

Cartagena de Indias D.T. y C., marzo 3 de 2020.

Señor

JUEZ SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA

Dr. **JUAN CARLOS MARMOLEJO PEINADO**

E. S. D.

REF: PROCESO VERBAL DE MAYOR CUANTIA DE RESPONSABILIDAD CIVIL
EXTRA CONTRACTUAL.

DDO. CONSTRUCTORA LAGUNA 46 S.A.S.

DTE: ENRIQUE SEDO TALAZAC.

RAD. 13001-31-03-007-2019-00408 – 00

ASUNTOS: CONTESTACIÓN DE DEMANDA

EXCEPCIONES DE MERITO

OPOSICIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO.

DANIEL GUILLERMO BADEL CASTILLA, mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Cartagena, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando en mi condición de apoderado judicial de la sociedad **CONSTRUCTORA LAGUNA 46 S.A.S.**, NIT. 900.673.353-7, representada legalmente por **FREDIS OLIMPO SEVERICHE HOYOLA**, varón, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía No. 73.077.670 de Cartagena, con domicilio y residencia en la ciudad de Cartagena, por medio del presente escrito con todo respeto presento a usted contestación de la demanda presentada por el señor **ENRIQUE SEDO TALAZAC**, en los siguientes términos:

A.- EN CUANTO A LOS HECHOS.

AL PRIMER HECHO. ES CIERTO. La **CONSTRUCTORA LAGUNA 46 S.A.S.** comenzó la construcción del edificio Laguna 46 Centro de Negocios en julio del año 2014, previa resolución de aprobación de ejecución del proyecto No. 0263 de junio de 2014.

AL SEGUNDO HECHO. Acerca de la aseveración de los daños causados al hotel por la construcción del edificio Laguna 46, no lo aceptamos. Lo alegado en este hecho es parcialmente falso, toda vez que mi apadrinada reconoce que con ocasión a la construcción del edificio Laguna 46 Centro de Negocios hubo afectaciones a algunas instalaciones del Hotel Bellavista, pero: i) se repararon todos los señalados luego del asentamiento del terreno, lo que se dio a finales 2016; ii) **NO NOS CONSTA** la aseveración de que estas afectaciones hayan sido de gran magnitud como se expone en la demanda, pues i) de las observaciones realizadas por la Ingeniera residente de la obra en construcción, no se detectó que la afectación a las instalaciones del hotel constituyera daños estructurales que implicaran riesgo de la integridad de la estructura. ii) porque lo ocurrido en el Hotel Bellavista demandaba el sellamiento de las grietas, tal como efectivamente se procedió a realizar para reparar la afectación a las paredes y de esta manera también evitar el ingreso de "agresores del medio ambiente" hacia el acero de refuerzo que pueden desencadenar el proceso de corrosión del acero.

En concreto, no se señala la causa de la afectación, pues tan solo se afirma de manera genérica, vaga e imprecisa, 22, 62, 63 al hotel se le causó "múltiples daños de gran consideración" (Hecho Segundo), "daños materiales y los perjuicios económicos

correspondientes al lucro cesante que el HOTEL BELLAVISTA ha tenido con la cancelación de las reservas y la clausura temporal de las habitaciones número , 10, 11, 22, 62, 63, 64, 67, 68, 69, 70, 71, 72 y 73." (Hecho Tercero), sin especificar circunstancias de modo, tiempo y lugar; tampoco se establece el nexo causal entre la afectación y el supuesto perjuicio económico, ya que solo se limita a señalar que le adeuda la suma de \$386.149.702.00 moneda legal colombiana (Hecho Sexto), sin exponer de manera razonada, para cada una de las diferentes habitaciones, como se sucedió la merma patrimonial o improductividad respecto a la actividad hotelera. Lo cierto y debidamente acreditado es el malestar de algunos de los huéspedes del hotel por las actividades constructivas.

iii) NO ACEPTAMOS NI NOS CONSTA que los daños hayan comprendido a todas las habitaciones señaladas en la demanda, puesto que procedimos a su reparación, de eventos ocurridos en las habitaciones.

Los trabajos realizados, por ejemplo, incluyeron:

1.- El día 05 de septiembre del año 2015 siendo las 08:00 horas en el Hotel Bellavista de Marbella, se reunieron los señores Adriana Di bello. Administradora del Hotel Bellavista y el Arq. José Luis Villa Matorel Residente de obra de Laguna 46, Para recibir el primero y entregar el segundo. Los trabajos de reparación realizados a la habitación N° 09: Se repararon 6 grietas de muros, grietas verticales, horizontales y diagonales, en baño reparación de 4 grietas de muros verticales en muros, fisuras de muros dentro de closet; se realizaron las anteriores reparaciones de muros reforzando la parte afectada por grietas, con refuerzo en varillas de 3/8" y 1/2", resane en pañete, estuco plástico, pintura general. En muros exteriores: Reparación de grietas de machón de concreto en fachada de habitación. Se realizaron trabajo de adecuación de una cocina auxiliar con la construcción 5.00 m2 de plantilla de concreto, de 3.00 m2 de levante de muro en bloque y de 2,70 ml de mesón en concreto. Se revisaron las reparaciones y trabajos realizados por las partes que intervinieron y se entregan y se reciben a satisfacción.

