

1023

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
**JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL DEL CIRCUITO**

ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., -9 DIC. 2020

Radicación: 11001 31 03 023 2019 00830 00

Conforme al escrito visto a folios 1572 a 1580 y documental anexa (fls. 1205-1571), téngase en cuenta que el apoderado de la unidad residencial demandante, recorrió la objeción al juramento estimatorio que planteó la constructora demandada.

Asimismo, se agrega a los auto para los efectos a que haya lugar, el escrito obrante a folios 1587-1592, a través del cual el apoderado de la parte demandante descorre el traslado de las excepciones de mérito que planteó la constructora demandada.

Igualmente se incorporan a la actuación, las distintas comunicaciones cruzadas entre los extremos procesales que militan a folios 1593 a 1622.

NOTIFÍQUESE,

  
**TIRSO PEÑA HERNANDEZ**  
JUEZ (2)

Sgr



158

Bogotá D.C., julio de 2020.

Doctor.

**TIRSO PEÑA HERNÁNDEZ**

**JUEZ 23° CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**

E.

S.

D.

**REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE MAYOR CUANTÍA DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL.  
RADICADO: 11001310302320190083000  
DEMANDANTE: UNIDAD RESIDENCIAL NIZA IX -3.  
DEMANDADO: CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.  
ASUNTO: TRASLADO DE LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO.**

**CARLOS SÁNCHEZ CORTÉS**, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 79.724.539 de Bogotá D.C., y Tarjeta Profesional número 137.037 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de Apoderado de la **UNIDAD RESIDENCIAL NIZA IX-3** en el proceso de la referencia, a través del presente escrito, de la manera más respetuosa, dentro del término legal, me permito **DESCORRER EL TRASLADO DE LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO** propuestas por la **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.**, en su contestación de la demanda, de conformidad con los siguientes fundamentos fácticos y jurídicos.

#### I. OPORTUNIDAD.

Mediante traslado del día **13 DE MARZO DE 2020**, su Honorable Despacho decidió correr traslado a mi poderdante de las **EXCEPCIONES DE MÉRITO** propuestas por la **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.**, otorgando un término de **CINCO (5)** días para pronunciarnos al respecto, término que comenzó a contar a partir del día **1 DE JULIO DE 2020** y el cual vence el día, **7 DE JULIO DE 2020**.

En virtud de ello, el presente escrito se presenta dentro de la oportunidad legal establecida.

#### II. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO.

##### 1. FRENTE A LA EXCEPCIÓN DENOMINADA: "EXISTENCIA ANTERIOR DE LOS DAÑOS RECLAMADOS":

En la mencionada excepción, el apoderado de la sociedad demandada argumenta que existen fallas estructurales en la **UNIDAD RESIDENCIAL NIZA IX-3** desde su diseño y construcción, fallas que a la fecha no han sido remediadas.

Así mismo, manifestó que: "(...) la consecuencia de las deficiencias y errores incurridos por faltas en los diseños y las fallas en los materiales manifestados en el relleno de espesor variable, son responsabilidad del constructor original para con el dueño de la obra, la Unidad Residencial NIZA IX III."

Barranquilla Cra. 56 N° 74 - 179 • El Prado. PBX: (+57) 5 360 56 66  
Bogotá Cra. 13 N° 82 - 91 Pisos 3, 4, 5 y 6 • Lawyers Center - Zona T. PBX: (+57) 1 636 36 79  
Medellín Cra. 48 a N° 16 Sur - 86 oficina 902 • Plex Corporativo - La Aguacatala. PBX: (+57) 4 590 46 36  
Miami 268 Alhambra Circle - FL 33134 • Coral Gables. PBX: (+1) 786 866 91 55

Al respecto cabe precisar que como se mencionó en la demanda, la Unidad Residencial fue construida en el año de 1983 en el terreno número uno (1) de la Urbanización Hacienda "Córdoba" Niza IX sector segunda etapa, proyectada por el Banco Central Hipotecario, como una solución de vivienda para trabajadores oficiales de estrato tres.

La Etapa número tres (3) fue entregada en el año 1986 junto con sus zonas comunes, las cuales constan de las estructuras que conforman los edificios, de seis porterías, de una sede social de tres niveles, de seis parqueaderos, de accesos peatonales, de antejardines y jardines interiores, de tanques de agua con sus respectivos cuartos de bombas; espacios que eran envidiables por el confort y la utilidad que ofrecían a sus residentes y a los visitantes.

No obstante, como se expuso en la presentación de la demanda de la referencia, en el año 2012 **NIZA IX-III** tuvo conocimiento del proyecto de construcción que pretendía iniciar la **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.**, denominado **CENTRO EMPRESARIAL COLPATRIA**, en el predio contiguo.

En este punto es importante precisar que la sociedad demandada, a pesar de ser una de las constructoras más reconocidas en el país, para adelantar la construcción del proyecto **CENTRO EMPRESARIAL COLPATRIA** no realizó ningún tipo de inventario detallado sobre el estado que para ese entonces, tenía la propiedad de **NIZA IX-3** mediante fotos, videos e informes en donde constataran la situación de estabilidad del suelo con el que contaba dicha Unidad Residencial, situación que contraría los dichos de la demandada en la presente excepción, pues ahora justifica su negligencia y convenientemente culpa a mi poderdante de las supuestas fallas estructurales, de diseño y de los materiales de baja calidad que a su juicio, fueron utilizados para la construcción de la **UNIDAD RESIDENCIAL**.

Ahora bien, contrario a lo expuesto en la presente excepción por parte del abogado de la sociedad demandada, la firma **R. MALDONADO INGENIEROS S.A.S.**, contratada por mi poderdante, probó en su informe, el cual fue presentado junto con la demanda, calendado del **01 DE MARZO DE 2016**, el **NEXO DE CAUSALIDAD EXISTENTE** entre el inicio de la obra del **CENTRO EMPRESARIAL COLPATRIA** y la ocurrencia de los daños ocasionados en la Unidad Residencial, , en efecto dentro del informe realizado se concluyó lo siguiente<sup>1</sup>:

*"Los edificios de Niza IX habían sufrido asentamientos tolerables, según las apreciaciones del ingeniero Orozco en el año 2000.*

*Durante y después del edificio Colpatría se han notado deformaciones mayores, al punto que hay propietarios que han abandonado su vivienda.*

*Los niveles de agua del suelo han sufrido depresiones y consecuentemente se han producido asentamientos diferenciales por encima de los asentamientos tolerables del año 2000.*

<sup>1</sup> Ver página 6 del Informe.

Los sistemas de contención para el sótano, que están a profundidades del orden de 16 m produjeron deformaciones del suelo contenido que se han manifestado en edificios de Niza IX, según los sistemas del cálculo del Federal Highway<sup>2</sup>.

*Los asentamientos diferenciales que se producirán en el futuro son inadmisibles”* (Nota de página, ajeno al texto original) (Negrillas y subrayado fuera del texto).

Como ya se ha venido refiriendo desde la presentación de la demanda de **RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL** que nos ocupa, los hechos que la motivaron se fundamentan en los daños ocasionados a la estructura de las zonas comunes de la **UNIDAD RESIDENCIAL** y a los perjuicios sufridos por cada uno de los residentes de **NIZA IX 3**, como consecuencia de la construcción del **CENTRO EMPRESARIAL COLPATRIA**.

## **2. FRENTE A LA EXCEPCIÓN DENOMINADA: “AUSENCIA DE NEXO CAUSAL”:**

El apoderado de la demandada se encarga de realizar un estudio de las Teorías del Nexo Causal, para según él, demostrar que la construcción del **CENTRO EMPRESARIAL COLPATRIA**, “(...) no fue la causa del daño reclamado por la unidad Niza IX”.

Empero, contrario a lo expuesto por la parte pasiva, el **NEXO DE CAUSALIDAD** debe existir entre la producción del daño y la acción u omisión de los presuntos responsables, lo cual se encuentra plenamente acreditado, conforme al contenido de la totalidad de los documentos aportados con la demanda, los cuales no sólo determinan el hecho dañino conforme se cita en el recuento fáctico, sino que indican que los daños son claramente atribuibles a la construcción del **CENTRO EMPRESARIAL COLPATRIA**, y que fuese realizada por la sociedad demandada.

Entre otros apartes de los documentos aportados, resulta preciso resaltar lo siguiente:

### **A. INFORME R. MALDONADO INGENIEROS S.A.S.:**

*“Los edificios de Niza IX habían sufrido asentamientos tolerables, según las apreciaciones del ingeniero Orozco en el año 2000.*

***Durante y después del edificio Colpatria se han notado deformaciones mayores, al punto que hay propietarios que han abandonado su vivienda<sup>3</sup>.*** (Negrillas fuera del texto).

<sup>2</sup> Programa para el cálculo y diseño de obras de drenaje transversal.

Tomado de <http://hydrajobblog.blogspot.com/2010/01/hy-8.html>.

<sup>3</sup> Informe R. Maldonado Ingenieros S.A.S. (Ver página 6 del Informe)

**B. ESTUDIO DE VALORACIÓN DE LA INFORMACIÓN RECOPIADA Y LA EVALUACIÓN DE MEDIDAS DE REMEDIACIÓN A LAS PATOLOGÍAS ESTRUCTURALES DEL CONJUNTO RESIDENCIAL NIZA IX-III REALIZADA POR INGEONOVA S.A.S.:**

*“De acuerdo con los datos de las nivelaciones, durante la construcción de las Torres 2 y 3 del Centro Empresarial Colpatria, se presentaron asentamientos diferenciales en los bloques del Conjunto Residencial Niza IX-Etapa 3, con un valor máximo de 1.5 cm en los bloques 18-19, con un basculamiento general de los bloques hacia el suroccidente. (...)”<sup>4</sup>. (Negrillas fuera del texto).*

*(...)*

*Por otro lado, existen indicaciones de las mediciones de inclinómetro que evidencian movimientos durante la etapa de construcción de la Torre Empresarial Colpatria. Considerando los registros de los inclinómetros, la campaña 2 muestra valores máximos de inclinación de 68 milímetros en el inclinómetro 5 (localizado en el conjunto residencial Niza ix) para las mediciones realizadas el 21 de enero de 2016, las cuales evidencian un considerable aumento en las deformaciones si se compara con las del 22 de enero de 2015 alrededor de 7 mm, para el mismo inclinómetro”. (Negrillas fuera del texto).*

*(...)*

- *“Durante la construcción de Colpatria se generaron desplazamientos y movimientos, así como cambios en el nivel freático que tuvieron influencia sobre los bloques de Niza ix-3, con un ligero pero evidente basculamiento<sup>5</sup> de todos los bloques hacia el sur”. (Negrillas fuera del texto).*
- *“El cambio en la dirección del basculamiento necesariamente contribuye a la ampliación de grietas o a la generación de nuevas en una edificación con momentos de inercia reducidos por las patologías antes descritas, igualmente esto explicaría el aumento en el espesor de las grietas hacia la parte alta de los bloques.*

*(...)*

<sup>4</sup> Estudio de valoración de la información recopilada y la evaluación de medidas de remediación a las patologías estructurales del Conjunto Residencial Niza IX-III realizada por **INGEONOVA S.A.S.** (Ver página 45-73-74-75 y 80 del Concepto Técnico)

<sup>5</sup> Es el movimiento de algunas cámaras de gran formato que consiste en el giro del panel del objetivo (o de la película) en torno a su eje. Según cual sea este eje, podemos hablar de basculamiento horizontal, basculamiento vertical o doble basculamiento.

Tomado de

<https://www.fotonostra.com/glosario/basculamiento.htm#targetText=Se%20llama%20basculamiento%20al%20movimiento.basculamiento%20vertical%20o%20doble%20basculamiento.>

A propósito del patrón de agrietamiento planteado, de acuerdo con la información revisada por Ingeonova S.A.S. y que estuvo disponible, no hay evidencia de que para la torre 3 del Centro Empresarial Colpatria se hayan realizado los estudios y análisis geotécnicos previstos en el numeral H.5.1 – excavaciones del Título H de la NSR-10, el cual establece que “en el diseño de las excavaciones se considerarán, entre otros, los estados límites que permitan verificar que no se presentará la falla de los cimientos de las estructuras vecinas, así como tampoco fallas de servicios por movimientos verticales y horizontales inmediatos y diferidos en el área de la excavación y en los alrededores, que causen daño a las construcciones e instalaciones adyacentes o a líneas vitales de servicios públicos. En algunos casos y dependiendo del pronóstico de daños y del perfil del subsuelo, las estructuras adyacentes pueden requerir reforzamiento o recimentación.

Tampoco hay evidencias de que se hayan elaborado previamente los planes de contingencia previstos en el numeral H.8.2 del mismo Título H, cuando se consideren excavaciones de más de 3 m de profundidad”.

“(…)

- **Durante la construcción de Colpatria se generaron desplazamientos y movimientos, así como cambios en el nivel freático que tuvieron influencia sobre los bloques de Niza IX-3, con un ligero pero evidente basculamiento de todos los bloques hacia el sur.**
- El cambio en la dirección del basculamiento de los bloques, primero hacia el norte debido a los mayores espesores de relleno y después hacia el sur durante la construcción de las Torres Colpatria, necesariamente contribuye a la ampliación de grietas o a la generación de nuevas en una edificación con momentos de inercia reducidos por las patologías que los han afectado. Igualmente, esto explicaría el aumento en el espesor de las grietas hacia la parte alta de los bloques, particularmente en la conexión entre las escaleras y los muros adyacentes en los bloques más afectados
- Con base en la información que estuvo disponible para revisión de Ingeonova S.A.S., no hay evidencia de que para la Torre 3 del Centro Empresarial Colpatria se hayan realizado los estudios y análisis geotécnicos previstos en el numeral H.5.1 – EXCAVACIONES del Título H de la NSR-10, el cual establece que en el diseño de las excavaciones se considerarán, entre otros, los límites que permitan verificar que no se presentará la falla de los cimientos de las estructuras vecinas, así como tampoco fallas de servicios por movimientos verticales y horizontales inmediatos y diferidos en el área de la excavación y en los alrededores, que causen daño a las construcciones e instalaciones adyacentes o a líneas vitales de servicios públicos. En algunos casos y dependiendo del pronóstico de daños y del perfil del subsuelo, las estructuras adyacentes pueden requerir reforzamiento o recimentación. Tampoco hay evidencias de que se hayan elaborado previamente los planes de contingencia previstos

Barranquilla Cra. 56 N° 74 - 179 • El Prado. PBX: (+57) 5 360 56 66

Bogotá Cra. 13 N° 82 - 91 Pisos 3, 4, 5 y 6 • Lawyers Center - Zona T. PBX: (+57) 1 636 36 79

Medellín Cra. 48 a N° 16 Sur - 86 oficina 902 • Plex Corporativo - La Aguacatala. PBX: (+57) 4 590 46 36

Miami 268 Alhambra Circle - FL 33134 • Coral Gables. PBX: (+1) 786 866 91 55

*en el numeral H.8.2 del mismo Título H, cuando se consideren excavaciones de más de 3 m de profundidad.” (Negrilla Nuestra).*

De acuerdo con lo anterior, aún a pesar de que la sociedad demandada se encontraba obligada a cumplir una serie de requisitos para la construcción de nuevas obras, en especial como la que implicaba el **CENTRO EMPRESARIAL COLPATRIA**, hizo caso omiso a éstas, causándole graves perjuicios a mi representada y a los **QUINIENTOS SESENTA (560) COPROPIETARIOS** y sus familias.

Adicionalmente, en los videos allegados con la demanda se evidencia claramente la profundidad, la maquinaria pesada, el nivel de la mega obra, todo lo cual no fue previsto por la **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.**, puesto que no se pronosticaron las graves afectaciones causadas en las edificaciones aledañas, como las que hoy tiene que soportar la **UNIDAD RESIDENCIAL NIZA IX-III**.

Así las cosas, queda plenamente acreditado con las pruebas presentadas, las cuales dígame de paso no sólo son de entidades calificadas para emitir tales conceptos, sino que algunas de ellas son emitidas por entes públicos, es decir que no tienen ninguna relación contractual con la Unidad demandante, y, sin embargo, fueron contundentes en señalar, que por cuenta de la construcción del **CENTRO EMPRESARIAL COLPATRIA**, se ocasionaron los graves daños que se alegan en la demanda.

En síntesis, de la conexión de todos los elementos de persuasión que vienen referidos, y los que se llevarán a cabo durante el debate procesal, resulta en evidencia el nexo de causalidad, al ser incuestionable que los graves daños que hoy en día soporta la **UNIDAD RESIDENCIAL NIZA IX-III**, son atribuibles a la construcción del **CENTRO EMPRESARIAL COLPATRIA**, obra realizada por la sociedad demandada.

### **3. FRENTE A LA EXCEPCIÓN DENOMINADA: “HECHO O CULPA DE UN TERCERO”:**

*Se alega que los daños sufridos por la accionante, “(...) existen dos décadas antes de la construcción realizada por Constructora Colpatria. Las fallas en el diseño y construcción son estructurales y enmarcan a la Unidad Residencial dentro de la categoría de inmueble defectuoso cuya responsabilidad recae en el constructor del proyecto original, quien bajo este caso de responsabilidad civil extracontractual figura como el tercero.”*

Empero, debe señalarse que la responsabilidad que aquí se irroga, da cuenta de una actividad peligrosa, como lo es la construcción de un edificio<sup>6</sup>, como consecuencia en estos casos, la Ley releva a la víctima de comprobar la culpa con que actuó aquél, y será entonces el demandado quien deberá acreditar una causa eximente de responsabilidad, como el caso fortuito, la fuerza mayor, o la intervención de un agente extraño, para liberarse de esa carga -artículo 2356

<sup>6</sup> Ver Corte Suprema de Justicia, SC, 5 ab. 1962. En el mismo sentido, SC, 13 may. 2008, Rad. N. 1997-09327-01; SC5438, 26 Ag. 2014, Rad. No. 2007-00227-01; entre otras.

Código Civil-, normatividad que se basa esencialmente en la culpa presunta que solo puede desvirtuarse y por ende, eximir de responsabilidad al demandado, cuando se demuestre una de las circunstancias antes mencionadas.

