

Doctora
DANITH CECILIA BOLIVAR
JUEZ QUINTA CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR
E. S. D.

**CONTESTACIÓN A
EXCEPCIONES Y RENUNCIA A
TÉRMINOS**

Demandante: Paola Quintero Ballestas y otros

Demandada: Luis Carlos Fernando Gutiérrez Castilla y otro.

Radicado: 20001-31-03-005-2019-00219-00

JULIO ARMANDO BAUTE PONCE, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.065.630.679 expedida en Valledupar, Cesar, abogado en ejercicio, titular de la tarjeta profesional número 295.204 del Consejo Superior de la Judicatura, en condición de apoderado judicial de la parte demandante, a través del presente escrito paso a dar respuesta a las excepciones propuestas por la parte demandada, no sin antes informar la renuncia al derecho de los términos que me asisten para presentar la contestación en la siguiente forma:

I. EN CUANTO A LAS EXCEPCIONES PROPUESTAS

1. INEXISTENCIA DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES DE RESPONSABILIDAD

1.1. DE LA ACCIÓN U OMISIÓN

Con la falacia de que los demandados "*subsanaron totalmente, es decir, de manera definitiva los incidentes que en su momento se presentaron*" se pretende cimentar causal que exima de responsabilidad a quienes construyeron y comercializaron seis (6) unidades de vivienda ubicadas en espacio público.

Nótese que, la apoderada de los demandados, al pronunciarse sobre los hechos que relatan las conductas reprochables de sus representados, responde "*parcialmente cierto*", es decir, una parte es cierta sin embargo otra no. Se entiende, entonces, que da por cierto y acepta el hecho que describe la conducta reprochable de los demandados; sin embargo, trata de minorar tales conductas manifestando que todo "*fue resuelto y/o subsanado*".

Inevitable, antes de abordar las demás excepciones, exponer el asombro que genera el argumento utilizado para no aceptar o aceptar parcialmente los hechos que fundamentan la causa petendi: *"todo fue resuelto y/o subsanado por mis poderdantes"*. Digo, el asombro, pues no otra sensación causa observar que, en su afán de excusarse, menos precien la inteligencia de quienes hacemos parte del proceso e inciten al error a quien lo dirige, máxime cuando el escenario jurídico planteado versa sobre la construcción, sin licencia, de vivienda en espacio público que, como se sabe, por su naturaleza, el espacio público son bienes investidos de protección constitucional, imprescriptibles, inembargables e inenajenables.

Así pues, asombra, la forma de cacarear, en la contestación de los hechos y pilar de las excepciones propuestas, que los demandados *"hicieron los respectivos trámites para subsanar este incidente, hasta quedar totalmente legalizada la construcción de las 87 unidades de vivienda tal como se evidencia en la Resoluciones No. 000168 de fecha 21 de marzo de 2016, la No. 0033 de fecha 09 de septiembre de 2016, la No.0273 de septiembre 0 de 2016 y Copia del Ejemplar del Periódico EL PILON de fecha 12 enero de 2017"*, cuando ninguno de los anunciados documentos hace referencia a la pregonada legalización de las viviendas construidas en espacio público. Veamos:

- RESOLUCIÓN No. 000168 marzo 21 de 2016, Secretaría de Hacienda Municipal de Valledupar, *"Por medio de la cual se ordena el desembargo de sumas de dinero"*.
- Las llamativas y extrañas RESOLUCIONES No. 0033 y No. 0273, **ambas emitidas en la misma fecha**, septiembre 9 de 2016; **por la misma autoridad**, Oficina Asesora Jurídica Municipal; **suscrita por el mismo funcionario**, Aníbal José Quiroz Monsalvo -Jefe Oficina Asesora de Planeación Municipal; y, **sobre el mismo asunto**, *"Por medio de la cual se decreta la revocatoria de una actuación, se decreta la caducidad parcial de la acción urbanística y se continúa con el proceso sancionatorio por infracción urbanística con relación al manejo del espacio público"*¹.