2.- El día 08 de Agosto del año 2015 siendo las 15:00 horas en el Hotel Bellavista de Marbella, se reunieron los señores o ras Adriana Di bello. Administradora del Hotel Bellavista y el Arq. José Luis Villa Matorel Residente de obra de Laguna 46, Para recibir el primero y entregar el segundo.

Los trabajos de reparación realizados a la habitación N° 10: Se repararon 6 grietas de muros, grietas verticales, horizontales y diagonales, en baño reparación de 5 grietas de muros y enchape. Se realizaron las anteriores reparaciones de muros reforzando la parte afectada por la grieta con refuerzo en varillas de 3/8" y 1/2", resane en pañete, estuco plástico, pintura general. En el baño se cambio el 70% del enchape de muro por presentar fisuras. En muros exteriores: Reparación de grietas de muros y placa de terraza. Se revisaron las reparaciones y trabajos realizados por las partes que intervinieron y se entregaron y se recibieron a satisfacción.

3.- El día 15 de Julio del año 2015 siendo las 15:00 horas en el Hotel Bellavista de Marbella, se reunieron los señores o ras Adriana Di bello. Administradora del Hotel Bellavista y el Arq. José Luis Villa Matorel Residente de obra de Laguna 46, Para recibir el primero y entregar el segundo.

Los trabajos de reparación realizados a la habitación N° 68: Se repararon 6 grietas de muros, grietas verticales, horizontales y diagonales, en piso de habitación se reparo fisuras presentadas en baldosas de piso, en baño reparación de 3 grietas de muros y fisura de enchape y piso del baño. Se realizaron las anteriores reparaciones de muros reforzando la parte afectada por la grieta con refuerzo en varillas de 3/8" y 1/2", resane en pañete, estuco plástico, pintura general. En pisos: cambio de baldosas con fisuras y en baño se cambio todo el enchape de muro y piso. En el patio: Reparación de grietas de muros y construcción de una columna de apoyo a muro y placa de terraza. Se revisaron las reparaciones y trabajos realizados por las partes que intervinieron y se entregan y se reciben a satisfacción.

4.- El Hotel Bellavista de Marbella, se reunieron Adriana Di bello. Administradora del Hotel Bellavista y la Ing. Mary Guerra Guerra Residente de obra de Laguna 46, Para entregar los trabajos adelantados hasta la fecha

Los trabajos de reparación realizados a la habitación N° 70: Se realizaron trabajos de repararon de grietas de muros, grietas verticales, horizontales y diagonales, reparación de fisura en baño. Se realizaron los trabajos de reparaciones de muros reforzando la parte afectada por grieta con refuerzo en varillas de 3/8", resane en pañete, estuco plástico, pintura general. Se revisaron las reparaciones y trabajos realizados por las partes que intervinieron y se entregan y se reciben a satisfacción.

5.- El día 08 de Agosto del año 2015 siendo las 15:00 horas en el Hotel Bellavista de Marbella, se reunieron los señores o ras Adriana Di bello. Administradora del Hotel Bellavista y el Arq. José Luis Villa Matorel Residente de obra de Laguna 46, Para recibir el primero y entregar el segundo.

Los trabajos de reparación realizados a la habitación N° 10: Se repararon 6 grietas de muros, grietas verticales, horizontales y diagonales, en baño reparación de 5 grietas de muros y enchape. Se realizaron las anteriores reparaciones de muros reforzando la parte afectada por la grieta con refuerzo en varillas de 3/8" y 1/2", resane en pañete, estuco plástico, pintura general. En el baño se cambio el 70% del enchape de muro por presentar fisuras. En muros exteriores: Reparación de grietas de muros y placa de terraza. Se revisaron las reparaciones y trabajos realizados por las partes que intervinieron y se entregan y se reciben a satisfacción.

6.- El día 03 de julio del año 2015 siendo las 15:00 horas en el Hotel Bellavista de Marbella, se reunieron los señores o ras Adriana Di bello. Administradora del Hotel Bellavista y el Arq. José Luis Villa Matorel Residente de obra de Laguna 46, Para recibir el primero y entregar el segundo.

Los trabajos de reparación realizados a la habitación N° 67: En primer piso: Se repararon 3 fisuras de muros, enchape y piso del baño. Reparación de 3 fisuras de muros en sala.

Reparación de fisura de piso en sala, con cambio de baldosas.

En segundo piso: Se repararon 4 grietas horizontales y diagonales en muro. Se reparó 1 grieta horizontal presentada esta por la junta entre una placa de concreto y el block. Se realizaron las anteriores reparaciones de muros con refuerzo, pañete, estuco plástico, pintura general. En pisos cambio de baldosas.

En el patio: Reparación de grietas de muros y en antepecho de placa. Adecuación y Relleno de gravilla en área de patio.

