

### **INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS MATERIALES**

#### **• DAÑO EMERGENTE:**

- Por concepto de honorarios de abogado la suma de **SIETE MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS PESOS (\$7'589.500)**.
- Por concepto de valoración de área afectada la suma de **SETECIENTOS MIL PESOS (\$700.000)**.
- Por concepto de gastos de papelería y autenticaciones la suma de **NOVECIENTOS DOCE MIL NOVECIENTOS CINCO PESOS (\$912.905)**.

*Nubia Pinilla León*  
*Abogada*

**TOTAL DAÑO EMERGENTE: NUEVE MILLONES DOSCIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS CINCO PESOS (\$9'202.905).**

• **LUCRO CESANTE:**

- *Por concepto de frutos civiles (arriendo) de 11 años la suma de **CATORCE MILLONES NOVENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS (\$14'095.596).***
- *Por concepto de frutos civiles (administración) de 11 años la suma de **DOCE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS (\$12'276.747).***
- *Por concepto de valor de terreno la suma de **DOCE MILLONES CIENTO TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS (\$12'131.338).***

**TOTAL LUCRO CESANTE: TREINTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS TRES MIL SETECIENTOS OCHENTA Y UN PESOS (\$38'503.681), SEGÚN AVALUÓ DE ÁREA AFECTADA QUE SE ANEXA EN ESTE ESCRITO**

**TOTAL INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS MATERIALES DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE: CUARENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS SEIS MIL OCHENTA Y SEIS PESOS (\$47'706.086).**

*En esta forma dejo mis reparos concretos en tiempo para que sean tenidos en cuenta en el momento de dictar sentencia.*

*Del Señor Juez,*

*Atentamente,*

*Nubia Pinilla León*

**NUBIA PINILLA LEÓN**

C.C. No. 41.786.436 de Bogotá

T.P. No. 74.783.del C.S. de la J.

## ENVIO ALEGATOS DENTRO DEL PROCESO RIVINDICATORIO

nubia pinilla leon <nubiapinilla224@hotmail.com>

Jue 29/04/2021 4:20 PM

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Cundinamarca - Girardot <j02cctogir@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (199 KB)

ALEGATOS PROCESO REIVINDICATORIO PAKISTAN II.pdf;

**REF: VERBAL REIVINDICATORIO DE 2ª INSTANCIA.**

**DEMANDANTE: CONDOMINIO PARQUES DE PAKISTÁN II**

**DEMANDADA: VILMA ESTELA ANGARITA DE CHACÓN Y OTROS**