Nótese, además que, en el afán de distorsionar el sentido de los actos administrativos, como prueba de la conducta diligente de los demandados, aportan copia de la resolución 3388 de febrero 17 de 2016, emanada de la Curaduría Urbana 1ª de Valledupar, mediante la cual se modifica el plano urbanístico del proyecto Conjunto Cerrado María Isabella. Lo que omite informar es que, dicha resolución, es una prueba

¹ Subrayas no pertenece al texto. Contrario a lo expuesto por la defensa de los demandados, la parte resolutive, de ambos actos administrativos, en su artículo tercero, ordenan continuar la actuación por presunta infracción urbanística contra la constructora Buen Hogar sobre los asuntos imprescriptibles evidenciados.

más de las conductas reprochables de los demandados, pues basta con observar la parte resolutive, en su artículo segundo², donde la Curaduría reitera que son **81 lotes a urbanizar**, muy diferente a las 87 unidades de vivienda que arbitrariamente construyó y comercializó. Sea, entonces, la resolución aportada por la apoderada de los demandados, valorada en su momento como prueba de las conductas generadoras del daño reclamado por los demandantes.

Así las cosas, reitero, no queda nada claro ¿Cómo, entonces, los demandados legalizaron la construcción de la vivienda fundida sobre espacio público y sin licencia de construcción?, pues a través de los actos administrativos mencionados y aportados como prueba no demuestran haber resuelto y/o subsanado el asunto importante para la litis.

1.2. DEL DAÑO

La desacertada excepción propone inexistencia del daño como elemento estructural de responsabilidad, por lo cual, en su sentir, no habría lugar a reclamación. Para tal afirmación, se apoya, básicamente, en dos premisas, *"los incidentes en la construcción de la casa: 1, manzana: D, del conjunto cerrado María Isabella, se encuentran probada que los mismos desde hace más de tres (3) años fueron resueltos"*; y, que dichos incidentes *"son gajes del oficio en una construcción de tal magnitud"*.

Es falso que la parte demandada hace más de tres años, o si quiere al día de hoy, haya resuelto o subsanado lo que llama *"incidentes"*. Hacen alarde de la realización de *"cada diligencia y trámite que mis poderdantes realizaron"* pero no prueba o explica al Despacho ¿Cómo es que resolvieron, o piensan resolver, la legalización de viviendas construidas sobre espacio público y sin licencia de construcción?

Ahora, señora Juez, sin sonrojo alguno, ofrecen el argumento de que las actuaciones desplegadas por la parte demandada se enmarcan en los *"gajes del oficio de una construcción de tal magnitud"*, por lo cual no existe daño ni lugar a reclamación. Es decir, pretenden que la directora del proceso acepte como *"gajes del oficio"* que este tipo de empresas, constructoras, construyan y comercialicen viviendas cimentadas sobre espacio público y carentes de licencia de construcción. Peor aún, se tiene la osadía de equiparar como *"gajes del oficio"* las conductas desplegadas por LUIS CARLOS FERNANDO GUTIERREZ CASTILLA, quien no solo dirigió la construcción, comercialización y venta de la vivienda construida en espacio público y sin licencia de construcción, sino que logró obtener -a través de medios que serán objeto de denuncia penal- escrituras pública,

² Página 5, segundo cuadro "RESUMEN CUADRO DE AREAS LOTES A URBANIZAR".

folio de matrícula inmobiliaria y cédula catastral, de 87 unidades de viviendas, entre ellas la de propiedad de la demandante, construidas en espacio público que carecen de licencia de construcción, cuando las licencias otorgadas solo son para 81 unidades de vivienda.

1.3. DE LA RELACIÓN DE CAUSALIDAD

Con la intención de excusar a los demandados, pese a iniciar afirmando que *"existe la certeza de la existencia de unos incidentes inicialmente"*, expresa que sus representados no *"tuvieron la intención y/o predeterminación alguna en este, por acción en la acusación del daño"*, lo que en su sentir impide relacionar las actuaciones de los demandados con el daño padecido por la parte demandante.