Se revisaron las reparaciones y trabajos realizados por las partes que intervinieron y se entregaron y se recibieron a satisfacción.

7.- El día 01 de Agosto del año 2015 siendo las 08:00 horas en el Hotel Bellavista de Marbella, se reunieron los señores o ras Adriana Di bello. Administradora del Hotel Bellavista y el Arq. José Luis Villa Matorel Residente de obra de Laguna 46, Para recibir el primero y entregar el segundo. Los trabajos de reparación realizados a la habitación N° 69: Se realizaron trabajos de repararon de 8 grietas de muros, grietas verticales, horizontales y diagonales, reparación de 2 fisura de enchape y 1 en piso del baño. Se realizaron los anteriores trabajos de reparaciones de muros reforzando la parte afectada por grieta con refuerzo en varillas de 3/8" y 1/2", resane en pañete, estuco plástico, pintura general. En el baño se cambio la baldosa dañada del enchape de muro y la del piso. En el muro exterior de la habitación se realizo la reparación de grietas de muros con el reforzamiento y acabados adecuados.

Se revisaron las reparaciones y trabajos realizados por las partes que intervinieron y se entregaron y se recibieron a satisfacción.

8.- El día 08 de agosto del año 2015 siendo las 08:00 horas en el Hotel Bellavista de Marbella, se reunieron los señores Adriana Di bello. Administradora del Hotel Bellavista y el Arq. José Luis Villa Matorel Residente de obra de Laguna 46, Para recibir el primero y entregar el segundo. Los trabajos de reparación realizados a la habitación N° 71: Se

realizaron trabajos de repararon de 2 grietas de muro verticales, reparación de grietas verticales en muro y enchape de baño. Se realizaron los anteriores trabajos de reparaciones de muros reforzando muros afectados por grieta, con refuerzo en varillas de 3/8", resane en pañete, estuco plástico, pintura general. En baño se cambiaron baldosas de enchape de muros dañadas. En el muro exterior de fachada de la habitación se repararon 4 grietas de muros con el refuerzo y acabados adecuados. Se revisaron las reparaciones y trabajos realizados por las partes que intervinieron y se entregaron y recibieron a satisfacción.

9.- El día 01 de agosto del año 2015 siendo las 08:00 horas en el Hotel Bellavista de Marbella, se reunieron los señores Adriana Di bello, Administradora del Hotel Bellavista y el Arq. José Luis Villa Matorel, residente de obra de Laguna 46. Para recibir el primero y entregar el segundo. Los trabajos de reparación realizados a la habitación N° 72: Se realizaron trabajos de repararon de 4 grietas de muros, grietas verticales, horizontales y diagonales, reparación de 1 fisura de enchape del baño y 3 grietas en muro parte interior de closet. Se realizaron los anteriores trabajos de reparaciones de muros reforzando muros afectados por grieta, con refuerzo en varillas de 3/8", resane en pañete, estuco plástico, pintura general. En baño se cambiaron baldosas dañadas. En el muro exterior de fachada de la habitación se reparó (1) grietas de muros con el refuerzo y acabados adecuados.

Se revisaron las reparaciones y trabajos realizados por las partes que intervinieron y se entregaron y se recibió a satisfacción.

AL TERCER HECHO. Parcialmente cierto. Nos presentó reclamación por los daños, pero también es cierto que estos se atendieron luego de la conciliación de daños ocurridos en los años 2014, 2015 y 2016 a que llegamos los involucrados. **NO NOS CONSTA** ni aceptamos los perjuicios de índole económico (lucro cesante); señalados en la demanda, con motivo de supuestas cancelaciones de reservas y clausura temporal de las habitaciones 9, 10, 11, 22, 62, 63, 64, 67, 68, 69, 70, 71, 72 y 73, el que, de igual manera, no se determina en el tiempo ni en su cuantía respecto a cada habitación.

NO NOS CONSTA que el actor haya realizado diversas reclamaciones directas a la constructora por los supuestos daños y perjuicios ocasionados al Hotel Bellavista, pues las inquietudes y solicitudes se le presentaron a diversas autoridades como por ejemplo la alcaldía local, la inspección de policía y control urbano, pero no a la constructora, amén de que estas las presentó quien no contaba con autorización del propietario. Obsérvese que en el certificado adjunto no figura autorización para la señora MONIQUE SEDO DE ABUCHAIBE ni para ADRIANA DI BELLO BARBOZA, quienes fueron las reclamantes. La reclamación del 6/12/16 la suscribieron MONIQUE SEDO DE ABUCHAIBÉ ni para ADRIANA DI BELLO BARBOZA autorización del propietario, y pedían \$292.800.000.00 como lucro cesante, y por daño emergente \$14.227.397.00 (Ver Cuenta de Cobro del 7 de noviembre de 2014, f. 62-63).