Frente al tema, ha señalado la Corte Suprema de Justicia lo siguiente:

*“Comúnmente sucede que de la edificación moderna en varias plantas se desprenden daños considerables para las vecinas construcciones preexistentes, de pasado más o menos remoto. Esa actividad socialmente útil es, sin embargo, por su naturaleza peligrosa: la comprobación del daño por lo común esclarece también su causa eficiente, y la culpa del autor de la nueva obra se presume en conformidad con el artículo 2356 del Código Civil, como para toda persona que se ocupa en actividad peligrosa. De donde, salvo prueba de culpa exclusiva de la víctima, de intervención de elemento extraño, o de fuerza mayor, surgen las condiciones de la acción indemnizatoria por responsabilidad extracontractual o aquiliana, en que el sujeto al pago de la indemnización ha de ser, ante todo, el autor directo del daño.”<sup>7</sup>*

Así las cosas, no es una carga para la Unidad demandante proceder a probar la culpa de **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.**, puesto que esta se presume, lo que conlleva a que la carga de desvirtuar la misma, le corresponda exclusivamente a la sociedad demandada.

No obstante, lo anterior, la sociedad demandada, no aporta prueba una sola prueba que desvirtúe su culpabilidad en el presente asunto y solo alude a unas preexistencias que como ya se mencionó en líneas anteriores, no existían, porque los daños se fueron causando, como consecuencia de la construcción del **CENTRO EMPRESARIAL COLPATRIA**.

#### **4. FRENTE A LA EXCEPCIÓN DENOMINADA: “INEXISTENCIA DEL DAÑO”:**

Contrario a lo expuesto por el apoderado de la **CONSTRUCTORA**, la sociedad demandada si debe responder por los daños ocasionados en las zonas comunes de la actora, debido a que el **DAÑO** en el presente caso se encuentra plenamente acreditado, pues la funcionalidad, el uso y goce para el que deberían destinarse las zonas comunes de la Unidad Residencial **NIZA IX-III**, son casi nulos o en su defecto, se usan con cierta prevención, todo por cuenta de las graves afectaciones que tienen dichas zonas y que se acreditan entre otras pruebas con: **(i)** el Informe de **ESTUDIOS DE SUELOS** en la **UNIDAD RESIDENCIAL NIZA IX** por parte de la firma **R. MALDONADOS INGENIEROS S.A.S.**; **(ii)** con el Informe de Valoración de la Información y Evaluación de Medidas de Remediación a las Patologías Estructurales, realizado por **INGEONOVA S.A.S.**; **(iii)** con el Diagnóstico técnico expedido por el **IDIGER**; **(iv)** con los Conceptos Técnicos de Amenaza de Ruina por parte de la Alcaldía Mayor de Bogotá, y **(v)** Con la propia actuación de la sociedad demandada quien ha reubicado a más de **CIEN (100)** familias de la Unidad Residencial **NIZA IX-III**.

Aunado a ello, el total de la documentación aportada junto con la presentación de la demanda y en el descurre traslado de la objeción al juramento estimatorio, dan cuenta de los elementos y gastos que **NIZA IX-III**, se vio obligada a adquirir y/o

<sup>7</sup> Gaceta Judicial, t XCVIII, pág. 313.

productos y servicios profesionales que tuvo que contratar con el fin de tratar de mitigar de alguna u otra manera, los daños ocasionados por cuenta de la construcción del **CENTRO EMPRESARIAL COLPATRIA**.

Los perjuicios derivados del daño alegado, se pueden apreciar conforme a las certificaciones expedidas por el Revisor Fiscal de **NIZA IX-III**, pues la demandante para la fecha de presentación de la demanda, incurrió en una serie de perjuicios que se sintetizan en los siguientes: honorarios para la realización de los diferentes estudios, diagnósticos, conceptos técnicos, gráficas, asesorías y avalúos, además de otros gastos para la mitigación de los daños producidos, para lo cual, tuvo que destinar una suma equivalente a **DOSCIENTOS TRES MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS M/CTE. (COP \$203.653.987)**

Aunado a ello, si no tuviera que soportar los daños causados en las zonas comunes las mismas tendrían un costo de **\$78.058.964.142,00**, sin embargo, por cuenta de los daños acaecidos en ellas, como consecuencia de la construcción del **CENTRO EMPRESARIAL COLPATRIA**, el valor de las zonas comunes es de **\$59.616.669.000,00**, es decir, existe una diferencia de **\$18.442.295.142,00**, suma que representa un **DETRIMENTO PATRIMONIAL POR DESVALORIZACIÓN DEL INMUEBLE**, valor que fue debidamente acreditado en la demanda y en el escrito por medio del cual se procedió a descorrer el traslado de la objeción al juramento estimatorio propuesto por la sociedad demandada.

**5. FRENTE A LAS EXCEPCIONES DENOMINADAS: “IMPROCEDENCIA DE DAÑO POR DEPRECIACIÓN DE ZONAS COMUNES” Y “FALTA DE LEGITIMIDAD EN LA CAUSA POR ACTIVA – AUSENCIA DE TITULARIDAD DEL DERECHO DE LA COPROPIEDAD PARA RECLAMAR DAÑOS POR CONCEPTO DE DESVALORIZACIÓN O DEPRECIACIÓN”:**

La demandada expone que “(...) tales zonas comunes no sufren del fenómeno económico de desvalorización o depreciación por cuanto las mismas no pueden ser vendidas ni negociadas en su totalidad ni con independencia de las áreas privadas.”

Así mismo, manifiesta que: “(...) tampoco obra en el expediente una autorización por parte del 70% del coeficiente de copropietarios para desafectar las áreas comunes a nombre de la copropiedad demandante, ni tampoco existe la escritura pública que así lo certifique en concordancia con los arts. 20 y 21 de la Ley 675 de 2001.”

Corolario a lo alegado por la defensa de la pasiva, el artículo 22 de la Ley 675 de 2001, por medio de la cual se expidió el Régimen de Propiedad Horizontal, indica lo siguiente:

*“ARTÍCULO 22. BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO. 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.*

**Barranquilla** Cra. 56 N° 74 - 179 • El Prado. PBX: (+57) 5 360 56 66  
**Bogotá** Cra. 13 N° 82 - 91 Pisos 3, 4, 5 y 6 • Lawyers Center - Zona T. PBX: (+57) 1 636 36 79  
**Medellín** Cra. 48 a N° 16 Sur - 86 oficina 902 • Plex Corporativo - La Aguacatala. PBX: (+57) 4 590 46 36  
**Miami** 268 Alhambra Circle - FL 33134 • Coral Gables. PBX: (+1) 786 866 91 55

1591  
x2

*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”.*

Así mismo, el sustento de la legitimación en la causa por activa de **NIZA IX-III**, se encuentra en el artículo 32 *ibidem*, en cuanto contempla que el objeto de la propiedad horizontal “(...) será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes (...)”, precepto que encaja con las funciones del administrador consagradas en el artículo 51 de la misma Ley, resaltando para el caso en concreto, la relativa a cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal:

*“(...). 10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija (...)”.*

De lo anterior resulta claro que la persona que ostenta la condición de administrador está facultada para exigir la indemnización por los daños causados a los bienes de uso común, naturaleza esta que le asigna a las porterías, sedes sociales, áreas libres, escaleras y demás estructuras, edificaciones y espacios que se conocen como zonas comunes y que, para el caso, hacen parte de la Urbanización demandante y como consecuencia, conforman la propiedad horizontal.

Por otro lado, frente a que en el expediente no reposa la “(...) autorización expresa por parte del 70% del coeficiente de copropietarios para desafectar las áreas comunes a nombre de la copropiedad demandante, ni tampoco existe la escritura pública que así lo certifique (...)”, es importante precisar en este punto que en ningún momento mi representada con la presentación de la demanda, busca la desafectación de las zonas comunes, pues sus pretensiones van encaminadas a **RESPONSABILIZAR CIVIL Y EXTRA CONTRACTUALMENTE** a la sociedad demandada, para que ésta asuma los daños y perjuicios ocasionados a la **UNIDAD RESIDENCIAL**, como consecuencia de la construcción del **CENTRO EMPRESARIAL COLPATRIA**.

En cuanto al **DICTAMEN PERICIAL** practicado por la sociedad **INGENIERÍA DE RIESGOS INDUSTRIALES Y AVALÚOS S.A.S.**, y denominado **“Avalúo Comercial Bienes Comunes Unidad Residencial Niza IX ETAPA 3 Propiedad Horizontal”**, éste acredita ampliamente el **DAÑO EMERGENTE CONSOLIDADO** y el cual arrojó como resultado que las **ZONAS COMUNES**, objeto de la presente demanda, sufrieron una **DESVALORIZACIÓN DE SU VALOR COMERCIAL** por la suma de **Dieciocho mil Cuatrocientos Cuarenta y Dos Millones Doscientos Noventa y Cinco Ciento Ento Cuarenta y Dos Pesos M/CTE (\$18.442.295.142,00)**, todo lo cual se explicó con mayor grado de detalle,

Barranquilla Cra. 56 N° 74 - 179 • El Prado. PBX: (+57) 5 360 56 66

Bogotá Cra. 13 N° 82 - 91 Pisos 3, 4, 5 y 6 • Lawyers Center - Zona T. PBX: (+57) 1 636 36 79

Medellín Cra. 48 a N° 16 Sur - 86 oficina 902 • Plex Corporativo - La Aguacatala. PBX: (+57) 4 590 46 36

Miami 268 Alhambra Circle - FL 33134 • Coral Gables. PBX: (+1) 786 866 91 55

en el documento por medio del cual se descorrió el traslado de la objeción al juramento estimatorio, formulado por la sociedad demandada.

**6. FRENTE A LA EXCEPCIÓN DENOMINADA: “CULPA DE LA VÍCTIMA”:**

La **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.**, en el escrito de esta excepción culpa exclusivamente a mi mandante, por supuestamente haber permitido que la **UNIDAD RESIDENCIAL** llegará al estado en el que se encuentra, pues a su parecer, no adelantó las acciones tendientes a reparar o prevenir los daños sufridos en su estructura, pero como ya se ha expuesto a lo largo del presente escrito, fue la **CONSTRUCTORA** quién pese a su experticia en el tema, paso por alto la realización de los estudios y análisis geotécnicos exigidos para la construcción de una obra de tal magnitud, poniendo en riesgo la vida de todos los Copropietarios y causándole gravísimos perjuicios a mi mandante.

**7. FRENTE A LA EXCEPCIÓN DENOMINADA: “COBRO DE LO NO DEBIDO”:**

De conformidad con lo expuesto desde la presentación de la demanda y en líneas previas del presente escrito, la sociedad demandada resulta ser “deudora extracontractual”, de acuerdo con lo señalado por el mismo apoderado de la pasiva, pues como se demostrará en la etapa probatoria la construcción del **CENTRO EMPRESARIAL COLPATRIA** desencadenó gravísimos daños a la estructura de la **UNIDAD RESIDENCIAL**, además de la difícil situación que se encuentran viviendo **QUINIENTAS SESENTA FAMILIAS** desde el año 2012 y hasta la fecha, pues no han podido gozar de la diversidad de zonas comunes a las que tienen derecho, por el simple hecho de ser sus propietarias.

**8. FRENTE A LA EXCEPCIÓN DENOMINADA: “LA DEVALUACIÓN SERÍA UN EVENTO FUTURO NO PROBADO - INEXISTENCIA DEL DAÑO”:**

El apoderado de la pasiva aduce en esta excepción que: *“(…) la inalienabilidad de las zonas comunes (es decir que están por fuera del mercado, que no se pueden vender) implicaría igualmente una imposibilidad objetiva para la configuración de un daño correspondiente a la “desvalorización” predicable a la copropiedad, pues éste daño en la devaluación se materializa única y exclusivamente cuando el verdadero afectado (propietario individual), tuviera que enajenar su inmueble a un precio inferior al del mercado por las afectaciones presentadas en las áreas comunes.”*

Aunque, como ya se expuso y de conformidad con lo ordenado en el artículo 32 del Régimen de Propiedad Horizontal:

*“La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.”*

Es una obligación de la **UNIDAD RESIDENCIAL**, administrar en debida forma los bienes comunes, y los cuales, reiteramos se encuentran en graves condiciones, como consecuencia de la construcción del **CENTRO EMPRESARIAL COLPATRIA**.

Barranquilla Cra. 56 N° 74 - 179 • El Prado. PBX: (+57) 5 360 56 66  
Bogotá Cra. 13 N° 82 - 91 Pisos 3, 4, 5 y 6 • Lawyers Center - Zona T. PBX: (+57) 1 636 36 79  
Medellín Cra. 48 a N° 16 Sur - 86 oficina 902 • Plex Corporativo - La Aguacatala. PBX: (+57) 4 590 46 36  
Miami 268 Alhambra Circle - FL 33134 • Coral Gables. PBX: (+1) 786 866 91 55

1592

Así mismo, es importante enfatizar en los dichos del apoderado de la demandada, pues a lo largo de la contestación de la demanda, confirma el avanzado y difícil estado en el que se encuentran actualmente las **ZONAS COMUNES** de la **UNIDAD RESIDENCIAL**, no obstante, denomina la presente excepción como **“LA DEVALUACIÓN SERÍA UN EVENTO FUTURO NO PROBADO – INEXISTENCIA DEL DAÑO”**, incurriendo en contradicciones pues los daños existen, son palpables, son evidentes a la vista de todos, incluso de la sociedad demandada debido a que sus colaboradores ingresan cuando lo desean a la **PROPIEDAD HORIZONTAL** a realizar estudios de suelos y a invitar a las familias que integran la **UNIDAD RESIDENCIAL** a que se **AUTOREUBIQUEN Y DESALOJEN SUS APARTAMENTOS**.

**9. FRENTE A LA EXCEPCIÓN DENOMINADA: “CONCURRENCIA Y COMPENSACIÓN DE CULPAS”:**

La sociedad demandada alega que: *“(...) no podrá entenderse nunca que el origen de las afectaciones presentes en la copropiedad fueron originadas por las intervenciones de Constructora Colpatria, sino que, por el contrario, corresponden a una multiplicidad de factores dentro de los cuales se establece la misma responsabilidad de la demandante por falta de mantenimiento.”*

Paradójicamente a lo expuesto por la defensa de la demandada y como quedó demostrado desde la presentación de la demanda y en el escrito por medio del cual se procedió a descender el traslado de la objeción al juramento estimatorio, mi poderdante ha incurrido en innumerables reparaciones y arreglos de los daños sufridos en las **ZONAS COMUNES**, todo lo cual consta en las pruebas documentales allegadas en nuestro pronunciamiento a la objeción formulada por la pasiva frente al juramento estimatorio de la demanda y en donde se puede evidenciar que la accionante sufragó la suma de **DOSCIENTOS TRES MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS M/CTE (\$203.653.987,00)** por este concepto.

De acuerdo con lo anterior, es inconcebible que se plantee que mi representada tenga la culpa por los daños acaecidos en las **ZONAS COMUNES** de la **UNIDAD RESIDENCIAL**, como consecuencia de la construcción del **CENTRO EMPRESARIAL COLPATRIA** y que está a su vez, se exonere de responsabilidad aludiendo unas preexistencias irreales, pues no aporta prueba si quiera sumaria que confirme que antes de la construcción del proyecto, la sociedad demandada allá realizado un trabajo de su parte, en donde se confirmara el supuesto mal estado en el que se encontraba la demandante, como ahora convenientemente viene a referir.

En conclusión, la accionante no tiene por qué asumir ningún tipo de responsabilidad, por la negligencia y mala planeación de la sociedad demandada.

**10. FRENTE A LA EXCEPCIÓN DENOMINADA: “GENÉRICA”:**

Teniendo en cuenta lo esbozado por el apoderado de la **CONSTRUCTORA**, se entiende que fundamenta la excepción en el momento oportuno pero que será declarada posteriormente, ateniéndose a lo que resulte probado dentro del proceso,

Barranquilla Cra. 56 N° 74 - 179 • El Prado. PBX: (+57) 5 360 56 66  
Bogotá Cra. 13 N° 82 - 91 Pisos 3, 4, 5 y 6 • Lawyers Center - Zona T. PBX: (+57) 1 636 36 79  
Medellín Cra. 48 a N° 16 Sur - 86 oficina 902 • Plex Corporativo - La Aguacatala. PBX: (+57) 4 590 46 36  
Miami 268 Alhambra Circle - FL 33134 • Coral Gables. PBX: (+1) 786 866 91 55

lo cual no puede acontecer en el presente caso, pues no existen hechos que permitan al Señor Juez, declarar oficiosamente una excepción no propuesta de manera expresa por la demandada.

**III. PRUEBAS.**

**A. TRASLADADAS:**

Solicito que como pruebas trasladadas se tengan las siguientes:

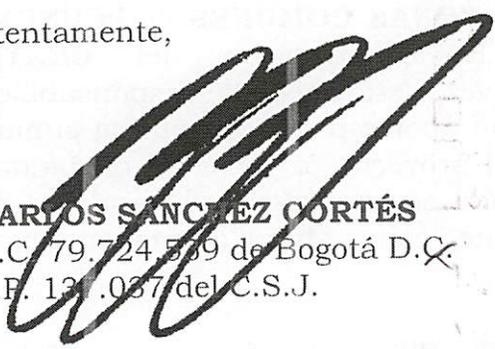
- 1. INSPECCIÓN JUDICIAL CON EXHIBICIÓN DE DOCUMENTOS COMO PRUEBA EXTRAPROCESAL**, solicitada por la **UNIDAD RESIDENCIAL NIZA IX - 3** y en donde la solicitada fue **CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.**, diligencia realizada el día **31 DE MAYO DE 2019** y de la cual tuvo conocimiento el **JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**, bajo el radicado número 11001310300320190008700.
- 2. INSPECCIÓN JUDICIAL CON EXHIBICIÓN DE DOCUMENTOS COMO PRUEBA EXTRAPROCESAL**, solicitada por la **UNIDAD RESIDENCIAL NIZA IX - 3** y en donde la solicitada fue **AXXA COLPATRIA SEGUROS S.A.**, diligencia realizada el día **16 DE AGOSTO DE 2019** y de la cual tuvo conocimiento el **JUZGADO VEINTINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**, bajo el radicado número 11001310302920190028300.

