

EXCEPCIONES PREVIAS, CONTESTACIÓN REFORMA DEMANDA Y EXCEPCIONES DE MÉRITO RAD: 13001-31-03-007-2020-00134-00

Oscar Borja <oscarborja@oscarborja.com>

Mar 20/09/2022 16:30

Para: Juzgado 07 Civil Circuito - Bolivar - Cartagena <j07cctocgena@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: EDIFICIO MARBELLA 47 <edificiomarbella47@gmail.com>; jvilladiegoc@hotmail.com <jvilladiegoc@hotmail.com>

Señor,

JUEZ SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA

J07cctocgena@cendoj.ramajudicial.gov.co

PROCESO:	VERBAL- RESPONSABILIDAD CIVIL
RADICADO:	13001-31-03-007-2020-00134-00
DEMANDANTE:	PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO MARBELLA 47
DEMANDADO:	PROMOTORA SAN FELIPE DE BARAJAS S.A.S EN LIQUIDACIÓN

Por medio del presente correo me permito presentar contestación a la reforma de la demanda, excepciones de mérito y excepciones previas.

Los anexos de la contestación, se adjuntan por medio del siguiente vínculo de drive: <https://1drv.ms/b/s!At-0Bzo6xdOWgmli6UHKCuhDS-dv?e=GXzBVJ>

JUEZ SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA

J07cctocgena@cendoj.ramajudicial.gov.co

PROCESO: VERBAL- RESPONSABILIDAD CIVIL

RADICADO: 13001-31-03-007-2020-00134-00

DEMANDANTE: PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO MARBELLA 47

DEMANDADO: PROMOTORA SAN FELIPE DE BARAJAS S.A.S EN LIQUIDACIÓN

ACTUACIÓN: PROPOSICIÓN DE EXCEPCIONES PREVIAS CONFORME AL ARTÍCULO 101 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO

OSCAR EDUARDO BORJA SANTOFIMIO, actuando como abogado de la sociedad apoderada de la parte demandada **PROMOTORA SAN FELIPE DE BARAJAS S.A.S “EN LIQUIDACIÓN”**, concurro ante usted con la finalidad de proponer excepciones previas dentro del término de traslado de la reforma de la demanda declarativa, de acuerdo a lo consagrado en el artículo 101 del código general del proceso, invocando la enunciada en el numeral 5 que al tenor literal refieren:

5. Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones.

Para desarrollar la excepción procederé realizar una subdivisión de la misma ya que en su interior se enmarcan 2 situaciones fácticas distintas que la configuran; explicado lo anterior entonces tenemos:

INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES

Por incumplimiento de los requisitos establecidos en los numerales 4 y 5 del artículo 82 del Código General del Proceso

Dentro de los requisitos formales de que adolece la demanda presentada se encuentran los relacionados en los numerales 4 y 5 del artículo 82 del Código General del Proceso. De manera taxativa expresan estos numerales:

“4. Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad.

5. Los hechos que le sirven de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados”

Las excepciones de mérito, como mecanismo de defensa con que cuenta el demandado para hacer valer sus derechos, tienen por finalidad desvirtuar o atacar las pretensiones; así se extrae de la lectura del numeral 3 del artículo 96 del código general del proceso:

“La contestación de la demanda contendrá:

3. Las excepciones de mérito que se requieran proponer contra las pretensiones del demandante...”

De allí la obligación contenida en el artículo 82 Íbidem, que al imponer en el numeral 5 al demandante la obligación de guardar una estricta y estrecha relación entre lo pretendido y las razones por las cuales se pretende. Se constituye en una garantía para el demandado al permitir establecerle, no solo lo que pretende el demandante, sino además porqué lo pretende. Cuando estos elementos se encuentran diáfananamente incorporados al líbello demandatorio, surge la certeza, para todos los intervinientes, incluido el juez, del tipo de acción promovida.

En el caso que nos ocupa el apoderado fue investido de las facultades necesarias para promover proceso declarativo por “existir *falencias o vicios en la construcción*” del Edificio Marbella 47, y así lo hizo al presentar como pretensión primera “*Declarar civilmente y patrimonialmente responsable a la sociedad **PROMOTORA SAN FELIPE DE BARAJAS S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, por la existencia de vicios y falencias acaecidos en la construcción del **EDIFICIO MARBELLA 47 P.H.;**”;* sin embargo, en ninguno de los hechos de la demanda determina o precisa cuales son los vicios de construcción a los que hace referencia. Esto teniendo en cuenta que si bien nuestra legislación no define lo que debe entenderse como vicio de construcción; lo cierto es que de acuerdo con lo señalado en el artículo 2060 del código civil **solo habrá responsabilidad civil para el constructor** responsable de la obra **por vicios de construcción** de un edificio cuando el edificio perece o amenaza ruina, en todo o en parte. Así se concluye de lo dispuesto en el numeral 3a:

*“3a) Si el edificio perece o amenaza ruina, en todo o parte, en los diez años subsiguientes a su entrega, **por vicio de la construcción**, o por vicio del suelo que el empresario o las personas empleadas por él hayan debido conocer en razón de su oficio, o por vicio de los materiales, será responsable el empresario...”*

Lo que nos llevaría a concluir que la pretensión, en cuanto a la declaración de responsabilidad civil y patrimonial por vicios acaecidos en la construcción, no tiene hecho que la soporte.