La única reclamación formal de representante debidamente autorizado es aquella presentada ante la Inspección de Policía de la Comuna Uno, en la cual se llegó a acuerdos parciales de reparación que fueron cumplidos por la Constructora. Es cierto que no se llegaron a acuerdos sobre la afectación por lucro cesante, por lo que quedó pendiente la convocatoria a audiencia de conciliación que nunca llegó.

AL CUARTO HECHO. PARCIALMENTE CIERTO. Es cierto lo concerniente a que el demandante ha presentado reclamaciones a entes administrativos que no son instancias para dirimir conflictos patrimoniales; de todas formas, si lo fueran no se demuestra que se estas autoridades nos hayan convocado para el arreglo mediante los mecanismos alternativos de solución pacífica de conflictos.

AL QUINTO HECHO. NO NOS CONSTA que el actor haya realizado las reparaciones a las habitaciones señaladas en este punto, ya que en el año 2016 la Constructora realizó aquellos a los que se comprometió ante la Inspección de Policía de la Comuna Uno luego del acuerdo conciliatorio habido entre las partes, de fecha 29 de noviembre de 2016.

Por otra parte, resulta contradictorio el que el demandante reconozca que el demandado realizó esas reparaciones tendientes a corregir la afectación al inmueble del actor, - realizadas estas por una firma de ingenieros especialistas en construcción, conocimiento demostrado con la construcción del edificio del cual se señala como causante de las afectaciones, - las cuales sostiene, no sirvieron como solución definitiva (Hecho Cuarto), y sostener que las que él hizo, sin que se conozca la idoneidad del personal que las realizó, si resultaron efectivas para detener la afectación causada, y de esta forma desvirtuar el interés e inversión realizada por la demandada para resarcir los daños.

AL SEXTO HECHO. NO ES CIERTO. Este hecho es arbitrariamente un juicio de raciocinio que evidentemente beneficia a la parte actorá, y constituye un error de derecho frente a la naturaleza declarativa del proceso instaurado por la misma parte que afirma la existencia de una deuda por más de trescientos ochenta y seis millones a cargo de mi patrocinada. Es menester afirmar que de ser ello cierto, el actor incurriría en un error al no proceder por la vía ejecutiva.

B. SOBRE LAS PRETENSIONES.

A las pretensiones nos oponemos porque los hechos tal como fueron narrados en la demanda contienen el desconocimiento de las reparaciones realizadas por la demandada en las instalaciones del Hotel Bellavista, y la cosa juzgada que operó por efecto de la conciliación en derecho a que llegaron las partes ante la Inspección de Policía de la Comuna Uno de esta ciudad.

PRIMERA PRETENSIÓN. No es procedente la declaratoria en contra de mi mandante por los daños materiales causados en razón a la conciliación a que se llegó por las partes, que hizo tránsito a cosa juzgada. Solo será procedente la condena por los conceptos y cuantías que se demuestren.

SEGUNDA PRETENSIÓN. No es procedente la declaratoria por la cuantía solicitada a la demanda, debido a que en ella se incluyen datos no confirmados del supuesto lucro cesante demandado; y, porque, en su monto se incluyen los daños materiales que fueron materia de conciliación en derecho a que llegaron las partes ante la Inspección de Policía de la Comuna Uno de esta ciudad, de fecha 29 de noviembre de 2016, los cuales se corrigieron por la demandada.

TERCERA PRETENSIÓN. No constituye una pretensión sino una solicitud de reconocimiento de personería adjetiva para la apoderada, imposible de que prospere porque no fue ella quien formuló la demanda.

CUARTA PRETENSIÓN. Nos oponemos a su prosperidad por cuanto que la demanda se produjo en gran parte por la falta de soporte y lo exagerado de los cobros que por concepto de lucro cesante le fueron presentados a la demandada, y por la carencia de autorización de quienes las presentaron.

C. EXCEPCIONES DE MERITO.

Acerca de las excepciones, el Código General del Proceso en su artículo 282 estatuye, en su primer inciso, lo siguiente:

"ARTÍCULO 282. RESOLUCIÓN SOBRE EXCEPCIONES. En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda." Negritillas e texto.

Las propuestas:

En la presente contestación de demanda se interpondrán las excepciones de mérito de 1.- Falta de Determinación del Daño. 2.- Excepción de Prescripción de La Acción Resarcitoria de Daños y Perjuicios. 3.- Excepción de Compensación por Reparación del Daño Emergente. 4. Excepción de Cosa Juzgada por Conciliación. 5. Excepción Cobro De Lo No Debido. 6. Excepción De Concurrencia De Culpas y, 7. Excepción de Merito Innominada.

Estas se fundamentan a renglón seguido, de la siguiente forma:

1.- EXCEPCION: FALTA DE DETERMINACION DEL DAÑO.

Como puede apreciarse del relato de los hechos de la demanda (Segundo Tercero), el actor tan solo se limita a señalar que la construcción del edificio Laguna 46 "le ocasionó múltiples daños de gran consideración" en las instalaciones del hotel Bellavista, sin precisar la causa de la afectación, y tampoco se establece el nexo causal entre la afectación y el supuesto daño. No dice al despacho en qué consistió la afectación a las instalaciones del hotel.