Para tal efecto, solicito su Señoría se oficie a los Despachos de conocimiento, pues a la fecha, no han sido entregados los documentos obtenidos en las diligencias practicadas.

En cuanto a las demás pruebas, nos ratificamos en las solicitadas y presentadas junto con la demanda y en el escrito que recorrió el traslado del juramento estimatorio formulado por la sociedad demandada.

Del Señor Juez, con distinción y respeto,

Atentamente,

  
**CARLOS SÁNCHEZ CORTÉS**  
C.C. 79.724.539 de Bogotá D.C.  
T.F. 131.037 del C.S.J.

**Vencido traslado 06-07-20**

**RE: SOLICITUD COPIA DEMANDA, ANEXOS Y AUTO ADMISORIO PROCESO UNIDAD RESIDENCIAL NIZA IX - 3 vs. CONSTRUCTORA COLPATRIA - RADICADO 2019-830 - J23 C.CCTO DE BOGOTÁ**

Restrepo, Ana Catalina <arestrepo@dacbeachcroft.com>

Mar 7/07/2020 4:08 PM

Para: Daniela Peña Fandiño <danielapena@lawyersenterprise.com>

CC: miguelmoreno@jcorrealegal.com <miguelmoreno@jcorrealegal.com>; jjcorrea@jcorrealegal.com <jjcorrea@jcorrealegal.com>; Arango, Juan Diego <jarango@dacbeachcroft.com>; Juzgado 23 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Coronado Sabogal, Diego <dcoronado@dacbeachcroft.com>; Orjuela Paez, Carolina <corjuela@dacbeachcroft.com>; Carlos Sanchez <carlossanchez@lawyersenterprise.com>; John Arley Lopez González <johnlopez@lawyersenterprise.com>; Luis Cotes <luisccotes@lawyersenterprise.com>

Muchas gracias Dra. Peña por su pronta respuesta, les confirmamos que recibimos los archivos adjuntos a su correo.

Saludos cordiales,

**Ana Catalina Restrepo**

**Partner – Socia**

**DAC BEACHCROFT**

Cra 11 # 79-52 Oficina 802, Bogotá D.C., Colombia

T: +571 742 4719

T: +571 744 3264

C: 3206922949

[arestrepo@dacbeachcroft.com](mailto:arestrepo@dacbeachcroft.com)

De: Daniela Peña Fandiño <danielapena@lawyersenterprise.com>

Enviado el: martes, 7 de julio de 2020 3:47 p. m.

Para: Restrepo, Ana Catalina <arestrepo@dacbeachcroft.com>

CC: miguelmoreno@jcorrealegal.com; jjcorrea@jcorrealegal.com; Arango, Juan Diego <jarango@dacbeachcroft.com>; ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co; Coronado Sabogal, Diego <dcoronado@dacbeachcroft.com>; Orjuela Paez, Carolina <corjuela@dacbeachcroft.com>; Carlos Sanchez <carlossanchez@lawyersenterprise.com>; John Arley Lopez González <johnlopez@lawyersenterprise.com>; Luis Cotes <luisccotes@lawyersenterprise.com>

Asunto: Fwd: SOLICITUD COPIA DEMANDA, ANEXOS Y AUTO ADMISORIO PROCESO UNIDAD RESIDENCIAL NIZA IX - 3 vs. CONSTRUCTORA COLPATRIA - RADICADO 2019-830 - J23 C.CCTO DE BOGOTÁ

**CAUTION EXTERNAL EMAIL: This Message originated outside the organisation. Do not click links or open attachments unless you recognise the sender and know the content is safe.**

Buenas Tardes,

Doctora Restrepo,

[ADMISORIO.pdf](#)

Por instrucción del Doctor Carlos Sánchez y dando alcance a lo ordenado por el Decreto 806 del 4 de junio de 2020, nos permitimos remitir la Demanda, los anexos y el auto admisorio, de conformidad con su solicitud.

Cordialmente,

This email is sent for and on behalf of DAC Beachcroft LLP which is a limited liability partnership, registered in England and Wales (registered number OC317852), regulated and authorised by the Solicitors Regulation Authority. A list of the members, together with a list of those persons who are designated as partners, is available for inspection at our registered office: 25 Walbrook, London EC4N 8AF. We use the word 'partner' to refer to a member of the LLP or an employee or consultant who is a lawyer with equivalent standing and qualifications.

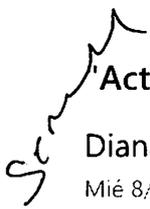
This email (and any attachments) is confidential. If it is not addressed to you, please do not read, disclose, copy or forward it on, but notify the sender immediately and delete it. Any legal advice in the message may be privileged and not disclosable in any court action. We have tried to ensure this email does not contain any viruses, but please check this before opening any attachments, as we cannot accept any responsibility for damage caused by a virus. Please note that we may intercept, monitor and store emails for the purposes of ensuring compliance with law, our policies and for audit purposes.

For further details please go to <http://www.dacbeachcroft.com/pages/legal-notice>. Please also read our DAC Beachcroft group privacy policy at <http://www.dacbeachcroft.com/pages/privacypolicy>.

Brexit: We have amended our Standard Terms and Conditions and our Standard Basis of Relationship to cover the UK leaving the EU. Equivalent amendments have been proposed for clients with non-standard terms and conditions. The amendments relate to limited changes to the data protection provisions. Please click [here](#) for full details of the amendments.

Fraudsters are increasingly targeting law firms and their clients, often requesting funds to be transferred to a different bank account or seeking to obtain confidential information. If you receive a suspicious or unexpected email from us, or purporting to have been sent on our behalf, please do not reply to the email, click on any links, open any attachments, or comply with any instructions contained within it. Instead, please telephone your DAC Beachcroft contact to verify the email. DAC Beachcroft cannot take responsibility for any losses arising from your transfer of funds or disclosure of confidential information.



**Actualización correo electrónico Rad.11001310302320190083000 "**

1594

Diana Rodriguez &lt;drosdriguez@jcorrealegal.com&gt;

Mié 8/07/2020 1:06 PM

Para: Juzgado 23 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. &lt;ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

Señores,

**JUZGADO 23 CIVIL DEL CIRCUITO****DR. TIRZO PEÑA HERNANDEZ****Radicado.: -11001310302320190083000**

John Jairo Correa Escobar, en mi calidad de apoderado dentro del proceso de la referencia, en aras de mantener buena comunicación con el despacho, y conforme a las directrices dispuestas por el Decreto 806 de 2020 y los Acuerdos del Consejo Superior de la judicatura, me permito informar que recibiré comunicaciones y notificaciones a los correos electrónicos:

[jjcorrea@jcorrealegal.com](mailto:jjcorrea@jcorrealegal.com)  
[miguelmorero@jcorrealegal.com](mailto:miguelmorero@jcorrealegal.com)  
o a los teléfonos 3172970 - 3122109



Extiendo un cordial saludo y mejores deseos en esta nueva etapa del proceso.

Atentamente

**JOHN J. CORREA****J.CORREA ABOGADOS S.A.S.**[www.jcorrealegal.com](http://www.jcorrealegal.com)

Calle 73 No. 9 - 42 OFC. 305

TELS: (57-1) 3172970 – 3122109

Fax: (57-1) 3172902

E mail: [jjcorrea@jcorrealegal.com](mailto:jjcorrea@jcorrealegal.com)

Bogotá D.C. – Colombia

**DIANA RODRIGUEZ G.**

Asistente Administrativa

**J.CORREA ABOGADOS S.A.S.**[www.jcorrealegal.com](http://www.jcorrealegal.com)

Tel: (1) 317 29 70 - 312-21-09

Bogotá - Colombia



**Juzgado 23 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.**

---

**De:** Restrepo, Ana Catalina <arestrepo@dacbeachcroft.com>  
**Enviado el:** jueves, 09 de julio de 2020 3:13 p. m.  
**Para:** Miguel Angel Moreno  
**CC:** jjcorrea@jcorrealegal.com; Coronado Sabogal, Diego; Orjuela Paez, Carolina; Arango, Juan Diego; Juzgado 23 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.; Andrés Avila  
**Asunto:** RE: Solicitud anexos llamamiento en garantía y otras piezas procesales - PODER PROCESO CONJUNTO RESIDENCIAL NIZA IX RADICADO 2019-830

Apreciado Dr. Miguel, buenas tardes.

Le confirmo que recibí su mensaje anterior, pero el mismo no tenía adjunto el archivo con la contestación de la demanda.

Por lo anterior, y en atención al deber de colaboración de los sujetos procesales al que se refieren los artículos 3. y 4. del Decreto 806 de 2020, le insisto en su remisión por este medio.

Saludos cordiales,

**Ana Catalina Restrepo**

**Partner – Socia**

**DAC BEACHCROFT**

Cra 11 # 79-52 Oficina 802, Bogotá D.C., Colombia

**T:** +571 742 4719

**T:** +571 744 3264

**C:** 3206922949

[arestrepo@dacbeachcroft.com](mailto:arestrepo@dacbeachcroft.com)

**De:** Miguel Angel Moreno <miguelmorero@jcorrealegal.com>

**Enviado el:** miércoles, 8 de julio de 2020 9:02 a. m.

**Para:** Restrepo, Ana Catalina <arestrepo@dacbeachcroft.com>

**CC:** jjcorrea@jcorrealegal.com; Coronado Sabogal, Diego <dcoronado@dacbeachcroft.com>; Orjuela Paez, Carolina <corjuela@dacbeachcroft.com>; Arango, Juan Diego <jarango@dacbeachcroft.com>; ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co; Andrés Avila <andresavila@jcorrealegal.com>

**Asunto:** Re: Solicitud anexos llamamiento en garantía y otras piezas procesales - PODER PROCESO CONJUNTO RESIDENCIAL NIZA IX RADICADO 2019-830

---

**CAUTION EXTERNAL EMAIL:** This Message originated outside the organisation. Do not click links or open attachments unless you recognise the sender and know the content is safe.

---

Buenos días, estimada Dra. Ana,

15/3/20

a continuación adjunto escrito de contestación de la demanda. Frente a los anexos de la misma, me temo que no los tengo digitalizados. Dada la magnitud del documento, y en aras de que puedan tener acceso a este a la mayor brevedad, ofrezco coordinar para poner a su disposición los anexos de la contestación de la demanda para que se tomen copias de este.

Mi oficina se encuentra situada en la Calle 73 No. 9 - 42, oficina 305.

Quedo atento para coordinar en este asunto.

Cordialmente,

On Tue, Jul 7, 2020 at 1:32 PM Restrepo, Ana Catalina <[arestrepo@dacbeachcroft.com](mailto:arestrepo@dacbeachcroft.com)> wrote:

Apreciado Dr. Miguel, buenas tardes.

Acuso recibo del mensaje anterior y los anexos anunciados.

Sin embargo, dentro de los mismos no se incluyeron las copias de la contestación a la demanda presentada por ustedes como apoderados de Constructora Colpatria, ni de sus anexos; y en esa medida, reiteramos la solicitud del envío de tales documentos por este medio toda vez que los mismos corresponden a piezas procesales elaboradas y aportadas por ustedes al expediente.

Lo anterior, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 3 y 4 del Decreto Legislativo 806 de 2020.

Quedamos muy atentos al envío de los documentos.

Saludos cordiales,

**Ana Catalina Restrepo**

**Partner – Socia**

**DAC BEACHCROFT**

Cra 11 # 79-52 Oficina 802, Bogotá D.C., Colombia

**T:** +571 742 4719

**T:** +571 744 3264

**C:** 3206922949

[arestrepo@dacbeachcroft.com](mailto:arestrepo@dacbeachcroft.com)

**De:** Miguel Angel Moreno <[miguelmoreno@icorrealegal.com](mailto:miguelmoreno@icorrealegal.com)>

**Enviado el:** martes, 7 de julio de 2020 11:20 a. m.

**Para:** Restrepo, Ana Catalina <[arestrepo@dacbeachcroft.com](mailto:arestrepo@dacbeachcroft.com)>

**CC:** [jicorrea@icorrealegal.com](mailto:jicorrea@icorrealegal.com); Coronado Sabogal, Diego <[dcoronado@dacbeachcroft.com](mailto:dcoronado@dacbeachcroft.com)>; Orjuela Paez, Carolina <[corjuela@dacbeachcroft.com](mailto:corjuela@dacbeachcroft.com)>; Arango, Juan Diego <[jarango@dacbeachcroft.com](mailto:jarango@dacbeachcroft.com)>; [ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

**Asunto:** Re: Solicitud anexos llamamiento en garantía y otras piezas procesales - PODER PROCESO CONJUNTO RESIDENCIAL NIZA IX RADICADO 2019-830

**CAUTION EXTERNAL EMAIL:** This Message originated outside the organisation. Do not click links or open attachments unless you recognise the sender and know the content is safe.

Estimada Dra. Restrepo,

15/7/20

conforme a lo conversado por teléfono el día de hoy, y acorde al correo precedente, mediante la presente anexo los siguientes documentos:

1. Reenvío escrito del llamamiento en garantía, que fue acompañado junto a la notificación del auto,
2. Los anexos del escrito de llamamiento en garantía.

Me permito anexar copia del primer citatorio que fue enviado el día 12 de marzo del año en curso.

Conforme a lo informado por ustedes en nuestra conversación del día de hoy, podrán proceder a ejercer los recursos de ley. Para cualquier otra documentación relativa al proceso pueden ponerse en contacto con la parte demandante cuyo correo electrónico es: [carlossanchez@lawyersenterprise.com](mailto:carlossanchez@lawyersenterprise.com)

Atentamente,

On Mon, Jul 6, 2020 at 9:50 AM Restrepo, Ana Catalina <[arestrepo@dacbeachcroft.com](mailto:arestrepo@dacbeachcroft.com)> wrote:



Apreciado Dr. John Jairo, buenos días.

De acuerdo con nuestra conversación telefónica del viernes pasado, le solicitamos su colaboración remitiéndonos por este medio copias de las siguientes piezas procesales, en aras de ejercer una adecuada defensa de los intereses de la AXA COLPATRIA en el proceso de la referencia, así:

- Anexos del escrito de llamamiento en garantía formulado por Constructora Colpatria a AXA COLPATRIA,
- Demanda interpuesta en contra de Constructora Colpatria y sus anexos,
- Auto admisorio de la demanda,
- Contestación de la demanda presentada por Constructora Colpatria y sus anexos.

Lo anterior, con base en lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto 806 del 2020.

Quedamos muy atentos a sus comentarios, y de antemano agradecemos la atención prestada.

Saludos cordiales,

**Ana Catalina Restrepo**

**Partner – Socia**

**DAC BEACHCROFT**

Cra 11 # 79-52 Oficina 802, Bogotá D.C., Colombia

T: +571 742 4719

1507

T: +571 744 3264

C: 3206922949

[arestrepo@dacbeachcroft.com](mailto:arestrepo@dacbeachcroft.com)

**De:** notificacionesjudiciales <[notificacionesjudiciales@axacolpatria.co](mailto:notificacionesjudiciales@axacolpatria.co)>

**Enviado el:** lunes, 6 de julio de 2020 8:30 a. m.

**Para:** [ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

**CC:** [miguelmorero@jcorrealegal.com](mailto:miguelmorero@jcorrealegal.com); [jjcorrea@jcorrealegal.com](mailto:jjcorrea@jcorrealegal.com); Restrepo, Ana Catalina <[arestrepo@dacbeachcroft.com](mailto:arestrepo@dacbeachcroft.com)>; Arango, Juan Diego <[jarango@dacbeachcroft.com](mailto:jarango@dacbeachcroft.com)>

**Asunto:** RV: PODER PROCESO CONJUNTO RESIDENCIAL NIZA IX RADICADO 2019-830

---

**CAUTION EXTERNAL EMAIL:** This Message originated outside the organisation. Do not click links or open attachments unless you recognise the sender and know the content is safe.

---

Señor

JUEZ VEINTITRÉS (23) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.

E. S. D.

**Referencia:** Declarativo

**Demandante:** Conjunto Residencial Niza IX

**Demandado:** Constructora Colpatria S.A.  
**Llamado en Garantía:** AXA Colpatria Seguros S.A.  
**Radicado:** 110013103023 – 2019-00830-00

Con el presente correo electrónico remitimos poder otorgado por el representante legal de AXA COLPATRIA SEGUROS S.A.

This email is sent for and on behalf of DAC Beachcroft LLP which is a limited liability partnership, registered in England and Wales (registered number OC317852), regulated and authorised by the Solicitors Regulation Authority. A list of the members, together with a list of those persons who are designated as partners, is available for inspection at our registered office: 25 Walbrook, London EC4N 8AF. We use the word 'partner' to refer to a member of the LLP or an employee or consultant who is a lawyer with equivalent standing and qualifications.

This email (and any attachments) is confidential. If it is not addressed to you, please do not read, disclose, copy or forward it on, but notify the sender immediately and delete it. Any legal advice in the message may be privileged and not disclosable in any court action. We have tried to ensure this email does not contain any viruses, but please check this before opening any attachments, as we cannot accept any responsibility for damage caused by a virus. Please note that we may intercept, monitor and store emails for the purposes of ensuring compliance with law, our policies and for audit purposes.

For further details please go to <http://www.dacbeachcroft.com/pages/legal-notice>. Please also read our DAC Beachcroft group privacy policy at <http://www.dacbeachcroft.com/pages/privacypolicy>.

Brexit: We have amended our Standard Terms and Conditions and our Standard Basis of Relationship to cover the UK leaving the EU. Equivalent amendments have been proposed for clients with non-standard terms and conditions. The amendments relate to limited changes to the data protection provisions. Please click [here](#) for full details of the amendments.

Fraudsters are increasingly targeting law firms and their clients, often requesting funds to be transferred to a different bank account or seeking to obtain confidential information. If you receive a suspicious or unexpected email from us, or purporting to have been sent on our behalf, please do not reply to the email, click on any links, open any attachments, or comply with any instructions contained within it. Instead, please telephone your DAC Beachcroft contact to verify the email. DAC Beachcroft cannot take responsibility for any losses arising from your transfer of funds or disclosure of confidential information.

15/08

--

**MIGUEL ÁNGEL MORENO B.**

Abogado.