Contrario a la excepción propuesta, es claro que fueron las conductas y acciones desplegadas por los demandados las que han causado el daño que los demandantes solicitan le sean reparados. El daño no se habría presentado de no ser porque los demandados, con sus conductas, infringieron las normas urbanísticas, construyendo en zonas de espacio público, irrespetaron el cupo del número de viviendas autorizadas (otorgaron licencia para 81 y construyó 87), realizaron actuaciones fraudulentas tendientes a obtener (escritura pública – folio de matrícula inmobiliaria – cédula catastral) documentos públicos que disfrazaron la ilegalidad de la construcción y comercialización de dichas viviendas que, por carecer de licencia de construcción y por estar en zona de espacio público, están llamadas a demoler.

2. INEXISTENCIA DE RESPONSABILIDAD DEL DEMANDADO

Para desvirtuar lo propuesto por la excepción denominada *"inexistencia de responsabilidad del demandado"* será abordada en la forma y orden planteada. Inicia, entonces, presumiendo que subsanaron los incidentes inicialmente presentados en la construcción sin que prueben o expliquen cómo es que subsanaron lo insubsanable; cómo es que lograron, o piensan lograr, subsanar la construcción de las viviendas construidas sin licencia de construcción en zona de espacio público, es decir, zonas que gozan de protección constitucional, ya que son bienes de uso público, imprescriptibles, inembargables e inenajenables.

Ahora, no se puede desconocer que LUIS CARLOS FERNANDO GUTIRREZ CASTILLA cuenta con exóticas habilidades, pues no de otro modo se entiende cómo logró obtener 87 escrituras públicas de compraventa, 87 folios de matrículas inmobiliarias y 87 cédulas catastrales, para 87 unidades de vivienda pertenecientes al conjunto cerrado María Isabel, a pesar de

que solo le concedieron 81 licencias de construcción y la escritura pública de reglamento de propiedad horizontal también establece 81 unidades de vivienda familiar; sin embargo, se tiene la convicción que será, por lo menos en el marco de la legalidad, imposible subsanar de forma definitiva la construcción de las viviendas cimentadas en zona de espacio público.

Entonces, teniendo la certeza la parte demandante que la vivienda esta construida en zona de espacio público, ha existido y persiste el temor, la angustia y zozobra de que la vivienda será demolida en cumplimiento de orden administrativa.

Por último, apoyando la excusa invocada, manifiesta que de existir "un riesgo inminente e insubsanable" el Banco de Bogotá no habría otorgado crédito hipotecario luego de realizar un estudio minucioso de todos los documentos presentados. Efectivamente, la vivienda D 1 conjunto cerrado María Isabela cuenta con escritura pública y matrícula inmobiliaria con la cual un consumidor inmobiliario, el Banco de Bogotá o cualquier otra entidad crediticia aceptarían como válidas para hacer algún tipo de negociación como compraventa o hipoteca, pues estos documentos no publican que dicha vivienda no solo carece de licencia de construcción, sino que se encuentra construida en zona de espacio público. De existir tal publicidad -la construcción sin licencia y en espacio público- en la escritura pública y folio de matrícula inmobiliaria que LUIS CARLOS FERNANDO GUTIERREZ CASTILLA logró obtener ni el Banco de Bogotá habría otorgado el crédito como tampoco la demandante adquirido el inmueble.

3. (4) FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA

Aunque el argumento, repetitivo en la excusa anterior, no guarda relación con la denominación dada a la excepción, en gracia de discusión presento el siguiente pronunciamiento:

En cuanto a la denominación. la excepción de *FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA* presentada por la demanda se configura por la falta de conexión entre la parte demandada y la situación fáctica constitutiva del litigio; no obstante, se desconoce las razones por las cuales las demandadas plantean esta excepción teniendo en cuenta que el proyecto de vivienda y la construcción de las residencias urbanas del Conjunto Cerrado María Isabella fue realizado por ellos, tal como se demuestra con las pruebas aportadas en la demanda, teniendo en cuenta que la licencia fue otorgada para la construcción de 81 viviendas y se realizó la construcción en espacio público y venta de 87 unidades de vivienda, entre estas la Casa 1 de la manzana D. Así las cosas, BUEN HOGAR LTDA y LUIS CARLOS FERNANDO GUTIÉRREZ CASTILLA están obligados a concurrir en el proceso en calidad de demandados toda vez que participaron en los hechos que dieron lugar a la demanda.