El recuento de los eos no deja claro la exposición de los hechos si la afectación fue instantánea o diferida; sin dejar claridad sobre cuando se consolidó la afectación; si, pese a que la construcción del edificio concluyó en cuanto a obra de levante u obra gris, y todavía se continúan los daños, o cuando cesaron estos.

No le dice al fallador judicial ni al proceso, cual fue la causa generante de los daños y perjuicios demandados, ni en qué consistieron éstos; incurriendo en su relato fáctico en imprecisiones que no permiten conocer, por tanto, la fecha de inicio o configuración del daño o perjuicio reclamado, ni la verdadera magnitud de las afectaciones como para aseverar que las reparaciones efectuadas por mi representada no fueron definitivas para corregir los daños reparados. Lo cierto es que la mayor parte de las afectaciones reclamadas se encuentran denunciadas con anterioridad a las reparaciones hechas por la demandada.

Su imprecisión no permitirá al proceso determinar el inicio de éstas, para, a partir de allí, contar el término de la caducidad o la prescripción extintiva de la obligación, puesto que resulta imposible determinar si la afectación fue de efecto instantáneo o continuado.

No precisa cuales fueron los daños tomados por la Constructora, ni en cuales habitaciones; ni cuales de los tomados resurgieron, resultando ilógico su aseveración genérica en el sentido de señalar que aquellas no fueron definitivas (H. Cuarto), ni en que se basa para sostener tal afirmación.

No aporta prueba ni se demostró como pudo darse el supuesto daño, de qué manera se evidencia el daño en las instalaciones del hotel; cuales mantenimiento preventivo se dieron a lo largo de la vida útil del edificio que pudieren haberle fortalecido la estructura para evitar o prevenir contingencias como las de una construcción de mayor altura que la de aquella donde funciona el hotel, evitando así la ocurrencia o aparición de cambios en la estructura de su edificación, y de esta forma evitar o soportar los cambios en el suelo por efecto de las obras, que son soportables para una estructura que cumpla con la normatividad sismo resistente.

2.- EXCEPCION DE PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DE LA ACCIÓN RESARCITORIA DE DAÑOS Y PERJUICIOS.

Tal como se puede observar, del relato de los hechos de la demanda los daños surgieron a partir del mes de noviembre del año 2014, habiéndose hecho visita de inspección por la constructora el 5 de noviembre del mismo año (ver numeral quinto de la comunicación remitida por el actor el 6 de diciembre de 2016, recibida en las oficinas de la demandada el 16/12/2016 y, dado que la demanda se formuló el día 06 de noviembre del año 2019, se

tiene entonces que transcurrió más de cinco (5) años desde la ocurrencia de los daños ocasionados supuestamente con las labores constructivas, de forma que, el fenómeno prescriptivo de la acción se dio al cabo de los cinco (5) años sin interrupción alguna de su término.

Ahora bien, si el demandante estaba en condiciones de aportar las pruebas que demuestren lo contrario, sin lugar a dudas que el despacho no tendría otra opción que reconocerle el derecho alegado. Desafortunadamente, en este caso, para la parte actora, no podrá esperar condena a su favor, puesto que no basta con solo alegar o afirmar los hechos de una pretensión o conjunto de pretensiones, sino que, a estas afirmaciones, se pena de ser tomadas como tendenciosas, se debieron acompañar con pruebas auténticas del cumplimiento de las obligaciones a su cargo, cosa que no aconteció al presentar la demanda.

La no demostración de los perjuicios, especialmente en cuanto al lucro cesante por supuesta cancelación de las reservas, que sea de paso no se precisan en época, montos, habitaciones canceladas o devoluciones de dinero por incomodidad de los huéspedes, como tampoco se precisa la temporalidad de las supuestas clausuras de las habitaciones afectadas; como tampoco se precisa si la afectación se dio antes, durante la reparación hecha por la constructora o después de realizada esta, no permiten aceptar los montos pretendidos por el demandante. Las simples quejas aportadas no constituyen la prueba de la cancelación de reservas ni de reintegros a los usuarios del hotel.

De igual forma debemos resaltar la carencia de pruebas de las reparaciones acometidas por el demandante, toda vez que los recibos de compra de material no son suficientes para establecer en que consistieron dichas reparaciones, ni la necesidad y pertinencia de las mismas, ni los lugares; de estas tampoco se señaló que personas las acometieron par que se demostrara si ellas eran personal idóneo, y si estas fueron definitivas o se presentaron con posterioridad a estas, nuevamente las afectaciones como producto de la baja calidad de los trabajos.

3.- EXCEPCIÓN DE COMPENSACIÓN POR REPARACIÓN DEL DAÑO EMERGENTE.