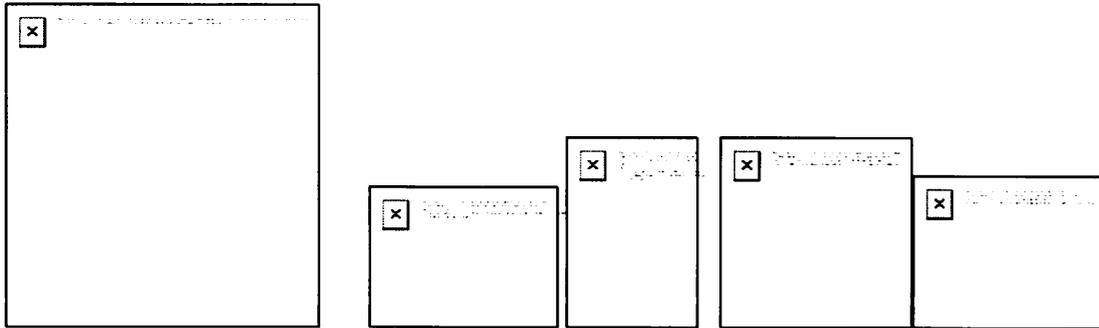
J.CORREA ABOGADOS S.A.S.

www.jcorrealegal.com

Calle 73 No. 9 - 42 Of. 305

Tel: (1) 317 29 70 - 312-21-09

Bogotá D.C. - Colombia



--

**MIGUEL ÁNGEL MORENO B.**

Abogado.

J. CORREA ABOGADOS S.A.S.

[www.jcorreallegal.com](http://www.jcorreallegal.com)

Calle 73 No. 9 - 42 Of. 305

Tel: (1) 317 29 70 - 312-21-09

Bogotá D.C. - Colombia

<input checked="" type="checkbox"/>	
-------------------------------------	--

<input checked="" type="checkbox"/>	
-------------------------------------	--

<input checked="" type="checkbox"/>	
-------------------------------------	--

<input checked="" type="checkbox"/>	
-------------------------------------	--

<input checked="" type="checkbox"/>	
-------------------------------------	--

1099

**Juzgado 23 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.**

---

**De:** Miguel Angel Moreno <miguelmorano@jcorrealegal.com>  
**Enviado el:** viernes, 10 de julio de 2020 11:17 a. m.  
**Para:** Restrepo, Ana Catalina  
**CC:** jjcorrea@jcorrealegal.com; Coronado Sabogal, Diego; Orjuela Paez, Carolina; Arango, Juan Diego; Juzgado 23 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.; Andrés Avila  
**Asunto:** Re: Solicitud anexos llamamiento en garantía y otras piezas procesales - PODER PROCESO CONJUNTO RESIDENCIAL NIZA IX RADICADO 2019-830  
**Datos adjuntos:** CONTESTACION DEMANDA NIZA IX.pdf

Buenos días Estimada Dra. Ana,

De antemano, me disculpo por el inconveniente. En efecto adjunto el escrito de contestación de la demanda.

Respetuosamente,

On Thu, Jul 9, 2020 at 3:13 PM Restrepo, Ana Catalina <[arestrepo@dacbeachcroft.com](mailto:arestrepo@dacbeachcroft.com)> wrote:

Apreciado Dr. Miguel, buenas tardes.

Le confirmo que recibí su mensaje anterior, pero el mismo no tenía adjunto el archivo con la contestación de la demanda.

Por lo anterior, y en atención al deber de colaboración de los sujetos procesales al que se refieren los artículos 3. y 4. del Decreto 806 de 2020, le insisto en su remisión por este medio.

Saludos cordiales,

Ana Catalina Restrepo

1600  
2020-07-10

**Partner – Socia**

**DAC BEACHCROFT**

Cra 11 # 79-52 Oficina 802, Bogotá D.C., Colombia

**T:** +571 742 4719

**T:** +571 744 3264

**C:** 3206922949

[arestrepo@dacbeachcroft.com](mailto:arestrepo@dacbeachcroft.com)

**De:** Miguel Angel Moreno <[miguelmoreno@jcorrealegal.com](mailto:miguelmoreno@jcorrealegal.com)>

**Enviado el:** miércoles, 8 de julio de 2020 9:02 a. m.

**Para:** Restrepo, Ana Catalina <[arestrepo@dacbeachcroft.com](mailto:arestrepo@dacbeachcroft.com)>

**CC:** [jjcorrea@jcorrealegal.com](mailto:jjcorrea@jcorrealegal.com); Coronado Sabogal, Diego <[dcoronado@dacbeachcroft.com](mailto:dcoronado@dacbeachcroft.com)>; Orjuela Paez, Carolina <[corjuela@dacbeachcroft.com](mailto:corjuela@dacbeachcroft.com)>; Arango, Juan Diego <[jarango@dacbeachcroft.com](mailto:jarango@dacbeachcroft.com)>; [ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co); Andrés Avila <[andresavila@jcorrealegal.com](mailto:andresavila@jcorrealegal.com)>

**Asunto:** Re: Solicitud anexos llamamiento en garantía y otras piezas procesales - PODER PROCESO CONJUNTO RESIDENCIAL NIZA IX RADICADO 2019-830

---

**CAUTION EXTERNAL EMAIL:** This Message originated outside the organisation. Do not click links or open attachments unless you recognise the sender and know the content is safe.

---

Buenos días, estimada Dra. Ana,



a continuación adjunto escrito de contestación de la demanda. Frente a los anexos de la misma, me temo que no los tengo digitalizados. Dada la magnitud del documento, y en aras de que puedan tener acceso a este a la mayor brevedad, ofrezco coordinar para poner a su disposición los anexos de la contestación de la demanda para que se tomen copias de este.

Mi oficina se encuentra situada en la Calle 73 No. 9 - 42, oficina 305.

Quedo atento para coordinar en este asunto.

Cordialmente,

On Tue, Jul 7, 2020 at 1:32 PM Restrepo, Ana Catalina <[arestrepo@dacbeachcroft.com](mailto:arestrepo@dacbeachcroft.com)> wrote:

Apreciado Dr. Miguel, buenas tardes.

Acuso recibo del mensaje anterior y los anexos anunciados.

Sin embargo, dentro de los mismos no se incluyeron las copias de la contestación a la demanda presentada por ustedes como apoderados de Constructora Colpatria, ni de sus anexos; y en esa medida, reiteramos la solicitud del envío de tales documentos por este medio toda vez que los mismos corresponden a piezas procesales elaboradas y aportadas por ustedes al expediente.

Lo anterior, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 3 y 4 del Decreto Legislativo 806 de 2020.

Quedamos muy atentos al envío de los documentos.

Saludos cordiales,

**Ana Catalina Restrepo**

**Partner – Socia**

**DAC BEACHCROFT**

Cra 11 # 79-52 Oficina 802, Bogotá D.C., Colombia

**T:** +571 742 4719

**T:** +571 744 3264

**C:** 3206922949

[arestrepo@dacbeachcroft.com](mailto:arestrepo@dacbeachcroft.com)

**De:** Miguel Angel Moreno <[miguelmoreno@jcorrealegal.com](mailto:miguelmoreno@jcorrealegal.com)>

**Enviado el:** martes, 7 de julio de 2020 11:20 a. m.

**Para:** Restrepo, Ana Catalina <[arestrepo@dacbeachcroft.com](mailto:arestrepo@dacbeachcroft.com)>

**CC:** [jjcorrea@jcorrealegal.com](mailto:jjcorrea@jcorrealegal.com); Coronado Sabogal, Diego <[dcoronado@dacbeachcroft.com](mailto:dcoronado@dacbeachcroft.com)>; Orjuela Paez, Carolina <[corjuela@dacbeachcroft.com](mailto:corjuela@dacbeachcroft.com)>; Arango, Juan Diego <[jarango@dacbeachcroft.com](mailto:jarango@dacbeachcroft.com)>; [ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

**Asunto:** Re: Solicitud anexos llamamiento en garantía y otras piezas procesales - PODER PROCESO CONJUNTO RESIDENCIAL NIZA IX RADICADO 2019-830

---

**CAUTION EXTERNAL EMAIL:** This Message originated outside the organisation. Do not click links or open attachments unless you recognise the sender and know the content is safe.

---

Estimada Dra. Restrepo,

conforme a lo conversado por teléfono el día de hoy, y acorde al correo precedente, mediante la presente anexo los siguientes documentos:

1. Reenvío escrito del llamamiento en garantía, que fue acompañado junto a la notificación del auto,
2. Los anexos del escrito de llamamiento en garantía.

Me permito anexar copia del primer citatorio que fue enviado el día 12 de marzo del año en curso.

Conforme a lo informado por ustedes en nuestra conversación del día de hoy, podrán proceder a ejercer los recursos de ley. Para cualquier otra documentación relativa al proceso pueden ponerse en contacto con la parte demandante cuyo correo electrónico es: [carlossanchez@lawyersenterprise.com](mailto:carlossanchez@lawyersenterprise.com)

Atentamente,

On Mon, Jul 6, 2020 at 9:50 AM Restrepo, Ana Catalina <[arestrepo@dacbeachcroft.com](mailto:arestrepo@dacbeachcroft.com)> wrote:

Apreciado Dr. John Jairo, buenos días.

De acuerdo con nuestra conversación telefónica del viernes pasado, le solicitamos su colaboración remitiéndonos por este medio copias de las siguientes piezas procesales, en aras de ejercer una adecuada defensa de los intereses de la AXA COLPATRIA en el proceso de la referencia, así:

- Anexos del escrito de llamamiento en garantía formulado por Constructora Colpatria a AXA COLPATRIA,
- Demanda interpuesta en contra de Constructora Colpatria y sus anexos,
- Auto admisorio de la demanda,
- Contestación de la demanda presentada por Constructora Colpatria y sus anexos.

Lo anterior, con base en lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto 806 del 2020.

Quedamos muy atentos a sus comentarios, y de antemano agradecemos la atención prestada.

Saludos cordiales,

**Ana Catalina Restrepo**



Partner – Socia

## DAC BEACHCROFT

Cra 11 # 79-52 Oficina 802, Bogotá D.C., Colombia

T: +571 742 4719

T: +571 744 3264

C: 3206922949

[arestrepo@dacbeachcroft.com](mailto:arestrepo@dacbeachcroft.com)

**De:** notificacionesjudiciales <[notificacionesjudiciales@axacolpatria.co](mailto:notificacionesjudiciales@axacolpatria.co)>

**Enviado el:** lunes, 6 de julio de 2020 8:30 a. m.

**Para:** [ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

**CC:** [miguelmoreno@jcorrealegal.com](mailto:miguelmoreno@jcorrealegal.com); [jjcorrea@jcorrealegal.com](mailto:jjcorrea@jcorrealegal.com); Restrepo, Ana Catalina <[arestrepo@dacbeachcroft.com](mailto:arestrepo@dacbeachcroft.com)>; Arango, Juan Diego <[jarango@dacbeachcroft.com](mailto:jarango@dacbeachcroft.com)>

**Asunto:** RV: PODER PROCESO CONJUNTO RESIDENCIAL NIZA IX RADICADO 2019-830

---

**CAUTION EXTERNAL EMAIL:** This Message originated outside the organisation. Do not click links or open attachments unless you recognise the sender and know the content is safe.

---

Señor

JUEZ VEINTITRÉS (23) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.

E. S. D.

**Referencia:** Declarativo

**Demandante:** Conjunto Residencial Niza IX

**Demandado:** Constructora Colpatria S.A.

**Llamado en Garantía:** AXA Colpatria Seguros S.A.

**Radicado:** 110013103023 – 2019-00830-00

Con el presente correo electrónico remitimos poder otorgado por el representante legal de AXA COLPATRIA SEGUROS S.A.

This email is sent for and on behalf of DAC Beachcroft LLP which is a limited liability partnership, registered in England and Wales (registered number OC317852), regulated and authorised by the Solicitors Regulation Authority. A list of the members, together with a list of those persons who are designated as partners, is available for inspection at our registered office: 25 Walbrook, London EC4N 8AF. We use the word 'partner' to refer to a member of the LLP or an employee or consultant who is a lawyer with equivalent standing and qualifications.

This email (and any attachments) is confidential. If it is not addressed to you, please do not read, disclose, copy or forward it on, but notify the sender immediately and delete it. Any legal advice in the message may be privileged and not disclosable in any court action. We have tried to ensure this email does not contain any viruses, but please check this before opening any attachments, as we cannot accept any responsibility for damage caused by a virus. Please note that we may intercept, monitor and store emails for the purposes of ensuring compliance with law, our policies and for audit purposes.

For further details please go to <http://www.dacbeachcroft.com/pages/legal-notice>. Please also read our DAC Beachcroft group privacy policy at <http://www.dacbeachcroft.com/pages/privacypolicy>.

Brexit: We have amended our Standard Terms and Conditions and our Standard Basis of Relationship to cover the UK leaving the EU. Equivalent amendments have been proposed for clients with non-standard terms and conditions. The amendments relate to limited changes to the data protection provisions. Please click [here](#) for full details of the amendments.



Fraudsters are increasingly targeting law firms and their clients, often requesting funds to be transferred to a different bank account or seeking to obtain confidential information. If you receive a suspicious or unexpected email from us, or purporting to have been sent on our behalf, please do not reply to the email, click on any links, open any attachments, or comply with any instructions contained within it. Instead, please telephone your DAC Beachcroft contact to verify the email. DAC Beachcroft cannot take responsibility for any losses arising from your transfer of funds or disclosure of confidential information.

--

**MIGUEL ÁNGEL MORENO B.**

Abogado.

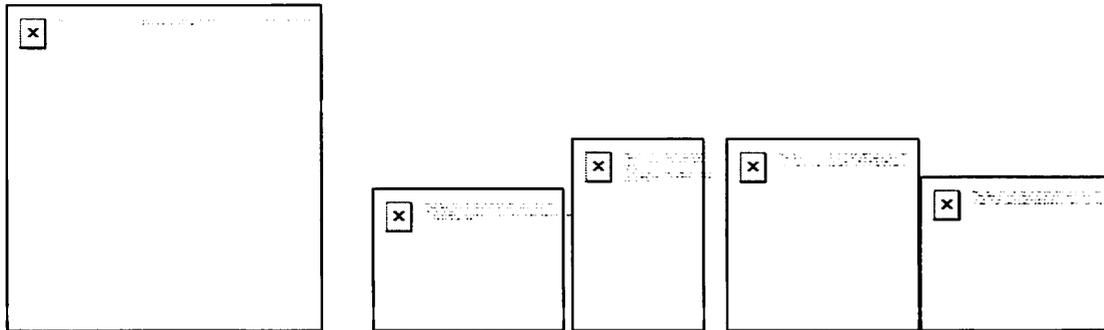
J.CORREA ABOGADOS S.A.S.

[www.jcorrealegal.com](http://www.jcorrealegal.com)

Calle 73 No. 9 - 42 Of. 305

Tel: (1) 317 29 70 - 312-21-09

Bogotá D.C. - Colombia



1604

--

**MIGUEL ÁNGEL MORENO B.**

Abogado.

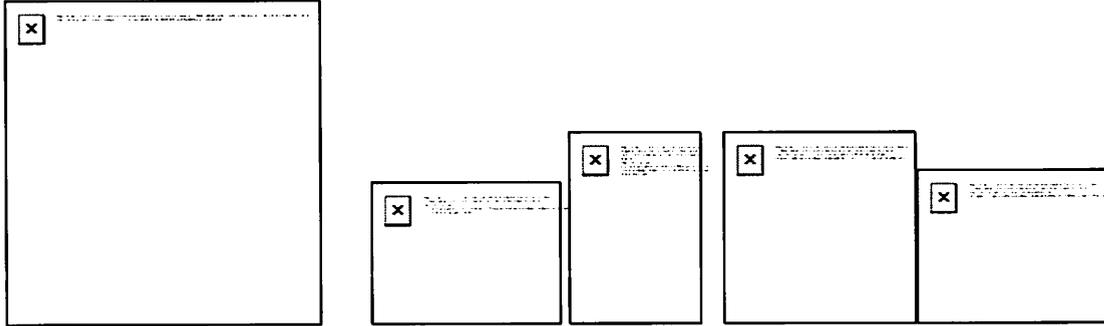
J.CORREA ABOGADOS S.A.S.

www.jcorrealegal.com

Calle 73 No. 9 - 42 Of. 305

Tel: (1) 317 29 70 - 312-21-09

Bogotá D.C. - Colombia



--

**MIGUEL ÁNGEL MORENO B.**

Abogado.

J.CORREA ABOGADOS S.A.S.

www.jcorrealegal.com

Calle 73 No. 9 - 42 Of. 305



Tel: (1) 317 29 70 - 312-21-09

Bogotá D.C. - Colombia

Por favor, indicar el número de la página que desea consultar.

Por favor, indicar el número de la página que desea consultar.

Por favor, indicar el número de la página que desea consultar.

Por favor, indicar el número de la página que desea consultar.

1605

1606

T0000000



Calle 73 No. 9 - 42 OFC. 305  
TELS: (57-1) 3172970 - 3122109  
Fax: (57-1) 3172902  
E mail: jjcorrea@jcorrealegal.com  
www.jcorrealegal.com  
Bogotá D.C. - Colombia

Bogotá D.C., enero 29 DE 2020

BOGOTÁ 29 DE ENERO DE 2020

**SEÑOR**  
**JUEZ 23 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**  
**Atn. Dr. Tirso Peña Hernández**  
**E. S. D.**

TEL: 29-122-109 15451

**PROCESO:** DECLARATIVO VERBAL  
**DEMANDANTE:** UNIDAD RESIDENCIAL NIZA IX ETAPA 3  
**DEMANDADO:** CONSTRUCTORA COLPATRIA  
**ACTUACIÓN:** CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

**RAD:** 2019-830

John Jairo Correa Escobar, abogado titulado con tarjeta profesional número 38.746 del Consejo Superior de la Judicatura, y cédula de ciudadanía número 8.698.342, obrando en mi calidad de apoderado judicial de la sociedad CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A., sociedad debidamente constituida, con domicilio social principal en la ciudad de Bogotá, representada legalmente por **ELIANA KATERINE VILLA MENDOZA**, mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 79.043.455, o por quien haga de sus veces procedo dentro del término de ley a dar contestación a la demanda Declarativa de Mayor Cuantía iniciada por la unidad residencial Niza IX etapa 3 - Propiedad horizontal- contra mi representada, en los siguientes términos:

**I. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA**

Con base en el numeral segundo del artículo 96 del Código General del Proceso me permito categorizar los hechos de la demanda que admito, los que niego y los que no me constan, siguiendo el mismo orden planteado en la demanda:

**HECHO 1:** Si bien nos es un hecho generado por mi representada, dentro de su conocimiento tiene este hecho como cierto y lo admite.