En cuanto al contenido. Se reitera, ha existido y existe, entre la parte demandante, la angustia, zozobra y temor de que la vivienda sea demolida por estar construida en zona de espacio público sin contar con licencia de construcción; y, la truculenta maniobra realizada por LUIS CARLOS FERNANDO GUTIERREZ CASTILLA de obtener escritura pública y folio de matrícula inmobiliaria para esa vivienda a pesar de no contar con licencia de construcción y estar cimentada en zona de espacio público, es lo que ha permitido que la vivienda haya ingresado al tráfico comercial.

4. CAUSALES EXONERATIVAS DE RESPONSABILIDAD

4.1. ROMPIMIENTO DEL NEXO CAUSAL

La mixtura de supuestos que componen la excusa denominada "ROMPIMIENTO DE NEXO CAUSAL" será atendida, en las condiciones planteadas, a saber:

Como argumento, la apoderada de la parte demandada, nos recuerda que "la responsabilidad depende de la fuerza del encadenamiento causal entre el acto imputado al demandado y el daño sufrido" y, a paso seguido, contrario a toda realidad, manifiesta que "en el caso que nos ocupa es indemostrable cualquier clase de participación por parte de mis representados en la comisión de algún daño³". Imposible no oponerme a esta excusa cuando al realizar la lectura a la contestación de los hechos de la demanda, sumado a las pruebas que reposan en el proceso, inexorablemente se concluye que la conducta de los demandados ha sido la causa adecuada causante del daño que en este proceso reclaman los demandantes le sean reparados.

Ahora, si bien es cierto que sobre la vivienda distinguida como casa 1, manzana D, conjunto cerrado María Isabella, propiedad de PAOLA QUINTERO BALLESTAS existe gravamen de hipoteca a favor del Banco de Bogotá y que ésta entidad bancaria en su momento inició proceso ejecutivo en el cual se decretó medida cautelar de embargo; también es cierto que PAOLA QUINTERO BALLESTAS, haciendo uso de su derecho, en el marco de la legalidad, se sometió a "proceso de negociación de deudas" el cual concluyó con acuerdo de pago fechado 29 de mayo de 2018 del cual hizo parte el Banco de Bogotá en calidad de acreedor de tercera clase.

Así las cosas, respecto a este asunto, se tiene que PAOLA QUINTERO BALLESTAS en razón al acuerdo de pago, puede negociar sus derechos sobre el inmueble con aprobación del Banco de Bogotá, lo cual no a

³ Subraya no pertenece al texto original.

realizado, pese a las ofertas recibidas, por cuanto conoce las implicaciones legales de vender un inmueble que no cuenta con licencia de construcción, que está cimentado sobre zona de espacio público y que ha sido objeto de orden de demolición administrativa.

4.2. INEXISTENCIA DE PRUEBA DEL PERJUICIO

Son falsos los enunciados que integran la excepción propuesta. En primer lugar, pese a la pregonada subsanación, no explican ni aportan prueba de cómo es que realizaron dicho trámite que, a la luz del ordenamiento urbanístico, es imposible por la naturaleza de bien público sobre el cual se cimentó la construcción.

En cuanto al perjuicio extrapatrimonial como consecuencia del daño causado a los demandantes por las conductas de los demandados, se cuenta con la incertidumbre, la zozobra, el temor que causa conocer que su vivienda se encuentra construida sobre zona de espacio público y que, por su naturaleza de bien público, en cualquier momento será objeto de orden de demolición.

Respecto a los daños patrimoniales, es falso que basta con el pago del crédito por parte de PAOLA QUINTERO BALLESTAS al Banco de Bogotá para que ésta pueda vender el inmueble sin ninguna objeción legal, ya que el crédito hace parte de una negociación de deudas en la cual PAOLA QUINTERO BALLESTAS ha venido cumpliendo y, especialmente, porque aunque ha recibido propuestas de compra de su vivienda, PAOLA QUINTERO BALLESTAS no pretende causar daño vendiendo una vivienda que no cuenta con licencia de construcción y esta cimentada en zona de espacio público.