Lo que sin lugar a dudas hace imposible que exista una sentencia de fondo con relación a dicha pretensión, por cuanto ella debe proferirse con base a los hechos narrados y las pretensiones presentadas, de conformidad con lo consagrado en el artículo 281 del Código General del Proceso:

“La sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda...”

No podrá condenarse al demandado... por objeto distinto del pretendido en la demanda”

Las indemnizaciones por incumplimiento que se pretenden endilgar dependen de la existencia de vicios o falencias en la construcción y no de un vicio cualquiera, sino únicamente de aquel que se capaz, de hacer perecer el edificio o por lo menos considerarse como amenaza de ruina para la construcción, en

ninguno de los 41 hechos narrados en la demanda, se hace alusión alguna a que la edificación haya perecido o sobre ella haya recaído amenaza de ruina.

Así las cosas, resulta evidente que la demanda es a todas luces inepta por falta de requisitos de forma que dificultan el derecho de defensa y hacen imposible proferir sentencia acorde a las pretensiones.

Otras de las razones por las que resulta ininteligible la demanda, tiene que ver con los fundamentos de derecho empleados por el demandante. La acción adelantada por parte de la demandante es una acción de responsabilidad civil, pero luego trae a colación en sus fundamentos de derecho, la ley 1480 de 2011, como si quisiera dar a entenderle al juez que en el fondo subyace un reclamo con el ropaje de las normas propias del derecho de consumo. Esta falta de precisión hace complejo el ejercicio del derecho de defensa, porque me veré en la obligación de interponer excepciones que busquen rebatir las pretensiones desde el punto de vista de una acción civil y de otra parte también debo evitar que mi representado resulte condenado como si en realidad la acción promovida correspondiera a procurar la efectividad de la garantía legal al haber invocado normas de protección al consumidor. Por lo que desde ya solicito al despacho que en caso de no declarar probada la excepción previa, adopte las medidas necesarias que permitan a este apoderado tener certeza de la interpretación que el despacho le ha dado a la demanda para garantizar el derecho de contradicción.

Existe en el escrito de demanda, otra particularidad que se invoca con fundamento en la normatividad referida en el desarrollo de esta excepción y que se pone de presente por considerar que la misma constituye una flagrante irregularidad que trasgrede la obligación que atañe al demandante de presentar con precisión y claridad lo que pretende. En la pretensión segunda de la demanda, el accionante pretende el reconocimiento de una cifra determinada, pero al presentar el juramento estimatorio, la suma "estimada" difiere de la allí dispuesta. Se anexa imagen:

SEGUNDA: Condenar a la sociedad **PROMOTORA SAN FELIPE DE BARAJAS S.A.S. EN LIQUIDACIÓN**, a pagar a los copropietarios del **EDIFICIO MARBELLA 47**, representados por la Propiedad Horizontal **EDIFICIO MARBELLA 47**, a título de daño emergente la suma de **NOVECIENTOS VENTIUIN MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS (\$921.667.000.00)** discriminados de la siguiente forma:

Declaro bajo **JURAMENTO ESTIMATORIO**, de acuerdo a lo preceptuado por el Artículo 206 del **CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO**. La tasación razonada es la siguiente:

4.1 Suma total: **MIL CUARENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS CATORCE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS (\$1.047.614.000.00).**

¿Cuál es el valor realmente pretendido? ¿A cuál de las dos condenas accederá el despacho? ¿Si la suma sobre la cual se debe condenar es la descrita en el acápite de pretensiones, debe entenderse que el demandante no presentó juramento estimatorio al no coincidir lo jurado con lo pretendido?

Por incumplimiento del requisito establecido en el numeral 7 del artículo 82 del Código General del Proceso

De acuerdo con lo establecido en el artículo 82 *Ibídem*, la demanda con que se promueva todo proceso deberá contener:

“7. El juramento estimatorio, cuando sea necesario”

Por su parte el artículo 206 dispone:

*“Quien pretenda el pago de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, **deberá estimarlo razonadamente...**”*

Claro resulta de las pretensiones de la demanda que lo pretendido es una indemnización y en ese contexto el demandante se encuentra obligado a presentar juramento estimatorio. En el escrito de demanda efectivamente se evidencia que el demandante ha titulado uno de sus apartes “JURAMENTO ESTIMATORIO”; sin embargo, es claro que no basta con la simple enunciación. El juramento, para ser tenido como tal debe cumplir con requisitos que la misma normativa consagra, entre ellas estimarse razonadamente.