**HECHO 2:** Si bien no es un hecho generado por mí representada, dentro de su conocimiento tiene este hecho como cierto y lo admite. Sin embargo, es menester aclarar que las "amplias zonas verdes" aledañas a la unidad son de propiedad del Distrito Especial de Bogotá.

**HECHO 3:** No me consta que la etapa 3 hubiere sido entregada en 1986. Pero nos atenemos al certificado de tradición del apartamento 114 donde consta que el 3 de octubre de 1983 se registró el Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto, con lo cual la entrega ha debido ser efectuada para el mismo año 1983.

**HECHO 4:** Es cierto que Niza IX-III es estrato 4. Las demás afirmaciones no constituyen hechos y son simplemente apreciaciones subjetivas e infundadas del actor.

**HECHO 5:** No son hechos y no me constan, pues son apreciaciones personales y subjetivas del actor que no constituyen hechos.

**HECHO 6:** No me consta la fecha en que tuvo conocimiento la comunidad. Sin embargo confirmamos que la radicación de la licencia de construcción se realizó el 29 de agosto de 2012 fecha en la que se instaló la valla de notificaciones al público en el cerramiento del predio. Igualmente la Curaduría No 2 en ejercicio de sus funciones notificó a los vecinos.

**HECHO 7:** No es cierto como lo presenta la demandante y explico: el Centro Empresarial Colpatria está compuesto por tres (3) torres y no por cuatro (4) torres y el alindamiento se da por el espacio público de las Carreras 53A V-6 y 54A V-6 y las calles 127 V-2 y 127A V-4; por el área de Cesión Tipo A No 4 y el Edificio BAVARIA (Etapa 1). La foto insertada en este hecho de la demanda no es prueba idónea para determinar los linderos de un predio.

**HECHO 8:** No es cierta la afirmación que realiza el actor y explicamos:

- El Centro Empresarial Colpatria se compone de tres (3) torres.
- La torre 1 fue construida por orden de la sociedad Colombiana Sab Miller / Bavaria y es de su propiedad.
- La torre 2 y la torre 3 tienen 12 pisos y 4 sótanos.
- No existe una torre 4.

**HECHO 9:** Este hecho contiene varias afirmaciones hechas por la demandante las cuales deben desglosarse para ser contestadas:

- Es cierto que para adelantar el proyecto Centro Empresarial Colpatria no se realizó inventario detallado sobre el estado de la propiedad Niza IX-III para constatar la situación de estabilidad del suelo.

- Sin embargo, dicho inventario del suelo no es una obligación del constructor por cuanto el requisito legal acorde a la NSR-10 en su numeral H.2.2.3 – ASESORÍA GEOTÉCNICA EN LAS ETAPAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN, es que se elaboren las actas de vecindad.
- Mi representada cumplió con la elaboración de las actas según lo exigido por la ley.

**HECHO 10:** No me consta la narración anecdótica de la parte demandante ni la relación de causalidad entre el hecho 9 y el 10. No es cierto que los bienes hayan empezado a mostrar un deterioro.

**HECHO 11:** El demandante presenta varias afirmaciones en este hecho las cuales es necesario desglosar para contestarlas como sigue:

A. No es cierto. La obra no generó “graves problemas” a la Unidad Residencial Niza IX. Las deficiencias y daños que podría haber presentado la unidad residencial Niza IX son anteriores a la iniciación y ejecución del proyecto Centro Empresarial Colpatria como se puede evidenciar en el estudio ejecutado por la copropiedad NIZA-IX denominado “Patología Clínica y Experimental NIZA IX-3”, adelantado por el ingeniero Civil, patólogo y estructural, Carlos Julio Rivera Céspedes de fecha 09/01/2018, el cual establece las deficiencias iniciales de la construcción así:

- Existencia de un grado alto de carbonatación del concreto.
  - Corrosión del acero.
  - Baja resistencia a la compresión de las muestras de concreto.
  - No hay diseño de refuerzo de transmisión de cargas placa-muro.
  - No hay diseño de empalme de hierros verticales en muros.
  - No hay diseño de hierros de transferencia entre placas prefabricadas y muros.
  - Cimentación diseñada como rígida (sin resistencia a la flexión) y su comportamiento es flexible.
- B. Tampoco es cierto que los problemas que narra el demandante se hubieren originado debido al tipo de suelo y la clase de cimentación. Estas afirmaciones carecen de prueba técnica que las fundamente.
- C. Así mismo, no es cierto que los asentamientos y agrietamientos que muestra el edificio sean posteriores a la construcción del Centro Empresarial Colpatria. La mayor parte de los agrietamientos son anteriores a la construcción por mi representada. Esto se puede evidenciar en los estudios realizados con anterioridad al inicio del proyecto así:

- i. Estudio denominado "Estudio patológico – Estabilidad Estructural – NIZA IX Segundo Sector". Año 2000. Elaboración Arq. Gustavo Leal Ferro.
  - ii. Estudio denominado "Fachadas – Estudio de Grietas y Fisuras" del año 2010 adelantado por la copropiedad NIZA IX y del cual se obtuvieron 43 folios con el registro detallado de las fachadas de los bloques y 10 planos tamaño pliego con la descripción de cada una.
- D. Por último, no es cierto que todos los refuerzos estructurales realizados hubieren sido ejecutados por Constructora Colpatría. Acorde con el estudio denominado "Estudio patológico – Estabilidad Estructural – NIZA IX Segundo Sector", en el año 1994: (pág. 137) esos refuerzos ya existían.

**HECHO 12:** No me consta. Por otro lado, llama la atención la confesión de la preexistencia del daño en cuanto se expresa que "aumentaron las afectaciones" con las obras realizadas por Constructora Colpatría.

**HECHO 13:** No me constan las circunstancias de tiempo y modo en las cuales los residentes de la Unidad Residencial hayan solicitado intervención del Instituto Distrital de Bogotá - IDIGER. Me atengó a las pruebas aportadas al proceso.

**HECHO 14:** No me constan las visitas realizadas por IDIGER.

**HECHO 15:** Es necesario referirse a los diferentes hechos que la demandante intenta establecer en este hecho.

- a. Es cierto que la Unidad Niza IX contrató los estudios con la firma R. Maldonado.
- b. Es cierta la presentación literal de las citas que hace el demandante, pero NO SON CIERTOS los fundamentos que establece el estudio para determinar el nexos causal entre la construcción del Centro Empresarial Colpatría y los daños de la edificación Niza IX.
- c. La hipótesis de la firma Maldonado Ingenieros S.A.S se revisó en mesas de trabajo con asistencia de los representantes de NIZA IX e INGEONOVA S.A.S, donde se expuso que las conclusiones de dicho estudio no eran consistentes con los ensayos de campo del mismo informe y la metodología de cálculo de asentamientos es improcedente en el marco del estado de conocimiento actual y contraria a las buenas prácticas de ingeniería geotécnica. En el estudio de INGEONOVA se detalla dicho análisis (página 52 y 53 – estudio denominado "Valoración de la información y evaluación de medidas de remediación a las patologías estructurales observadas en el conjunto Niza IX-3". Por su parte el consultor en Geotécnica E y R presenta en su comunicación EYR-S-10818 de fecha marzo 31 de 2016, observaciones del mismo tenor.

- d. La carencia y deficiencia de fundamentación del estudio técnico aportado es evidente en los mismos cálculos que anexa el estudio sobre las mediciones del nivel freático.

**HECHO 16:** Es cierto. Pero debe agregarse que la intención de Constructora Colpatria cuyo domicilio social está ubicado también en la vecindad de la Urbanización Niza IX, ha sido en todo momento la de colaborar con la urbanización para determinar los orígenes del daño y mucho más importante el evitar que los daños preexistentes de algunos apartamentos de la urbanización puedan afectar la vida humana e integridad personal de los habitantes de dichos bienes.

**HECHO 17:** Es cierto que mi representada dentro de su política de buen vecino, responsabilidad social y protección de la vida humana ha propuesto diferentes mecanismos para ayudar a que los bienes afectados puedan ser reparados, lo cual no implica en ningún momento la admisión de responsabilidad por los daños reclamados.

**HECHO 18:** Es cierto que el estudio realizado por INGEONOVA SAS, fue contratado por la demandante.

En cuanto a las citas que fuera de contexto presenta la demandante como parte de este hecho, me atengo al texto completo que aparece en dicho reporte y que se complementan así:

- a. El estudio como su nombre lo indica es "Valoración de la información y evaluación de medidas de remediación a las patologías estructurales observadas en el conjunto Niza IX-3".
- b. El alcance técnico del estudio es limitado en los términos que establece el mismo documento así: *"El desarrollo del presente concepto no contempla contractualmente algún tipo de análisis numérico ni el diseño de reparaciones. Su alcance está enfocado a la valoración de la información técnica y a la evaluación técnica de las medidas correctivas planteadas por Colpatria.*
- c. Adicionalmente, parte del análisis realizado se fundamenta en el estudio del arquitecto Gustavo Leal Ferro que corresponde a NIZA IX-Etapa 2, por lo que las conclusiones de dicho estudio corresponden a edificios con especificaciones particulares diferentes, análisis que puede considerarse válido como una aproximación del problema, pero no representa un análisis detallado del mismo que permita la toma de decisiones respecto a la solución del problema.
- d. La cita del estudio incluida por la demandante está editada, fuera de contexto y parcializada en tanto que omite el numeral B que dice: *"El estudio de suelos y el proceso constructivo desarrollado para el diseño de la cimentación de la Torre 3 del Centro Empresarial Colpatria responden al marco normativo y a buenas prácticas de ingeniería geotécnica"* (página 45).

0000006

- e. Así mismo, la información numérica extractada por la demandante y citada como: "....se presentaron asentamientos diferenciales en los bloques del Conjunto Residencial Niza IX-III con un valor máximo de 1.5 cm en los bloques 18-19....." denota una buena construcción.
- f. De igual forma en el acápite "Descenso del nivel freático" la parte demandante vuelve a editar, sacar de contexto y parcializar el estudio por cuanto omite las conclusiones particulares y se queda con las generalidades geotécnicas. En este caso omitió la conclusión del descenso del nivel freático que indica:

*"En relación con los asentamientos producidos por el descenso del NF es preciso advertir que también requieren un tiempo para que ocurran dependiendo de la permeabilidad de los estratos. El estudio de R. Maldonado Ingenieros (2016) no indica si el nivel freático reportado corresponde al nivel el día de la perforación o si se instalaron piezómetros abiertos y se esperó un tiempo para permitir la estabilización de los mismos, sin embargo, el señor Jaime Castañeda, residente del conjunto, indica que estos niveles corresponden al día de la perforación. La información de piezómetros levantada por Colpatria, si bien reporta cambios en el nivel freático, dichos cambios no son tan dramáticos como los reportados por R. Maldonado Ingenieros 2016" (página 74).*

- g. Es importante recalcar que el estudio citado por la demandante habla siempre en términos de preexistencia del daño manifestando que los daños no se generaron, sino que se aumentaron.
- h. Por último, el medio de prueba extractado por el demandante se encuentra completamente cercenado, no es una información objetiva y neutral.
- i. En síntesis, es necesario la lectura integral del estudio para identificar sus generalidades, particularidades y verdaderas conclusiones.

Con relación a las citas efectuadas por la demandante simplemente podemos afirmar que se encuentran en el escrito aludido pero el fundamento técnico estará sujeto al conjunto de pruebas técnicas que se aportan en la demanda, en la contestación y a las pruebas técnicas que determine este despacho.

**HECHO 19:** No es cierto. El estudio aludido no acredita un incremento alarmante de los daños estructurales. Tampoco es cierto como lo presenta el demandante que a Constructora Colpatria se le hubiera solicitado la intervención y menos aún que las intervenciones que Constructora Colpatria hizo de manera unilateral y voluntaria hubieren sido improvisadas.

**HECHO 20:** No es cierto que este hecho sea consecuencia de lo manifestado en el anterior hecho. Es cierto según los documentos la inspección técnica realizada por el Idiger y la

1609

0000007,

recomendación realizada por el IDIGER sobre la escalera 19 aclarando como lo hace la misma entidad que sus estudios y recomendaciones no constituyen prueba judicial.

**HECHO 21:** No es cierta la forma que lo presenta la demandante pues los residentes no tuvieron que evacuar, ya que Constructora Colpatria de forma voluntaria tuvo la iniciativa de reubicarlos por su cuenta y costo en otras viviendas con el fin de evitar los riesgos contra la vida de los habitantes por razón de sismos u otros hechos de la naturaleza.

**HECHO 22:** Me atengo a lo que expresa la literalidad del documento emitido por el Idiger haciendo notar que:

- a. La parte demandante cercena, edita, saca de contexto y parcializa las citas que expresa en la demanda.
- b. Omite igualmente la demandante presentar la clara limitación contenida en todos los documentos del IDIGER en relación a que sus inspecciones no constituyen medios de prueba sobre la responsabilidad de los terceros que pudieren haber causado el daño.

**HECHO 23:** Es cierto que Constructora Colpatria de manera voluntaria pactó con los propietarios más afectados su reubicación temporal con el propósito de proteger la vida humana y verificar las causas que originaron la afectación de las viviendas y proponer las reparaciones adecuadas.

**HECHO 24:** Es cierto.

**HECHO 25:** No es cierto y la demandante tendrá que probar estas especulaciones futuras.

**HECHO 26:** Las afirmaciones redactadas son meras apreciaciones subjetivas, impregnadas de juicios de valor e improcedentes en el entendido de que la copropiedad no está legitimada para el reclamo de perjuicios morales.

**HECHO 27:** Se niega. No existe un nexo causal. Las pruebas tendientes a demostrarlo carecen de metodología científica. Mientras que los estudios que concluyen la preexistencia de daños cuentan con rigor científico acreditado.

**HECHO 28:** No me consta sobre la contratación del estudio que haya hecho la Unidad Niza IX. Sin embargo, el estudio entregado es inconducente e improcedente para demostrar los supuestos perjuicios causados a las zonas comunes de la edificación.

Así mismo, el avalúo realizado carece de todos los elementos esenciales en su origen y conclusiones para ser tenido como dictamen pericial que demuestre la supuesta pérdida.

De antemano nos oponemos a la prueba que lo sustenta por carecer de rigor científico, buenas prácticas y por contravenir los requisitos que las altas Cortes le imponen a los avalúos en los cuales se pretenda acreditar la depreciación.

**HECHO 29:** Niego este hecho y me opongo a la prueba que lo sustenta por carecer de rigor científico, buenas prácticas y por contravenir los requisitos que las altas cortes le imponen a los avalúos de depreciación.

**HECHO 30:** No es un hecho sino conclusiones jurídicas de la demandante la cuales carecen de sustento y se niegan expresamente. Constructora Colpatría ha sido diligente para evitar cualquier riesgo a sus vecinos aún por encima de sus obligaciones y responsabilidad.

**HECHO 31:** Es cierto. Sin embargo, dejamos la claridad de que la conciliación se presentó sin cuantía y sus pretensiones eran totalmente distintas a las de la demanda interpuesta por la Unidad Residencial Niza IX-III. Lo anterior implica que no se habría cumplido con el requisito de procedibilidad.

## II. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES.

---

Me opongo a que se despachen favorablemente todas y cada una de las pretensiones formuladas en la demanda y paso a pronunciarme expresamente sobre cada una de ellas:

**PRIMERA:** Debe negarse en tanto que como se demostrará en esta contestación hay material probatorio suficiente para demostrar que el daño a la unidad residencial Niza IX-III se venía causando y se consolidó antes de la construcción adelantada por Constructora Colpatría.

**SEGUNDA:** Debe negarse en tanto que como se demostrará en esta contestación Constructora Colpatría no es responsable por el origen de los daños de la unidad residencial Niza IX-III. A quien no es responsable no se le puede condenar.

Adicionalmente no existe prueba del daño y es absolutamente improcedente la prueba que aporta la parte demandante al no existir tales daños y en cualquier caso no pueden ser valorados como se pretende en la demanda.

**TERCERA:** Debe negarse en tanto que como se demostrará en esta contestación Constructora Colpatría no es responsable de los daños que presenta la unidad residencial Niza IX-III.

**CUARTA:** Debe negarse por ausencia de responsabilidad de la demandada en el presente proceso.

1610

0000009

**III. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS FUNDAMENTOS JURIDICOS**

---

Me permito pronunciarme sobre los fundamentos jurídicos enunciados por la parte demandante y con los cuales pretenden dar sustento jurídico a la demanda formulada.

**A. Legitimización en la causa**

No es cierto y yerra profundamente la demandante al intentar demostrar la supuesta legitimización en la causa por activa de Niza IX, y en particular al pretender colocar en cabeza del administrador la facultad para adelantar la presente demanda.

**B. Derecho a la vivienda digna y la responsabilidad de protección.**

Si bien la vivienda digna es un derecho fundamental protegido por la constitución, no es cierto que la responsabilidad de su protección recaiga únicamente en el administrador. De hecho, se requiere para adelantar esta protección la participación activa de los copropietarios directamente o a través de la asamblea y del concejo de administración.

**C. Acción Pretendida;**

Tal como se presentará en las excepciones relevantes la parte demandante carece de idoneidad y legitimidad para adelantar la acción en los términos pretendidos en la demanda.

**D. Elementos de la responsabilidad civil contractual.**

Es cierta la sustentación jurídica presentada en estos titulares por la parte demandante. Sin embargo, adolecen estas fundamentaciones de la aplicación para la demanda pretendida por la actora.

**2. El nexo de causalidad**

Son manifiestos los errores, imprecisiones e incertidumbres que intenta construir la parte demandante para demostrar la existencia del nexo causal. El examen de estas deficiencias se efectuará en las excepciones de mérito propuestas.