5. INDEBIDO AGOTAMIENTO DEL REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD

ALEXANDER HUMBERTO GÓMEZ ZEA no intervino en la conciliación en la que se convocó a los demandados por cuanto no suscribió la convocatoria, la cual fue elevada por PAOLA QUINTERO BALLESTAS. Así las cosas, ALEXANDER HUMBERTO GÓMEZ ZEA, como demandante, en este proceso, lo hace en calidad de litisconsorcio facultativo, reclamando el reconocimiento e indemnización al perjuicio moral que le han causado los demandados.

6. EXCEPCIÓN ECUMENICA Y GENÉRICA

La excepción carece de circunstancias de hecho que contraríen las pretensiones de mis representados.

II. PRUEBAS

- **DOCUMENTAL.** Acuerdo de pago en proceso de negociación de deudas, fechado mayo 29 de 2018, distinguido con la radicación número 0022-2017, Fundación Liborio Mejía.
- **DECLARACIÓN DE TERCEROS.** Cítese, con la finalidad de recibir sus respectivas declaraciones, a las siguientes personas:

JORGE LUIS FERNANDEZ, domiciliado en Valledupar, a quien se contacta a través del correo electrónico jferna24@hotmail.com cuya declaración versará sobre lo que conozca o conste respecto a la propuesta de venta del bien inmueble distinguido como casa 1, manzana D, conjunto residencial María Isabella realizada a PAOLA QUINTERO BALLESTAS.

YURANI LISBETH URREGO RIOS, domiciliada en Valledupar, a quien se contacta a través del correo electrónico Yuranisurrego@gmail.com cuya declaración versará sobre lo que conozca o conste respecto a la propuesta de venta del bien inmueble distinguido como casa 1, manzana D, conjunto residencial María Isabella realizada a PAOLA QUINTERO BALLESTAS.

JUAN PABLO PEREZ, domiciliado en Cartagena, a quien se contacta a través del correo electrónico arcila@hotmail.com cuya declaración versará sobre lo que conozca o conste respecto a la propuesta de venta del bien inmueble distinguido como casa 1, manzana D, conjunto residencial María Isabella realizada a PAOLA QUINTERO BALLESTAS.

- **PRUEBA POR INFORME.** Respetuosamente solicito, señora Juez, requiera a la Oficina Asesora de Planeación Municipal de Valledupar para que informe o de cuenta de las actuaciones administrativas adelantadas en el proceso que se sigue contra Buen Hogar Ltda por las infracciones urbanísticas sobre los asuntos imprescriptibles del cual hace parte la casa 1, manzana D, conjunto cerrado María Isabella, ubicado en la carrara 30 # 3-94 de Valledupar.

- Igualmente, ya que ambas resoluciones han sido aportadas como pruebas de la parte demandada, la Oficina Asesora de Planeación Municipal de Valledupar informará sobre la veracidad o razón por la cual se expidieron las resoluciones No. 0033 y No. 0273, ambas emitidas en la misma fecha, septiembre 9 de 2016; por la misma autoridad, Oficina Asesora Jurídica Municipal; suscrita por el mismo funcionario, Anibal José Quiroz Mosnalvo -Jefe Oficina Asesora de Planeación Municipal; y, sobre el mismo asunto, "Por medio de la cual se decreta la revocatoria de una actuación, se decreta la caducidad parcial de la acción urbanística y se continúa con el proceso sancionatorio por infracción urbanística con relación al manejo del espacio público".

III. NOTIFICACIONES

- Paola Quintero Ballestas, demandante, paitoqb@hotmail.com
- Alexander Gómez Zea, demandante, agomezzea@hotmail.com
- Apoderado parte demandante, Juliobaute24@hotmail.com
- Luis Carlos Fernando Gutiérrez Castilla y Buen Hogar Ltda, demandados, carlosluisf@hotmail.com
- Apodera parte demandada, iluba01@hotmail.com

Respetuosamente,



JULIO ARMANDO BAUTE PONCE

C.C. 1.065.630.679 expedida en Valledupar

T.P. 295.204 del Consejo Superior de la Judicatura