El demandante aportó prueba de las reparaciones efectuadas por la Constructora Laguna 46 (Hecho Cuarto en el que admite de forma indirecta que hubo tales reparaciones, elemento probatorio del ordinal g) numeral 2º de las pruebas aportadas en la demanda y Numeral Octavo del memorial dirigido a la Inspección de Policía Comunal Uno de fecha 10/10/2016, visible a folio 37 del C.O.), aunque, sin sustento, asegura que estas no fueron definitivas, sin que en el plenario conste que la afectación de las instalaciones del hotel subsistan luego de las reparaciones de la demandada, lo que debe interpretarse como evidencia de que las realizadas por la Constructora sí fueron definitivas.

En razón a lo anterior, se impone reconocer la compensación por reparación de las afectaciones para finales del año 2016, época en las que se llevaron a cabo por parte de la demandada, las que, de acuerdo con la conciliación llegada, se dio en el año.

Aparte de las reparaciones a las instalaciones del hotel, también se comprometió y efectuó las adecuaciones de la protección a los colindantes de la obra, el retiro y reparación de averías que se hubieron generado por el montaje o desmonte de la protección en zinc para el inicio de la obra, a partir del 5 de diciembre de 2016, así como el mejoramiento de la protección a mayor altura para evitar el vertimiento de residuos de pintura, y la disminución de ruidos en la obra que alteren la tranquilidad de los huéspedes.

4. EXCEPCIÓN DE COSA JUZGADA POR CONCILIACIÓN.

Frente a la Inspección de Policía de la Comuna Uño se llegó a conciliación sobre los daños; esta fue cumplida por la demandada, como en efecto lo admite el demandante en las siguientes referencias del propio demandante: Hecho Cuarto en el que admite de forma indirecta que hubo tales reparaciones, elemento probatorio del ordinal g) numeral 2º

de las pruebas aportadas en la demanda y Numeral Octavo del memorial dirigido a la Inspección de Policía Comuna: Uno de fecha 10/10/2016, visible a-folio 37, 46 del C.O.

Aparte de las reparaciones a las instalaciones del hotel, también se comprometió y efectuó las adecuaciones de la protección a los colindantes de la obra, el retiro y reparación de averías que se hubieron generado por el montaje o desmonte de la protección en zinc para el inicio de la obra, a partir del 5 de diciembre de 2016, así como el mejoramiento de la protección a mayor altura para evitar el vertimiento de residuos de pintura, y la disminución de ruidos en la obra que alteren la tranquilidad de los huéspedes.

Dicho acuerdo prestaba mérito ejecutivo, el cual pese al tiempo transcurrido no se accionó, señal inequívoca del cumplimiento de lo acordado en el acta por parte de mi apadrinada judicial; y, también hace transito a cosa juzgada respecto a la afectación por la cual se concilió, lo que significa, que respecto a daños ocasionados hasta fin del año 2016.

Alcance de la cosa Juzgada. Como se ha expresado, el acuerdo comprendió las perturbaciones y demás afectaciones materiales ocasionadas hasta la fecha del acuerdo, esto es, 29 de noviembre de 2016, excepto la afectación económica al actor, razón por la que ha de declararse los efectos de cosa juzgada respecto a los daños materiales y los costos de reparación solicitadas en vista de que en este proceso se persigue la reparación material (objeto) de daños presuntamente ocasionados por la demandada con el levante de la edificación (causa), respecto a bienes del demandante, presentándose coincidencia entre las partes (lapso de tiempo), la naturaleza de la afectación, período durante el cual se causaron estas, i) fueron acometidas por la demandada y, ii) porque, esta conciliación extrajudicial en derecho constituye acuerdo en conciliación, debidamente cumplido y hace tránsito a cosa juzgada, lo que impide, debido a su naturaleza, que el presente proceso se ocupe de la afectación causada en el período comprendido entre el inicio de la construcción (10/06/2014) hasta finales de 2016.

5. EXCEPCION COBRO DE LO NO DEBIDO.

La presente demanda, sin fundamento legal, pretende constituir una deuda no existente, pues por norma de derecho, la compensación extingue cualquier obligación reciproca entre la acreedora y la demandada.

El principal reparo que se le hace a la demanda, aparte de la oscuridad general del planteamiento de la forma de la afectación, tiempo o período de esta, y la falta de aptitud probatoria del lucro cesante, es el de pretender cobrar el pago de daños materiales ya reparados.

Esto se aprecia del decir del demandante cuando afirma que las reparaciones materiales acometidas por CONSTRUCTORA LAGUNA 46 SAS no fueron definitivas sin que niegue categóricamente que las realizadas no sirvieron en absoluto para subsanar las afectaciones, sino que tal solo se limita a decir que la constructora "... no reparó definitivamente los daños materiales..." (H. Cuarto), con lo cual admite que de alguna manera estas repararon las afectaciones.

Obviamente la afectación material a la estructura del hotel no constituyó DAÑOS ESTRUCTURALES que implicaran riesgo de la integridad de la estructura, y por ende, lo ocurrido en el Hotel Bellavista demandaba el sellamiento de las grietas o fisuras en paredes y pisos para mejorarlos estética y funcionalmente, para de esta manera evitar el ingreso de "agresores del medio ambiente" hacia el acero de refuerzo que pueden desencadenar el proceso de corrosión del acero.