**IV. EXCEPCIONES DE MÉRITO**

---

**1. EXISTENCIA ANTERIOR DE LOS DAÑOS RECLAMADOS:**

La presente excepción se fundamenta en el hecho claro de que la unidad residencial Niza IX ya presentaba desde mucho antes los daños físicos que ahora pretende reclamar como

derivados de la construcción del Centro Empresarial Colpatria entre los años 2013 y 2016. Con el propósito de evidenciar el daño anterior de la Unidad Residencial Niza IX es necesario narrar los eventos acaecidos en la brecha de tiempo de 30 años ocurrido entre la construcción del conjunto Niza IX (1983) y la construcción del Centro Empresarial Colpatria (2013):

- a. En el año 1982 el ingeniero Luis Eduardo Rojas realizó las memorias del diseño estructural del Conjunto Residencial NIZA IX Etapa 3 en donde dejó constancia de los errores en el diseño de la unidad residencial, y entre ellos:

*"No aparece en las memorias de cálculo el diseño del empalme de hierros verticales de muros, ni tampoco los hierros de transferencia entre placas prefabricadas y muros"* (citado por Ingeonova, página 18,).

- b. Posteriormente, en el año 1983, se procedió bajo esos diseños a la construcción de la Unidad Residencia Niza IX Etapa 3, que habría sido entregada en el año 1986. La construcción y entrega se dio sin cumplir con las especificaciones técnicas contenidas en el Reglamento de Construcción Sismo Resistente NSR-10. Ante los problemas que se venían presentando, se vieron obligados en 1991 a realizar reforzamiento de bloques, *"colocando muros estructurales para rigidizar los edificios en la dirección perpendicular a los muros de carga inicialmente construidos."* Según lo cita el reporte de Ingeonova, pagina 19. El reforzamiento de muros tuvo que repetirse nuevamente en 1994 por estarse presentando las mismas fallas.

- c. En el año 2000 se realizó un estudio por el Ingeniero Civil Gustavo Leal Ferro en el que se concluyó que:

*"Los asentamientos de los edificios por fallas en la cimentación tienen una sintomatología típica que se traduce en las grietas o fisuras observadas en los bloques de edificios y como lesión secundaria humedades que penetran por las fisuras y grietas".*

*"En la mayoría de las fachadas las fisuras horizontales y verticales se presentaron en un 80% como consecuencia de movimientos por contracciones y dilataciones de los materiales con diferente comportamiento de los elementos prefabricados y los ladrillos utilizados en las fachadas, particularmente en los sitios de unión placa-antepecho y muro-antepecho."* (Citado en reporte Ingeonova, pg 21).

Según el Ingeniero Leal los edificios fueron construidos sobre rellenos de recebo que en ciertos puntos pasan de tres metros de altura, los cuales reemplazaron rellenos de escombros heterogéneos y componentes vegetales mal compactados. Estos rellenos más el peso del edificio comprimen las arcillas y suelos blandos encontrados en el subsuelo, causando los asentamientos observados, los cuales aumentan con las mayores cargas aplicadas asociadas al peso de los rellenos. **El espesor variable de los rellenos determina los asentamientos diferenciales que distorsionan las edificaciones con el consecuente fisuramiento y agrietamiento.**

- d. En ese mismo año el Ingeniero Orozco realizó un estudio y con base en sus nivelaciones y observaciones se concluyó que los mayores asentamientos que habían sufrido los edificios del costado norte del grupo 2 y la zona central del grupo 3 se atribuyeron a la mayor profundidad de la depresión en esta zona por lo tanto al mayor peso de los rellenos en recebo que alcanzan 3 metros de espesor, los cuales reemplazaron los rellenos heterogéneos, lo cual a su vez resultó en asentamientos adicionales en esta zona. Adicionalmente, los mayores asentamientos del costado norte se podrían atribuir a la gran arborización existente entre los grupos antes mencionados en las zonas del parque (citado por el reporte Ingeonova, pg 30).

En conclusión, numerosos estudios de distintos expertos profesionales en geotecnia y construcción, recopilados y estudiados por Ingeonova S.A.S, sociedad contratada por la demandante, evidencian que las edificaciones que componen la demandante Niza IX Etapa 3 han sufrido desde su diseño y construcción fallas estructurales y recurrentes desde muchos años antes del diseño y construcción del Centro Empresarial Colpatria. La afectación a la Unidad Residencial Niza IX ha sido tan antigua que existen pruebas de que la COPROPIEDAD NIZA IX-3 demandó a los constructores del proyecto por los errores y daños presentados en las edificaciones.

- e. De otro lado, estudios posteriores ratifican las conclusiones precedentes en cuanto a la precaria técnica de construcción, la heterogeneidad de los materiales y espesor del relleno que sostiene las edificaciones. El estudio denominado "*Patología Clínica y Experimental NIZA IX-3*" adelantado por el ingeniero Civil, patólogo y estructural, Carlos Julio Rivera Céspedes de fecha 09/01/2018, concluyó que los daños ocasionados se originan en los siguientes factores ajenos a la intervención de la mi representada Constructora Colpatria:

1. Grado alto de carbonatación del concreto.
2. Corrosión del acero.
3. Baja resistencia a la compresión de las muestras de concreto.
4. No hay diseño de refuerzo de transmisión de cargas placa-muro.
5. No hay diseño de empalme de hierros verticales en muros
6. No hay diseño de hierros de transferencia entre placas prefabricadas y muros.
7. Cimentación diseñada como rígida (sin resistencia a la flexión) y su comportamiento es flexible.

- f. Igualmente, un estudio del INGEREC de diciembre de 2015 indica la presencia de "individuos arbóreos de la especie Sauce, Eucalipto, Aliso y Cerezo a menos de 10 metros de los edificios cuando el manual de arboricultura Urbana de Bogotá restringe estas especies a no menos de 20 metros" (Ingerec, 2015, 21). La razón de cuidar la distancia entre los árboles y las edificaciones es, según el INGEREC porque los individuos arbóreos y vegetación influyen en el nivel freático del terreno donde se encuentra construido la Unidad Residencial, lo que produce, como se evidencia en las fotografías del estudio, daños a la edificación y sus zonas comunes.

- g. Del mismo modo, el último estudio, realizado por Espinoza y Restrepo en el año 2016 coincide con las conclusiones de los estudios anteriores en tanto que determina frente a la urbanización Niza IX III que:

*"De acuerdo con el estudio patológico efectuado en el año 2000, se tiene que el conjunto residencial Niza IX, fue construido en un sistema prefabricado pesado, detectando como principal problema el armado en un solo sentido del sistema estructural.*

*De la exploración geotécnica realizada, se identificó que gran parte del conjunto residencial Niza IX, presenta un relleno compuesto por arcilla, limo orgánica negra, algo de gravas y material de construcción, con espesor variable entre 1 y 4 m*

*Teniendo en cuenta lo anterior, se concluye que las deformaciones excesivas que viene presentando el Conjunto Residencial Niza IX son producto de su propia condición geotécnica, geometría y sistema de fundación empleado, así como el material de apoyo. Por lo tanto, aun cuando no existe relación directa o afectación del Centro Empresarial Colpatría en el conjunto Residencial Niza IX, se recomienda reforzar la cimentación de las torres mediante la construcción de pilotes únicamente en los extremos de la placa" (Espinoza, Restrepo, 2016, pg 39).*

El abundante material probatorio relativo a estudios técnicos de expertos hace innegable la existencia de fallas estructurales que presentaba la Unidad Residencial Niza IX desde su diseño y construcción, fallas que al día de hoy no han sido remediadas.

Esta condición preexistente de los daños en la construcción Niza IX III nos sitúa en lo que la Ley 1480 de 2011, numeral 17 artículo 5, determina como producto defectuoso, que es "aquef bien mueble o inmueble que en razón de un error en el diseño, fabricación, construcción, embalaje o información, no ofrezca la razonable seguridad a la que toda persona tiene derecho". En este sentido, la consecuencia de las deficiencias y errores incurridos por faltas en los diseños y las fallas en los materiales manifestados en el relleno de espesor variable, son responsabilidad del constructor original para con el dueño de la obra, la Unidad Residencial Niza IX III.

A raíz de las fallas estructurales que la han acompañado desde sus inicios la Unidad Residencial ha sido proclive a la continuidad de sus afectaciones, que con el paso del tiempo se agravan más.

Habiendo ocurrido anteriormente el daño que ahora reclama el demandante, se demuestra que la actividad desplegada por mi representada Constructora Colpatría no tuvo injerencia alguna en los daños que puedan presentar las zonas comunes de la unidad Niza IX.

## 2. AUSENCIA DE NEXO CAUSAL:

La jurisprudencia de las altas cortes y la doctrina han delimitado los elementos que sustentan la responsabilidad civil a la demostración tripartita de los pilares que la sustentan

: el hecho, el daño y la relación de causalidad. Cuando se está ante un caso donde se presume la culpa, como en el caso de actividades peligrosas, quien pretenda la reparación debe probar la existencia del hecho, el daño y el nexo causal entre ellos. En este marco, la COPROPIEDAD NIZA IX III no ha cumplido con su carga de probar el nexo causal entre la conducta y el daño alegado.

Constructora Colpatria, bajo ninguna de las teorías del nexo causal, puede ser la causante de los daños estructurales presentes desde el año 1990 en el diseño y la construcción de la Unidad Residencial Niza IX.

**Teorías del nexo causal y como la construcción del Centro Empresarial por Constructora Colpatria no fue la causa del daño reclamado por la unidad Niza IX:**

- a. **Teoría de la equivalencia de condiciones:** Esta teoría supone que la ocurrencia de un fenómeno o consecuencia está precedido de varias causas, las cuales tienen el mismo valor en la producción del daño. Por tanto, cuando se tiene un daño, para saber cuál fue la causa verdadera que lo produjo, se eliminan mentalmente cada una de las causas posible, y cuando se suprime mentalmente un hecho que hace que el daño no se produzca, se llega a la causa verdadera.

Si bajo esta hipótesis se suprime la construcción del Centro Empresarial Colpatria en el año 2012, los daños de Niza IX III seguirían existiendo en tanto que estos iniciaron desde el diseño y la construcción de la misma edificación en la década de los 80, como se demuestra en los sendos estudios técnicos aportados.

Al contrario si se suprimen los errores en diseño, construcción y calidad de materiales presentes desde la construcción de Niza IX el daño estructural no se hubiere producido.

- b. **Teoría de la causa próxima:** Según esta teoría sólo la causa más próxima es la verdadera generadora del daño, por tanto esta teoría no permite la existencia de concurrencia de causas.

Bajo esta hipótesis hay que tener en cuenta que el daño se manifestó en el año 1991 cuando se realizaron los primeros refuerzos estructurales a la edificación. En este sentido, la fecha de construcción de la Unidad Residencial Niza IX 3 (1983) está más próxima al daño que la construcción del Centro Empresarial Colpatria en el 2012. Ocho (8) años distancian la construcción de Niza IX-3 del primer daño materialmente visible, mientras que entre dicho daño y la construcción efectuada por Colpatria hay 22 años de diferencia. Por lo tanto la causal más próxima al daño es sin duda la misma construcción deficiente de la Unidad Residencial.

- c. **Teoría de la causalidad adecuada:** Es necesario primero identificar todas las causas sine qua non de la producción del daño y una vez ello se realice, debe hacerse un juicio de probabilidad en abstracto, teniendo en cuenta reglas de la experiencia, para establecer si es normal que la conducta realizada pueda producir el daño ocasionado.

Bajo esta hipótesis las preguntas principales son:

- ¿Cuáles son las causas sin las cuales no se hubiera originado el daño a la Unidad Residencial Niza IX III?
- ¿Sin la Construcción del Centro empresarial el daño no se hubiera originado?

La construcción de Centro Empresarial se dio 22 años después del origen del daño, por lo tanto se hubiere producido aún si no se hubieren construido las torres aledañas.

- ¿Sin el diseño y construcción deficiente de la Unidad Residencial el daño no se hubiera originado?

Si no se hubieren presentado los rellenos de espesor variable, la rigidez de la construcción, un sistema prefabricado pesado y el armado en un solo sentido del sistema estructural, seguramente no se hubieran presentado los daños recurrentes y estructurales manifestados en grietas, humedad y hundimiento de las edificaciones.

Según las reglas de la experiencia técnica de los ingenieros que estudiaron Niza IX - 3 son los defectos en el diseño y construcción de la Unidad Residencial los causantes del origen de los daños manifestados en zonas privadas y comunes.

- d. **Teoría de la imputación objetiva:** Esta advierte que la causalidad no es un problema jurídico sino de hecho. Esta teoría parte de la condición sine qua non, por lo que en una fase inicial se debe hacer una operación similar a la de la teoría de la equivalencia de condiciones. Una vez realizado lo anterior, se debe mirar una serie de criterios que llevan a que no se impute la conducta a la persona como lo son los siguientes: a) Criterio de adecuación: Se hace un juicio de valor ex ante en donde solo se imputará el daño a aquella persona cuya conducta resulta muy probable como causa del daño; b) El riesgo general de vida: En toda sociedad hay unos riesgos permitidos inherentes a la existencia de la sociedad y al momento histórico; c) Prohibición de regreso: según este criterio a una persona no le es imputable el daño, cuando con su conducta concurren causas anormales o extravagantes que llevan a la generación de éste, y entre ellas.

- Bajo un juicio de valor ex ante es imposible tener como posibilidad la construcción efectuada por Colpatria como causa del daño en tanto que este se causó y agravó muchos años antes de la intervención de este en el terreno cercano a Niza IX 3.
- El daño en la Unidad Residencial no es un riesgo socialmente permitido. La técnica de diseño y construcción del Conjunto Residencial es anormal para los usos arquitectónicos y técnicos de la época de su construcción y en razón a ello se causó un daño estructural que se ha agravado con el paso de los años y la actividad de construcción que se ha generado en la vecindad de Niza IX desde hace 30 años.

En la jurisprudencia no ha existido un criterio uniforme frente al problema de la causalidad. La Corte Suprema de Justicia ha aplicado varias de las teorías anteriormente expuestas. En consecuencia se procedió a la aplicación de todas las teorías de causalidad para demostrar que bajo ninguna de ellas la construcción efectuada por Constructora Colpatria puede figurar como la causa originaria de los daños estructurales en Niza IX Tanto así que si se

omitiera la construcción del Centro Empresarial Colpatría, la Copropiedad se encontraría con el mismo daño, agrietamiento, fisuras y peligro de ruina. De este modo se evidencia que no existe un nexo causal necesario y eficiente entre el hecho (construcción del centro empresarial Colpatría) y el daño que manifiesta la parte demandante.

### 3. HECHO O CULPA DE UN TERCERO:

Si bien se ha establecido por la doctrina y la jurisprudencia de las altas Cortes, que el constructor desarrolla una actividad peligrosa y en consecuencia los daños que pudieren ocasionarse se presumen causados por su culpa, dicha presunción es rebatible. Como lo indica el doctrinante Óscar Marín Martínez, *"es preciso advertir que esta no es una presunción de derecho, sino legal. Significa esto, que el constructor puede liberarse de toda responsabilidad probando que los daños ocurridos en el desarrollo de una obra son el producto de una fuerza mayor o de un hecho fortuito, del cual, igualmente puede exonerarse al probar que se generaron por culpa exclusiva de la víctima o, incluso, que se produjeron por el hecho de un tercero"* (Marín, 2017)<sup>1</sup>.

Como se enunció en la argumentación anterior, los daños a la Unidad Residencial Niza IX III existen dos décadas antes de la construcción realizada por Constructora Colpatría. Las fallas en el diseño y construcción son estructurales y enmarcan a la Unidad residencial dentro de la categoría de inmueble defectuoso cuya responsabilidad recae en el constructor del proyecto original, quien bajo este caso de responsabilidad civil extracontractual figura como el tercero.

En adición, el hecho del tercero, la construcción de Niza IX 3, está evidentemente vinculado por una relación de causalidad exclusiva e inmediata con el daño causado en las edificaciones, tanto así que se tiene conocimiento de que la copropiedad demandó a la constructora del proyecto por los daños acaecidos.

De esta forma se desvanece el pretendido nexo causal entre el daño reclamado por la demandante y la construcción del Centro Empresarial Colpatría.

### 4. INEXISTENCIA DEL DAÑO:

El daño reclamado por la demandante es inexistente al no haber cambio en el estado de los bienes reclamados (zonas comunes), que pueda ser atribuible a la construcción del centro empresarial Colpatría.

El fin mismo de la responsabilidad civil, bien sea contractual o extracontractual, es la reparación, es decir, dejar a la víctima en las mismas condiciones en que se encontraba antes de la ocurrencia del hecho que presuntamente haya generado el daño. En el hipotético y remoto caso en que la Construcción efectuada por Constructora Colpatría en el año 2013 hubiere causado daños al conjunto Niza IX, la reparación estaría orientada a dejar la Unidad Residencial en el mismo estado en que se encontraba antes del 2013.

Sin embargo, para el año 2013 como lo revelan los estudios técnicos la urbanización Niza IX ya contaba con la mayor parte de las afectaciones que tiene en la actualidad. No habría

nada que reparar por Constructora Colpatria lo que sustenta la inexistencia del daño atribuible a mi representada.

#### **5. IMPROCEDENCIA DE DAÑO POR DEPRECIACION DE ZONAS COMUNES:**

La demandante intenta construir el supuesto daño causado fundamentándose en la cuantificación de la depreciación que habrían sufrido las zonas comunes de la Copropiedad Niza IX III. Sin embargo, las zonas comunes bajo el régimen de propiedad horizontal son por definición legal (Ley 675 de 2001) inalienables, inembargables, no generan impuestos, ni están incluidas en los estados financieros.

Bajo el régimen de propiedad horizontal las zonas comunes se consideran un bien accesorio a las áreas privadas y son propiedad de los particulares en común y proindiviso según los coeficientes de propiedad asignados por el reglamento a sus bienes particulares. Por lo tanto, tales zonas comunes no sufren del fenómeno económico de desvalorización o depreciación por cuanto las mismas no pueden ser vendidas ni negociadas en su totalidad ni con independencia de las áreas privadas.

Lo que se deprecia, desvaloriza y está sujeto a los incrementos o disminuciones del mercado inmobiliario son las zonas privadas, en este caso los apartamentos que conforman la urbanización Niza IX, los cuales están en el comercio y son susceptibles de ser arrendados, vendidos, hipotecados, y llevan incorporado por virtud de la ley el consecuente derecho a la utilización de las áreas comunes.