Estimar razonadamente implica la realización de un ejercicio intelectual soportado en elementos de convicción objetivo que van más allá de la simple operación matemática. Nótese como el demandante en el caso de la cuantía pretendida por parqueaderos se limita simplemente a manifestar que el valor resulta de multiplicar 19, cantidad que, si se encuentra razonadamente establecida, por \$20.000.000, sin estimar razonadamente las razones por las cuales considera que los parqueaderos tendrían ese valor comercial. El valor discriminado de cada inmueble que según su parecer no se construyó, es el resultado de una valoración subjetiva; es decir los inmuebles tienen un costo de \$20.000.000 porque así lo desea, presume o simplemente quiso establecer el demandante. Prueba de que el valor estimado solo obedece al capricho del accionante, se encuentra en el juramento de la demanda inicial, allá el valor de los parqueaderos, era de \$21.000.000 y ahora en la reforma, solo que así lo quiso, le regalo un descuento al demandado. Esta forma de actuar al estimar la indemnización que reclama es totalmente contraria a lo dispuesto por el artículo 206 del Código General del Proceso. Razonar implica exponer argumentos para explicar o demostrar algo. Lo razonado hace alusión a aquello que se encuentra fundado en argumentos, documentos o pruebas. El juramento estimatorio que pretende hacer valer como medio probatorio de su cuantía el demandado, no posee ninguno de estos elementos.

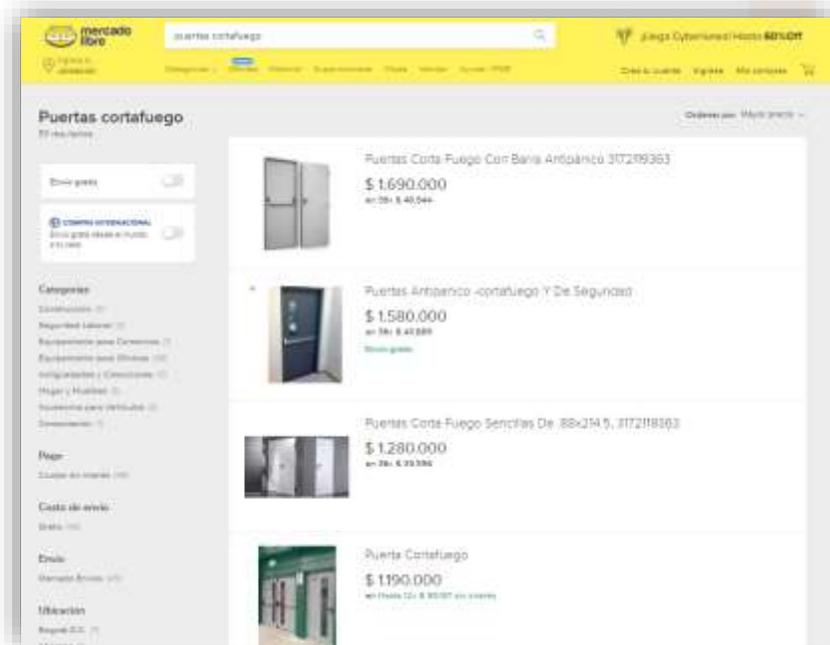
Por otra parte, el accionante ni siquiera se preocupa por tratar, por lo menos de establecer las características técnicas de los equipos que aduce no se encuentran o no fueron instalados en el edificio, como son pasamanos y barandas; puertas corta fuego; sistema de detección, alarma y señalización y sistema y equipo para prevención de incendios; características necesarias para determinar el costo de cada uno de ellos. Para ser más claros, en el caso de los pasamanos y barandas asume potestativamente el demandante que el valor del metro lineal es de \$185.000, aquí nuevamente hace un descuento al

demandante, con relación al valor que arbitrariamente había colocado en el juramento estimatorio de la demanda inicial en el que había dicho que el valor de estos era de \$189.000, sin explicar de dónde se obtiene ese valor, limitando simplemente a decir que hacen falta diez metros por piso y que como son 20 pisos el costo del metro lineal debe ser multiplicado por 400 metros lineales. Las características y calidad del material de dicho elemento resulta determinante en el precio final del producto, por ejemplo hierro, aluminio, madera, acero inoxidable, etc. Para dar un ejemplo veamos la siguiente imagen:



Obsérvese como en ninguno de los dos ejemplos el valor del metro lineal se aproxima siquiera a lo estimado por el demandante; ya que si fuera en madera el valor sería de \$130.000 y si en acero \$94.950.