Este medio exceptivo cuenta con otro fundamento la falta probatoria del supuesto lucro cesante. Ese que, por falta de prueba de si el establecimiento del actor está o no habilitado por las autoridades competentes para prestar el servicio de hospedaje turístico, el número de piezas o habitaciones habilitadas en esa autorización de funcionamiento

para servicio de hospedaje, ni las tarifas autorizadas a cobrar por el arrendamiento de sus instalaciones.

6. EXCEPCION DE CONCURRENCIA DE CULPAS.

Las reparaciones se realizaron por personal carente de idoneidad para reparar los daños estructurales denunciados por el perjudicado, pero no se precisa si esos daños cesaron desde que los hubo reparado por su cuenta, o surgieron nuevamente, quedando la duda si el personal contratado del cual no se demuestra pericia ni idoneidad, realizó los arreglos conforme al conocimiento técnico requerido para tal labor.

No se demuestra que la infraestructura del edificio sea sismo resistente, por lo que se presume que no lo es, fundamentalmente por lo vetusto de la edificación y del precario estado de conservación, por demás notorio, evidenciando la vulnerabilidad de su edificación frente a las afectaciones que naturalmente ocasiona la edificación de una construcción que necesariamente involucra movimiento y compactación de suelos, pilotaje, levantamiento de paredes, etc., circunstancias que pudieran explicar, adicional a la baja calidad de los trabajos acometidos por el actor, el resurgimiento de las afectaciones que manifiestas en la demanda.

Tampoco se demuestra, ni siquiera se menciona que a la infraestructura del hotel se le practican mantenimientos preventivos o correctivos, ni la periodicidad de los mantenimientos, necesarios en una zona de amplio desarrollo urbanístico y turístico, a orilla del Mar Caribe, caracterizado por un alto grado de salinidad que corroe los metales, como el hierro de las estructuras, y en la cual, en los últimos años se han edificado en la zona aledaña a la localización del hotel muchos edificios de más de 15 pisos.

Otro error en el proceder del afectado que le convirtió en nula su pretendida reclamación de perjuicios, consiste en el hecho de que en el certificado adjunto del establecimiento comercial Hotel Bellavista, expedido por la Cámara de Comercio de Cartagena, visible a folio 8 del expediente, no figuran autorizadas por el propietario del establecimiento y actor, la señora MONIQUE SEDO DE ABUCHAIBE ni la señora ADRIANA DI BELLO BARBOZA, quienes fueron las personas que presentaron la reclamación directa a la demandada. La reclamación del 6/12/16 la suscribieron MONIQUE SEDO DE ABUCHAIBE y ADRIANA DI BELLO BARBOZA y pedían \$292.800.000,00 como lucro cesante, y por daño emergente, la suma de \$14.227.397,00 (Ver Cuenta de Cobro del 7 de noviembre de 2014, f. 62-63), sin adjuntaran poder especial para tal cometido.

7. EXCEPCIÓN DE TEMERIDAD Y MALA FE.

Se presenta la demanda sin admitir y reconocer los numerosos trabajos materiales efectuados por la demandada en las instalaciones del establecimiento comercial del actor, faltando a la verdad en cuanto se afirma que esta "no reparó definitivamente;" pero, sin embargo, se sostiene que todas las reparaciones fueron asumidas por el demandante, cuando ello no es cierto.

Otra conducta contraria a la buena fe y lealtad procesal se configura al demandar el pago de los daños materiales consciente de que previamente a la interposición de la demanda, estas afectaciones fueron objeto de conciliación ante la Inspección de Policía de la Comuna Uno de esta ciudad.

8. EXCEPCIÓN DE MÉRITO INNOMINADA.

Solicito a su señoría reconocer a favor de la demandada cualquier otra excepción que se logre probar en el curso del proceso, especialmente derivada de los hechos y las pruebas que constituyan excepciones oficiosas.

D. OPOSICIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO.

De la prosperidad de la excepción de cosa juzgada depende en gran parte la inexactitud del juramento prestado, habida cuenta que los conceptos y periodos de la supuesta afectación material (incluidas en la relación de facturas y obra de mano de los años 2014, 2015 y 2016)¹.

Otra razón de nuestra oposición la constituye la falta de prueba de lo pedido en cuanto hace relación a que el establecimiento del actor este o no habilitado por las autoridades competentes para prestar el servicio de hospedaje turístico ni las piezas ó habitaciones habilitadas en esa autorización de funcionamiento para servicio de hospedaje, ni las tarifas autorizadas a cobrar por el arrendamiento de sus instalaciones.