En el entendido de que el daño debe ser cierto, directo y susceptible de ser cuantificado, no hipotético ni eventual (Corte Suprema de Justicia, sentencia 07/12/17) el monto reclamado por las áreas comunes no constituye un daño por cuanto es un bien que no es susceptible de ser cuantificado y la desvalorización o depreciación no es un daño cierto ni directo bajo los supuestos de este caso.

#### **6. CULPA DE LA VICTIMA**

Teniendo en cuenta que los daños que reclama la demandante existían o se causaron mucho antes de la actividad constructora desarrollada por mi representada, debe decretarse la exoneración de responsabilidad de la demandada al obrar culpa en la misma demandante al haber permitido la destrucción paulatina de su propiedad sin adelantar las medidas de reparación o preventivas de la agravación del daño de sus edificaciones.

En este sentido deberá exonerarse o disminuirse la responsabilidad que pudiere ser imputable a mi representada.

#### **7. COBRO DE LO NO DEBIDO**

Mi representada no es deudora contractual ni extracontractual de la demandante. Al no tener constructora Colpatria injerencia en los daños que reclama el demandante no puede ser condenado a reparar perjuicios que no ha causado o que ya existían previamente al ejercicio de su actividad como constructor.

1614

C000017

**8. FALTA DE LEGITIMIDAD EN LA CAUSA POR ACTIVA – AUSENCIA DE TITULARIDAD DEL DERECHO DE LA COPROPIEDAD PARA RECLAMAR DAÑOS POR CONCEPTO DE “DESVALORIZACIÓN O DEPRECIACIÓN”**

De la acción intentada, llama inmediatamente la atención el hecho que la demandante esté reclamando la suma de DIECIOCHO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES, DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL, CIENTO CUARENTA Y DOS PESOS COLOMBIANOS (\$18.442.295.142) bajo el concepto de “DETRIMENTO PATRIMONIAL POR DESVALORIZACIÓN DE ZONAS COMUNES”.

Bajo el anterior supuesto cabe preguntarse ¿se encuentra facultada la copropiedad para cobrar un concepto de “desvalorización” de las zonas comunes sin que medie desafectación previa de los bienes comunes por parte de los copropietarios?

Para responder dichas preguntas, es necesario remitirse al texto de la Ley 675 de 2001, por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal, específicamente las regulaciones de los bienes comunes. Al respecto, la Ley ha determinado en sus artículos pertinentes:

*“Capítulo VI.- De los Bienes Comunes:*

*ARTÍCULO 19. ALCANCE Y NATURALEZA. Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.*

*El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la presente ley y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.*

*PARÁGRAFO 1o. Tendrán la calidad de comunes no solo los bienes indicados de manera expresa en el reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción, o en el documento que haga sus veces.*

*PARÁGRAFO 2o. Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos podrán autorizar la explotación económica de bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. La explotación autorizada se ubicará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de la edificación, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas*

serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del edificio o conjunto, o a los gastos de inversión, según lo decida la asamblea general.

**ARTÍCULO 20. DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES.** Previa autorización de las autoridades municipales o distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de un conjunto o edificio, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal.

(...)

**ARTÍCULO 21. PROCEDIMIENTO PARA LA DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES.** La desafectación de bienes comunes no esenciales implicará una reforma al reglamento de propiedad horizontal, que se realizará por medio de escritura pública con la cual se protocolizará el acta de autorización de la asamblea general de propietarios y las aprobaciones que hayan sido indispensables obtener de conformidad con el artículo precedente. Una vez otorgada esta escritura, se registrará en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la cual abrirá el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.

De la simple interpretación literal de los artículos anteriormente citados, es importante rescatar las siguientes premisas:

1. Que los bienes comunes pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de los bienes comunes;
2. Que mientras conserven su carácter de comunes son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular. Es decir, no se puede vender una propiedad individual o particular sin enajenar igualmente los derechos proindiviso sobre los bienes comunes.
3. Que no puede entenderse la existencia de los derechos de copropiedad sin la titularidad de los derechos sobre bienes particulares. Dicho de otro modo, los derechos de los bienes particulares son principales, y los derechos de copropiedad son accesorios a estos.
4. Que es permitida desafectación de los bienes comunes no esenciales: (i) previa autorización de las autoridades; (ii) con voto plural de propietarios de bienes de dominio privado mayor al 70% de los coeficientes de copropiedad.

Pues bien señor juez, al ser los bienes comunes inalienables en forma separadas de los bienes de propiedad privada y pertenecer en común y proindiviso a los propietarios individuales, no puede entenderse que el concepto de desvalorización sobre los mismos

bienes recaer sobre el patrimonio de la copropiedad, sino sobre el patrimonio de los propietarios individuales en común y proindiviso.

En este sentido, quienes ostentarían la legitimidad por activa para reclamar cualquier daño derivado de la "desvalorización" de zonas comunes, serían los propietarios individuales, quienes verían disminuido el precio de sus apartamentos privados por las afectaciones presentadas en las zonas comunes. En otras palabras; la desvalorización únicamente implicaría daño a los propietarios individuales, más no a la copropiedad.

Finalmente, tampoco obra en el expediente una autorización expresa por parte del 70% del coeficiente de copropietarios para desafectar las áreas comunes a nombre de la copropiedad demandante, ni tampoco existe la escritura pública que así lo certifique en concordancia con los arts. 20 y 21 de la Ley 675 de 2001.

Debido a lo anterior, y en la medida que el apoderado de la demandante únicamente cuenta con poder de la copropiedad, más no de los copropietarios individuales quienes serían los verdaderos dolientes de los perjuicios de desvalorización, se ha solicitado declarar la excepción de falta de legitimidad por activa respecto de la suma pretendida bajo este rubro (\$18.442.295.142)

**9. LA DEVALUACIÓN SERÍA UN EVENTO FUTURO NO PROBADO - INEXISTENCIA DEL DAÑO.**

De igual forma señor juez, la inalienabilidad de las zonas comunes (es decir que están por fuera del mercado, que no se pueden vender) implicaría igualmente una imposibilidad objetiva para la configuración de un daño correspondiente a la "desvalorización" predicable a la copropiedad, pues éste daño en la devaluación se materializaría única y exclusivamente cuando el verdadero afectado (propietario individual), tuviera que enajenar su inmueble a un precio inferior al del mercado por las afectaciones presentadas en las áreas comunes.

**10. CONCURRENCIA Y COMPENSACIÓN DE CULPAS**

Establecidas las líneas de defensa principales, invocamos igualmente en forma subsidiaria y para el evento remoto en que se determine que mi representada tuvo participación en los daños causados, las siguientes excepciones orientadas a disminuir la participación de Constructora Colpatria en la producción y/o agravación de los daños preexistentes en las zonas comunes de la copropiedad. Lo anterior no implica una aceptación de la responsabilidad imputada por la demandante, simplemente se trata de propender por un juicio que atienda los principios de equidad, proporcionalidad y justicia, en la medida que no podrá entenderse nunca que el origen de las afectaciones presentes en la copropiedad fueron originadas por las intervenciones de Constructora Colpatria, sino que por el contrario, corresponden a una multiplicidad de factores dentro de los cuales se establece la misma responsabilidad de la demandante por falta de mantenimiento.

En efecto, tal y como se manifiesta en la excepción denominada "DAÑO ANTERIOR" el Conjunto Residencial Niza IX-3 presenta múltiples falencias en su diseño y construcción, las cuales se originan en el año 1983. Igualmente, existen elementos ambientales, como la presencia de ciertos individuos arbóreos no nativos, los cuales generan estrés y movimiento en el nivel freático donde se encuentra construido el terreno.

Lo anterior, iteramos, rompe de tajo el nexo causal en el origen y producción del daño atribuible a Constructora Colpatria, pues estos elementos no corresponden al fuero de responsabilidad de la entidad demandada, sino que pertenecen a diversos aspectos contextuales, e incluso atribuibles a la misma demandante. Veamos:

- a. El CONJUNTO RESIDENCIAL NIZA IX ETAPA 3 Fue construido y entregado en el año 1983, sin las especificaciones técnicas contenidas en el Reglamento de Construcción Sismo Resistente NSR-10, lo que aumenta el riesgo por preexistencias y condiciones de las edificaciones de NIZA IX-3.
- b. Como se demostrará en el presente proceso, la pobre técnica constructiva empleada por los constructores originales de Niza IX-3 es la causa originaria de las afectaciones presentadas en zonas comunes y privadas.
- c. Como consecuencia de lo anterior, en NIZA IX-3 se han tenido que realizar refuerzos estructurales desde aproximadamente el año 2000, más de 10 años antes a las construcciones de Constructora Colpatria que supuestamente ocasionaron el daño alegado.
- d. Existen pruebas que señalan que la COPROPIEDAD NIZA IX-3 demandó a los constructores del proyecto por los daños presentados en las edificaciones, lo que califica la existencia de daños y afectaciones previas a las construcciones desarrolladas por CONSTRUCTORA COLPATRIA en la zona. Se solicitará en el acápite de pruebas, que la demandante exhiba al proceso la demanda presentada, así como también todas las piezas procesales del proceso adelantado.
- e. El estudio denominado "Patología Clínica y Experimental NIZA IX-3" adelantado por el ingeniero Civil, patólogo y estructural, Carlos Julio Rivera Céspedes de fecha 09/01/2018, concluyó que los daños ocasionados se originan en los siguientes factores ajenos a la intervención de la demandada Constructora Colpatria:
  - Grado alto de carbonatación del concreto.
  - Corrosión del acero.
  - Baja resistencia a la compresión de las muestras de concreto.
  - No hay diseño de refuerzo de transmisión de cargas placa-muro.
  - No hay diseño de empalme de hierros verticales en muros
  - No hay diseño de hierros de transferencia entre placas prefabricadas y muros.
  - Cimentación diseñada como rígida (sin resistencia a la flexión) y su comportamiento es flexible.

1618

0000021

- f. Existen igualmente estudios (INGEREC) que certifican que los individuos arbóreos y vegetación influyen en el nivel freático del terreno donde se encuentra construido el conjunto, lo que produce daños en la copropiedad y zonas comunes.
- g. En la misma línea de lo anterior, se ha recomendado a la copropiedad la tala de ciertos árboles que afectan el nivel freático del terreno donde se encuentra el terreno, los cuales tienen incidencia en la aparición de fisuras en el suelo y las edificaciones. Dichas recomendaciones han sido obviadas sistemáticamente por la copropiedad.
- h. La copropiedad en sí misma ya cuenta con más de 37 años de construida, y su estado real obedece en gran medida a la falta de mantenimiento adecuado a las zonas comunes como se demostrará en este proceso.

En los términos anteriores se debe graduar económicamente la participación que mi representada podría haber tenido en los hechos reclamados conjuntamente con la misma responsabilidad del reclamante por la existencia de daños originados en las deficiencias del conjunto o las falencias que sean imputables a terceros.

**11. EXCEPCIÓN GENÉRICA**

Igualmente, le solicito respetuosamente al señor juez de primera instancia que declare probaba cualquier otra excepción que resulte demostrada en el curso del proceso, y que pueda fundamentar la inexistencia de responsabilidad por parte de Constructora Colpatria.

**V. OBJECION AL JURAMENTO ESTIMATORIO**

En los términos consagrados en el art. 206 del C.G.P. me permito objetar el juramento estimatorio aportado por la demandante en cuantía de DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES, QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL, CIENTO VEINTINUEVE PESOS (\$18.646.597.129), con base en las siguientes razones, algunas de las cuales ya fueron desarrollados en el acápite de las excepciones de mérito sustentadas en el presente escrito.

La presente objeción, se origina en las evidentes inexactitudes y carencia de fundamentos del monto jurado por el demandante como perjuicios y reclamados en el acápite de pretensiones, las cuales analizamos de la siguiente manera:

**Presunto Daño Emergente Consolidado por la demandante:**

- a. La suma de DOSCIENTOS TRES MILLONES, SEICIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL, NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS (\$ 203.653.987) por concepto de *"la totalidad de los gastos y elementos que la UNIDAD RESIDENCIAL NIZA IX – ETAPA III, se vio obligada a*

*cancelar a y adquirir para mitigar el daño causado, así como los honorarios cancelados para la realización de los diferentes estudios, diagnósticos, conceptos técnicos, gráficas y avalúos derivados de los trabajos requeridos para demostrar los daños acaecidos (...)*"

- b. La suma de SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL PESOS COLOMBIANOS (\$648.000) por concepto de "Honorarios profesionales cancelados a Ingeniería de Riesgos Industriales y Avalúos S.A.S."
- c. La suma de DIECIOCHO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES, DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL, CIENTO CUARENTA Y DOS PESOS COLOMBIANOS (\$18.442.295.142) por concepto de "La pérdida de valor que han tenido las zonas comunes dentro de la UNIDAD RESIDENCIAL NIZA IX – ETAPA III, hasta el 15 de junio de 2019, por cuenta de los daños irrogados a la parte demandada (...)"

Previamente a estructurar los motivos por los cuales se debe desechar completamente la estimación infundada de los supuestos daños solicitados por la demandante, es necesario referirse a la regulación del juramento estimatorio en la legislación colombiana, contenida en el art. 206 del C.G.P. de la siguiente manera:

*"Art. 206. Juramento Estimatorio. – Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación.*

*Formulada la objeción el juez concederá el término de cinco (5) días a la parte que hizo la estimación, para que aporte o solicite las pruebas pertinentes.*

*Aun cuando no se presente objeción de parte, si el juez advierte que la estimación es notoriamente injusta, ilegal o sospecha que haya fraude, colusión o cualquier otra situación similar, deberá decretar de oficio las pruebas que considere necesarias para tasar el valor pretendido.*

*(...)"*.

Establecido el marco regulatorio del Juramento Estimatorio, procedo a presentar razonadamente los motivos de inexactitud respecto de las siguientes sumas detalladas por la demandante:

- A. **Sobre la suma de DOSCIENTOS TRES MILLONES, SEICIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL, NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS (\$ 203.653.987) - Inexistencia de la prueba de los perjuicios alegados:**

1617

0000023

Procede la demandante, a presentar una **lista ilegible** que reuniría todos los costos individuales presuntamente incurridos por la copropiedad para mitigar el supuesto daño causado, sin aportar prueba sumaria de la constancia de pago de siquiera alguno de los conceptos incluidos en dicha lista.

Respecto de lo anterior, se advierten al menos dos fundamentos por los cuales el señor juez tendrá que declarar como no estimados razonablemente ni probados los perjuicios alegados bajo este concepto. Estos fundamentos son:

**1. La ilegibilidad de la lista aportada niega el derecho de la demandada de acceder a la supuesta prueba de la existencia de los daños – violación al derecho de contradicción**

Señor Juez, basta con revisar el documento de la demanda en sus folios 31 y 32, para evidenciar que efectivamente la lista aportada por la demandante, en la que supuestamente se demuestran todos los gastos incurridos por la copropiedad para mitigar el daño causado no es legible, ni descifrable.

En este sentido, toda vez que por lo méritos del art. 206 del C.G.P. se establece que el Juramento Estimatorio es un medio de prueba, se deben aplicar todos los principios relativos a la práctica de las mismas, especialmente el derecho de contradicción que le asiste a la defensa de la demandada.

Al respecto, la jurisprudencia de la Corte Constitucional en sentencia T 544 del 2015, MP Mauricio González Cuervo, manifestó:

*"4.1.4. La doctrina ha establecido que el derecho a la defensa "concreta la garantía de la participación de los interlocutores en el discurso jurisdiccional, sobre todo para ejercer sus facultades de presentar argumentaciones y pruebas. De este modo, el derecho de defensa garantiza la posibilidad de concurrir al proceso, hacerse parte en el mismo, defenderse, presentar alegatos y pruebas. Cabe decir que este derecho fundamental se concreta en dos derechos: en primer lugar, el derecho de contradicción, y, en segundo lugar, el derecho a la defensa técnica.*

*4.1.5. Como consecuencia de lo expuesto anteriormente, el derecho a la defensa inicia con el acto procesal de informar al demandado de la existencia de un proceso judicial, por medio de las diferentes comunicaciones y notificaciones de las etapas del proceso, para que éste pueda ejercer su defensa. Defensa que se concreta particularmente en el derecho de contradicción.*

*4.1.5.1. De conformidad con la jurisprudencia constitucional, el derecho de contradicción implica dos fenómenos diferentes, por un lado, la posibilidad de oponerse a las pruebas presentadas en su contra y, de otro lado, la facultad de la contradicción conlleva a un*

ejercicio legítimo de defensa directa, dirigido a que los argumentos o alegatos propios sean oídos en el proceso" (Resaltado fuera del texto original).

Resulta claro entonces, que la posibilidad de oponerse a las pruebas presentadas en contra de Constructora Colpatría se ve seriamente cercenada por la demandante en la medida que presenta una imagen que contiene información indescifrable como prueba máxima y única de la consolidación de los perjuicios estimados en cuantía de \$ 203.653.987.

Con el fin de impedir la vulneración del derecho fundamental a la defensa de CONSTRUCTORA COLPATRIA le solicito respetuosamente señor juez, no tener en cuenta la lista aportada por la demandante como prueba de los supuestos daños sufridos bajo este concepto.

**2. Falta de idoneidad de la prueba aportada por la demandante**

Aceptando en gracia de discusión que el juez admita la lista ilegible aportada por la demandante como prueba del perjuicio alegado, es necesario establecer igualmente que dicha lista es insuficiente en sí misma para demostrar la existencia y cuantía de dichos perjuicios. En otras palabras, la lista aportada no es una prueba idónea ni conducente para la demostración de los perjuicios alegados.

Consecuentemente, si lo que pretendiera la demandante es demostrar un detrimento patrimonial por gastos incurridos, el vehículo probatorio adecuado serían las constancias de los pagos y gastos efectivamente incurridos, no una simple lista. En efecto, brillan por su ausencia en el expediente las constancias de pago realizadas por la copropiedad respecto de aquellos gastos incurridos para mitigar los supuestos daños causados. Tampoco existen en el expediente los contratos y/o acuerdos celebrados con terceros que soporten dichos gastos alegados.