Igual sucede con las puertas corta fuego cuyos valores en el mercado oscilan dependiendo de sus características, a manera de ejemplo:



En cuanto al sistema de detección, alarma y señalización y sistema y equipo para prevención de incendios, salta evidente que hay allí una completa indeterminación, debemos considerar que el vocablo sistema, de acuerdo con la RAE se define como el conjunto de cosas que relacionadas entre sí

ordenadamente contribuyen a determinado objeto; lo que nos hace presumir que el demandado en su estimación ha calculado el valor de todo ese conjunto de cosas que forman parte del sistema de detección y del sistema para prevención; lo cual también llevaría a presumir que en el edificio no se encuentra instalado ninguno de los elementos de cada uno de esos sistemas. En uno y otro caso no es dable al demandante simplemente asumir que el costo de los mismos es, la suma de \$109.000.000 y 189.000.000, respectivamente, alegando simplemente que no fueron instalados; esta manifestación resulta a todas luces arbitraria y muy distante de ser razonada.

Para el caso del acceso a zonas comunes manifiesta que se requiere de un mecanismo mecánico y estima el valor de dicho mecanismo en la suma de \$10.000.000, expresando en las razones en las que soporta dicha cuantía *"Acceso a la zona de piscina por parte de personas con movilidad reducida, solo es posible a través de escaleras, por lo cual es menester instalar un mecanismo mecánico que elimine las barreras arquitectónicas a residentes y visitantes con movilidad reducida a esta parte de las zonas comunes"*, sea cierto o no que se requiera del mecanismo al que alude, su obligación en este punto de la demanda era estimar razonadamente la cuantía que reclama y no exponer las razones por las que considera se requiere de dicho dispositivo y en esa medida el juramento se torna subjetivo y alejado de lo que podemos considerar razonado.

Igual argumento se puede aplicar en lo relacionado al *"Cerramiento de Piscina"*; como quiera que solo se limitó a manifestar: *"El acceso a la piscina debe tener un cerramiento para evitar posibles accidentes como caídas al interior de la misma en momentos en que esta no esté en funcionamiento, la suma declarada el valor a todo costo de aislar la piscina del resto de la social"*.

En lo que respecta al concepto *"adecuación de rampa"* cuyo valor estima en la suma de \$8.000.000, cabe advertir que sobre el particular nada se expresa en el acápite que denominó *"Razones por las cuales se cuantifica la solicitud"*; hecho más que suficiente para declarar el no cumplimiento de los requisitos que la ley dispone para la presentación del juramento.

Con relación al valor que, por recibo de zonas comunes, que se pretende integrar al juramento estimatorio, se debe advertir que de acuerdo con lo pretendido en la demanda, dicho estudio no resultaba siquiera necesario para darse cuenta que en las escaleras de evacuación debe haber puertas, que el edificio debe contar con sistema contra incendios, que en las escaleras del edificio deben estar instalados pasamanos, que hay zonas del edificio que requieren estructuras arquitectónicas que permitan el desplazamiento a personas con movilidad reducida, etc. Ya que se trataría de cuestiones evidentes, que saltarían a la vista hasta del más despistado de los compradores, sin que ningún erudito en puertas, escaleras y pasamanos intervenga para establecerlo.

Aunado a lo dicho, no se debe perder de vista que, el juramento estimatorio, adolece de especificidad, teniendo en cuenta que lo que se reclama es una indemnización de perjuicios. De acuerdo con la pretensión esgrimida, la indemnización que se reclama, se hace a título de daño emergente, sin embargo

solo se limitó a sumar el valor total que a su arbitrio decidió darle a cada uno de los conceptos, alegando luego, la necesidad de cada uno de los ítems, sin precisar el perjuicio o la pérdida que le provino del posible incumplimiento y sin que se pueda determinar, por lo menos someramente, cuál fue el daño causado, tarea que no compete al operador judicial por cuanto la sentencia deberá limitarse a las pretensiones aducidas en la demanda, las que a su vez deben estar soportadas en los hechos de la misma.

Así las cosas, surge evidente la falta de cumplimiento de la demanda del requisito consagrado en el numeral 7 del artículo 82 del Código General del Proceso y por ende la configuración de la excepción previa consagrada en el numeral 5, del Artículo 100 del Código General del Proceso.

OSCAR EDUARDO BORJA SANTOFIMIO

C.C. 93.372.007

T.P. 176.834 del C. S. de la J.

Abogado

BORJA & ASOCIADOS ABOGADOS S.A.S.