E. PRUEBAS.

E1. Apórtadas:

- Fotografías de la apariencia externa del Hotel Bellavista, que sirven para destacar su precario estado de conservación (10 folios).
- Fotografías de las reparaciones hechas por la Constructora Laguna 46 (28 folios).
- Copia del derecho de petición dirigido a las dos (2) curadurías para que certifiquen si el edificio donde funciona el Hotel Bellavista cuenta con licencia de construcción y el cumplimiento a las normas de sismo resistencia, para cuantas piezas, tendientes a demostrar también, la antigüedad de la edificación.
- Copia del derecho de petición dirigido al Ministerio de Industria, Comercio y Turismo de Colombia solicitándole se sirvan certificar si el Hotel Bellavista se encuentra dentro del Registro Nacional de Turismo, debidamente autorizado para prestar el servicio de hospedaje, y el total de habitaciones habilitadas en su autorización o licencia de funcionamiento.
- Copias de los Comprobantes de los cheques girados en su momento (abril 25 de 2015, 963772; abril 25 de 2015, 963741 y, marzo 8 de 2016, 000599) y sus respectivos anexos de detalle de cada pago cancelado por reparaciones hechas al Hotel Bellavista.

E2. TESTIMONIALES:

Llámesese también a las siguientes personas a rendir declaración sobre los antecedentes del caso y las excepciones presentadas:

- 1.- Indulfo Bermúdez Pérez CC 73085191, quien declarará acerca de las reparaciones que se efectuaron en las instalaciones del hotel Bellavista. Se le puede localizar en la dirección de la empresa demandada, barrio Marbella, Cra. 346A-51, Of. 16-04.
2. Ingeniera Mary Paola Guerra Guerra, C.C. 1.066.742.241
3. Donaldo Vergara Díaz, C.C. 9.139.172
4. Donaldo Silgado Mulett C.C. 1.047.371.072
5. Arq. José Luis Villa Matorel, residente de obra de Laguna 46
6. A la señora Adriana Di Bello, Administradora del Hotel Bellavista, a quien se le puede ubicar en el hotel del demandante.

E3. OFICIOS.

E3.1. Oficiése a las curadurías Uno y Dos de Cartagena, con competencia en la zona norte de la ciudad, certifiquen si el edificio donde funciona el Hotel Bellavista cuenta con licencia de construcción y si su edificación cumple con normas de sismo resistencia, su renovaciones o ampliaciones o modificaciones a la misma (Art. 173-Inc. 2º).

¹ Así lo dejo expresado la demanda en su subsanación, segundo párrafo del acápite de Daño Emergente: Reparaciones materiales)

E3.2. Oficiese al ministerio de Industria y Comercio a fin de que certifique si el Hotel Bellavista cuenta con licencia de funcionamiento y/o Registro Nacional De Turismo, y para cuantas habitaciones y servicios se encuentra legalmente autorizado.

E3.3. Oficiese al Ministerio de Industria, Comercio y Turismo de Colombia a fin de que certifiquen si el Hotel Bellavista se encuentra debidamente autorizado para prestar el servicio turístico de hospedaje, y el total de habitaciones habilitadas en su autorización o licencia de funcionamiento, uso de prácticas de turismo sostenible y que es otorgado por el Ministerio de Industria, Comercio y Turismo de Colombia

E4. INTERROGATORIO DE PARTE.

Cítese al demandante para que deponga sobre los hechos que le conste, materia de esta acción, en interrogatorio que mediante escrito o verbalmente le formulare.

F. SOLICITUD DE CONDENA.

Solicitamos se le condene a la demandante al pago de perjuicios, en caso de que sus pretensiones no obtengan sentencia favorable ni la cuantía señalada en la demanda, inciso 4º del artículo 206 del CGP.

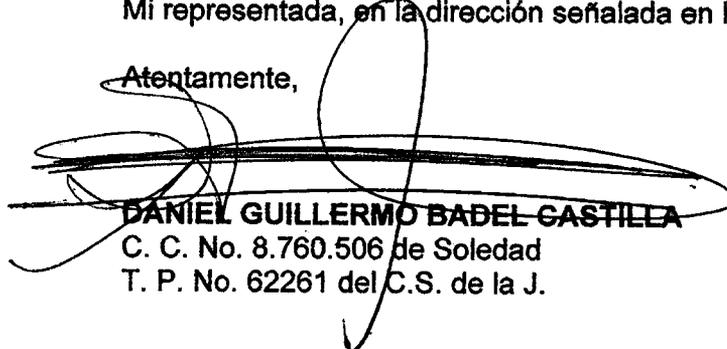
En caso de no alcanzar el tope mínimo señalado en el artículo 206 del CGP, se le sancione con la multa establecida en el parágrafo del artículo 206 del CGP, a favor del Consejo Superior de la Judicatura.

G. NOTIFICACIONES.

El suscrito recibe notificaciones en el barrio Centro, Sector La Matuna, edificio Mara, oficina 201B, Cartagena de Indias, correo electrónico: danielbadelabogados@hotmail.com, teléfono: 3205384312.

Mi representada, en la dirección señalada en la demanda.

Atentamente,


DANIEL GUILLERMO BADEL CASTILLA

C. C. No. 8.760.506 de Soledad
T. P. No. 62261 del C.S. de la J.

JUZGADO 7º CIVIL DEL CIRCUITO

RECIBIDO EN 10/03/2020
LAS 18:00 en 68FL
FORMA AUTORIZADA *Huelan B*