**B. Sobre la suma de DIECIOCHO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES, DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL, CIENTO CUARENTA Y DOS PESOS COLOMBIANOS (\$18.442.295.142) – Objeción al dictamen pericial "Avalúo Comercial Bienes Comunes Unidad Residencial Niza IX ETAPA 3 Propiedad Horizontal" de Ingeniería de Riesgos Industriales y Avalúos S.A.S:**

Procedemos a objetar totalmente la suma pretendida por la demandante con base en los siguientes argumentos, algunos de los cuales ya fueron desarrollados con más amplitud en la sección de excepciones de fondo.

Según la demandante, la exorbitante y desproporcionada suma de \$18.442.295.142 se encuentra fundamentada en un dictamen pericial que presenta muchísimas observaciones y dificultades en su metodología de cálculo, así como imprecisiones mayores también en sus bases fácticas y científicas.

1618

0000025

En efecto, la demandada Constructora Colpatria contrató un perito evaluador que analizó con carácter técnico el dictamen pericial aportado por la demandante, encontrando las siguientes falencias que tienen incidencia directa sobre la cuantificación estimada:

- **Sección 1 del avalúo:** El avalúo presentado por la demandante presenta 3 valores.– En este sentido no se puede determinar cuál es el valor del avalúo de acuerdo con el encargo valuatorio, ya que se expresa que es de los bienes comunes de las edificaciones, por lo que no debería comprenderse el valor del terreno en donde está construido el conjunto.

De otro lado, el estudio presenta dos valores de las áreas comunes construidas, las cuales en su indeterminación quedarían a la interpretación del lector ya que un bien no puede tener dos valores comerciales.

Ante dichas indeterminaciones, el avalúo aportado no tiene la capacidad de aportar conocimiento al proceso, y menos de la cuantificación de los perjuicios solicitados por desvalorización de zonas comunes.

- **Sección 5 del avalúo:** las áreas construidas relacionadas con el estudio no concuerdan con la licencia de urbanismo. Dicho de otro modo, las áreas de construcción utilizadas por el evaluador no corresponden con la realidad física ni jurídica del Conjunto Residencial Niza IX-3. Como el avalúo corresponde al valor del metro cuadrado, multiplicando por el área de la propiedad, cualquier desajuste en el área de la propiedad incidirá directamente en el avalúo del inmueble.
- **Sección 8 del avalúo – limitación del daño:** Contra todos los estudios técnicos y conceptos emitidos por el IDIGER, el evaluador contratado sostiene que los daños se han manifestado sobre 17 escaleras (o interiores), mientras que dichos conceptos y estudios limitan el daño a máximo 6 escaleras (No. 18, 19, 20, 21, 25 y 26). Lo anterior, por supuesto incide en el monto de las pretensiones reclamadas, pues no es lo mismo cuantificar unos supuestos daños de desvalorización sobre 6 edificaciones, que cuantificarlos sobre la base de 17 edificaciones.
- **Sección 9 del avalúo:** El procedimiento utilizado en el avalúo aportado corresponde a calcular el valor comercial por metro cuadrado de los apartamentos del conjunto y a partir de este valor, el 70% corresponde al valor metro cuadrado de los bienes comunes, 30% al valor de la sede social y el 10% correspondiente a las áreas libres. Lo cual presenta los siguientes errores:
  - La suma de los porcentajes de distribución da 110%, por lo que es matemáticamente incorrecto ponderar un valor por encima del 100% ya que se desvirtúa el valor original.
  - Cuando se determina el valor comercial por metro cuadrado de área privada, este se compone, de una parte, con las características propias del bien privado como estado de conservación, acabados, disposición dentro de la copropiedad, entre otras, pero también

se compone de una participación sobre los bienes comunes, los cuales no son comercializables independientemente, por lo que su valor no se puede calcular por mercado inmobiliario, sino que se debe calcular utilizando el costo de reposición a nuevo y depreciarlo de acuerdo a su edad y estado de conservación.

- **Sección 10 del avalúo:** El evaluador no toma como base el costo de reposición de la construcción, sino que toma como base el valor comercial de los bienes privados, generando un error crítico en la implementación de la metodología.

En esta línea el evaluador indica que se apoya en la metodología de FITTO Y CORVINI, método que tiene en cuenta la edad del edificio y su estado de conservación, pero en la realidad no utilizó dicho método sino que se apoyó en el método de Heidecke, el cual no tiene en cuenta la edad, sino únicamente el estado de conservación.

Con esta estrategia, la demandante busca que no se tenga en cuenta la edad de las edificaciones para el cálculo del avalúo de las áreas comunes pues este factor tendría un impacto negativo sobre la valoración del conjunto (que lleva más de 37 años construido). Quedaría únicamente por determinar por qué los evaluadores indican que van a utilizar un determinado método, mientras que en la realidad utilizan otro muy distinto.

- **Sección 11 del avalúo:** El evaluador indica que la potencialidad constructiva del predio es de 12 pisos, mientras que la UPZ 19 – Prado reglamentada mediante Decreto 299 de 2002, indica que el potencial de construcción es de 5 pisos.

En este sentido, la base normativa utilizada por el evaluador es errónea y por lo tanto el valor obtenido para el terreno no corresponde con la realidad normativa del mismo.

Las múltiples falencias identificadas en el avalúo se desarrollan con mayor amplitud en la excepción de fondo denominada "Sobre el avalúo presentado - Nulidad de la prueba - Inexistencia de la prueba del daño y su cuantificación".

## VI. Objeción al dictamen pericial

En el evento remoto en que el despacho determine que la copropiedad si cuenta con legitimidad suficiente por activa para reclamar perjuicios por concepto de desvalorización de zonas comunes, procede el suscrito a objetar el dictamen pericial mediante el cual la demandante pretende demostrar el monto de los perjuicios reclamados.

En efecto tal y como obra en el acápite de pruebas, el demandado ha aportado un dictamen pericial emitido por la Consultoría de Ingeniería & Desarrollo Urbano S.A.S (CIDU) en el cual se realizó una revisión técnica respecto de las metodologías implementadas por Ingeniería de Riesgos Industriales y Avalúos S.A.S. a nombre de la demandante, encontrando las siguientes irregularidades en cada una de las secciones del documento:

1613

0000027

- Conforme a la normatividad relativa a reglamentar la actividad del evaluador (Ley 1673 de 2013 y su Decreto Reglamentario 556 del 14 de marzo de 2014), se exige la Inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A.), en la cual se certifican las categorías en las cuales los peritos pueden emitir sus respectivos avalúos (Decreto 556 de 2014 art. 5).
- **Sección 1 del avalúo:** El avalúo presentado por la demandante presenta 3 valores.— En este sentido no se puede determinar cuál es el valor del avalúo de acuerdo con el encargo valuatorio, ya que se expresa que es de los bienes comunes de las edificaciones, por lo que no debería comprenderse el valor del terreno en donde está construido el conjunto.

De otro lado, el estudio presenta dos valores de las áreas comunes construidas, las cuales en su indeterminación quedarían a la interpretación del lector ya que un bien no puede tener dos valores comerciales.

Ante dichas indeterminaciones, el avalúo aportado no tiene la capacidad de aportar conocimiento al proceso, y menos de la cuantificación de los perjuicios solicitados por desvalorización de zonas comunes.

- **Sección 2 del avalúo:** La certificación de registro de la Lonja Inmobiliaria Nacional y Avaluadores – LINAP no es válida para la elaboración de avalúos en Colombia. El único certificado válido, conforme lo establece la Ley 1673 de 2012, corresponde al emitido por el Registro Abierto de Avaluadores – R.A.A. Adicionalmente, el certificado LINAP es del revisor del avalúo, más no del evaluador.
- **Sección 3 del avalúo:** El costo de reposición hace referencia a costos de construcción, más no a valores de negociación de bienes comunes en el mercado inmobiliario.
- **Sección 4 del avalúo:** Este capítulo corresponde a los parámetros y criterios para la elaboración del avalúo, pero únicamente menciona condiciones de localización, servicios públicos y vías zonales del sector.

No obstante lo anterior, la Norma Técnica Sectorial Colombiana S 03 – NTS S 03, correspondiente al “Contenido de informes de valuación”, indica que se debe especificar las referencias normativas, las hipótesis especiales, inusuales o extraordinarias. En el avalúo presentado por la demandante, brillan por su ausencia tales aspectos.

- **Sección 5 del avalúo:** Las áreas construidas relacionadas con el estudio no concuerdan con la licencia de urbanismo. Dicho de otro modo, las áreas de construcción utilizadas por el evaluador no corresponden con la realidad física ni jurídica del Conjunto Residencial Niza IX-3. Como el avalúo corresponde al valor del metro cuadrado, multiplicando por el área de la propiedad, cualquier desajuste en el área de la propiedad incidirá directamente en el avalúo del inmueble.

- **Sección 6 - 7 del avalúo:** Existe una contradicción en la altura de la sede social, ya que en la sección 6.1 se indica que es de 4 niveles; mientras que en la sección 7.1 se establece que la sede social es de 3 niveles.
- **Sección 8 del avalúo:** Contra todos los estudios técnicos y conceptos emitidos por el IDIGER, el evaluador contratado sostiene que los daños se han manifestado sobre 17 escaleras (o interiores), mientras que dichos conceptos y estudios limitan el daño a máximo 6 escaleras (No. 18, 19, 20, 21, 25 y 26). Lo anterior, por supuesto incide en el monto de las pretensiones reclamadas, pues no es lo mismo cuantificar unos supuestos daños de desvalorización sobre 6 edificaciones, que cuantificarlos sobre la base de 17 edificaciones.
- **Sección 9 del avalúo:** El procedimiento utilizado en el avalúo corresponde a calcular el valor comercial por metro cuadrado de los apartamentos del conjunto y a partir de este valor, el 70% corresponde al valor metro cuadrado de los bienes comunes, 30% al valor de la sede social y el 10% correspondiente a las áreas libres. Lo cual presenta los siguientes errores:
  - La suma de los porcentajes de distribución da 110%, por lo que es matemáticamente incorrecto ponderar un valor por encima del 100% ya que se desvirtúa el valor original.
  - Cuando se determina el valor comercial por metro cuadrado de área privada, este se compone una parte las características propias del bien privado como estado de conservación, acabados, disposición dentro de la copropiedad, entre otras, pero también se compone de una participación sobre los bienes comunes, los cuales no son comercializables independientemente, por lo que su valor no se puede calcular por mercado inmobiliario, sino que se debe calcular es utilizando el costo de reposición a nuevo y depreciarlo de acuerdo a su edad y estado de conservación.
- **Sección 10 del avalúo:** El evaluador no toma como base el costo de reposición de la construcción, sino que toma como base es el valor comercial de los bienes privados, generando un error crítico en la implementación de la metodología.

En esta línea el evaluador indica que se apoya en la metodología de FITTO Y CORVINI, método que tiene en cuenta la edad del edificio y su estado de conservación, pero en la realidad no utilizó dicho método sino que se apoyó en el método de Heidecke, el cual no tiene en cuenta la edad, sino únicamente el estado de conservación.

Con esta estrategia, la demandante busca que no se tenga en cuenta la edad de las edificaciones para el cálculo del avalúo de las áreas comunes pues este factor tendría un impacto negativo sobre la valoración del conjunto (que lleva más de 37 años construido). Quedaría únicamente por determinar por qué los evaluadores indican que van a utilizar un determinado método, mientras que en la realidad utilizan otro muy distinto.

1620

0000029

- **Sección 11 del avalúo:** El evaluador indica que la potencialidad constructiva del predio es de 12 pisos, mientras que la UPZ 19 – Prado reglamentada mediante Decreto 299 de 2002, indica que el potencial de construcción es de 5 pisos.

En este sentido, la base normativa utilizada por el evaluador es errónea y por lo tanto el valor obtenido para el terreno no corresponde con la realidad normativa del mismo.

Mi representada ha aportado con esta contestación un dictamen técnico emitido por las sociedad **Consultoría de Ingeniería & Desarrollo Urbano S.A.S (CIDU)** en donde se identifican las imprecisiones y falencias graves consignadas en el avalúo aportado por la demandante.

Solicitamos respetuosamente al despacho dar por probadas las objeciones contra el dictamen pericial aportado por la demandante.

## VII. PRUEBAS

Me permito solicitar y aportar los siguientes medios de prueba, solicitando a su señoría que los decrete y practique:

### A. DOCUMENTALES

Con el propósito de demostrar las afirmaciones y fundamentos jurídicos que en la presente contestación se esgrimen, aporato y solicito se decreten las siguientes pruebas cuya valoración deberá hacer el juez en los términos dispuestos por el Código General del Proceso:

1. Copia del Estudio de suelos para la primera etapa del Proyecto Centro Empresarial Colpatria Torre 2, elaborado por Espinosa y Restrepo S.A., fechada del 14 de noviembre de 2012. (44 folios)
2. Copia de los Anexos del estudio de suelos para la primera etapa del Proyecto Centro Empresarial Colpatria Torre 2, elaborado por Espinosa y Restrepo S.A., fechada del 14 de noviembre de 2012
3. Copia del Estudio de suelos para la primera etapa del Proyecto Centro Empresarial Colpatria Torre 3, elaborado por Espinosa y Restrepo S.A., fechado de marzo 26 de 2013. (39 folios)
4. Copia de los Anexos del estudio de suelos para la primera etapa del Proyecto Centro Empresarial Colpatria Torre 3, elaborado por Espinosa y Restrepo S.A., fechado de marzo 26 de 2013.

0000030

5. Copia del Estudio de Suelos Unidad Residencial Niza IX, elaborado por R. Maldonado Ingenieros S.A.S., fechado del 1 de marzo de 2016. El cual consta de a) Memorias de sondeos; b) Resumen y resultados de los Ensayos de Laboratorio y c) Representación Gráfica, adicionado con los estimativos de Asentamientos y la totalidad de sus anexos.
6. Copia de los resultados de los Controles de Nivelación instalados en los 28 bloques del Conjunto Residencial Niza IX-III, desde el 09 de enero de 2014 hasta el 15 de agosto de 2015. (16 folios)
7. Copia del Estudio de Patología Clínica y Experimental Niza IX – 3, realizada por el Ingeniero Civil, patólogo y estructural, Carlos J. Rivera Cespedes, con fecha de enero 9 de 2018. Adicionado con sus anexos (88 folios)
8. Copia de las Fichas técnicas de registro de los individuos arbóreos en la Unidad Residencial Niza IX – III y sus inmediaciones, Expedidas por la Alcaldía Mayor de Bogotá en diciembre de 2015, elaboradas por Julián Leyva y aprobadas por SSFFS. (28 folios).
9. Copia de la Memoria Técnica Inventario Forestal, Caracterización Vegetación Niza IX, de diciembre de 2015, elaborada por INGEREC S.A.S.
10. Copia del Reglamento de Propiedad Horizontal de la Unidad Residencial Niza IX, inserto en la Escritura Pública No. 340, expedida por la Notaría Veintiocho (28) del Círculo de Bogotá, con identificación WK. 7053897.
11. Copia del Acta de Inicio de Obra, del Centro empresarial Colpatría Torre 3, del 21 de marzo de 2014.
12. Copia del Acta de Entrega Material, Centro Empresarial Colpatría Torre 3, de Constructora Colpatría S.A. a Old Mutual Sociedad Fiduciaria S.A., del 27 de mayo de 2016.

#### **B. DICTAMENES PERICIALES**

Me permito aportar los siguientes dictámenes periciales y solicitar al Despacho:

##### **1. DICTAMEN APORTADO**

- 1.1. Documento contentivo de dictamen pericial realizado por la firma Consultoría de Ingeniería y Desarrollo Urbano (CIDU), nominado "Revisión Avalúo Comercial de Zonas Comunes Rev. 202001006", fechado de enero 27 de 2020, Firmado por el Ingeniero Jonathan Ortiz Castaño, Identificado con Matrícula Profesional No. 25222235470 CND, especialista en Avalúos con Aval No. 79221980, mediante el cual, según lo dispuesto por el artículo 228 del

1621

0000031

CGP, se contradice el dictamen pericial aportado por la demandante, en cuanto a sus condiciones técnicas y jurídicas.

Adjunto a este se encuentran sus anexos que son: a) hoja de vida del ingeniero revisor con soportes; b) Certificación de la Membresía de la firma Consultoría de Ingeniería y Desarrollo Urbano (CIDU) y del ingeniero Jonathan Ortiz Castaño a la Asociación de Avaluadores Profesionales y Lonja Inmobiliaria de Colombia -AVALUA-; c) Certificación de la Membresía del ingeniero Jonathan Ortiz Castaño a la Asociación de Avaluadores Profesionales y Lonja Inmobiliaria de Colombia -AVALUA-; d) Certificación de inscripción y de estado activo en el Registro Abierto de Avaluadores del ingeniero Jonathan Ortiz Castaño, expedido por la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores (ANA).

## 2. SOLICITADO

- 2.1. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 227 del Código General del Proceso, anuncio al despacho que el término de traslado para contestar la demanda no me ha sido suficiente para aportar dictamen pericial mediante el cual se determine el verdadero valor que podrían tener las zonas comunes en oposición a lo aportado por la parte demandante en el avalúo efectuado.

Solicito por tanto se me otorgue un término para aportar dicho avalúo.

## 3. CITACIÓN DEL PERITO

Siendo el momento procesal pertinente me permito solicitar:

- 3.1. Sobre el dictamen pericial aportado por el demandante "*Avalúo Comercial Bienes Comunes Unidad Residencial Niza IX Etapa 3 Propiedad Horizontal*", fechado del 15 de julio de 2019, solicito a su señoría, de conformidad con lo establecido en el inciso primero (1°) del artículo 228 del Código General del Proceso, la comparecencia de los peritos suscriptores del Dictamen Aportado, Carlos Alberto Mora y Cristóbal Herrera, quienes pertenecen a la Sociedad Ingeniería de Riesgos Industriales y Avalúos S.A.S., empresa que realiza el dictamen aportado por la contraparte. A estos, formularé interrogatorio bajo juramento acerca de la idoneidad, imparcialidad y principios de cálculo y valoración que se incluyen en el dictamen aportado.

Los peritos pueden ser citados a la dirección de notificaciones de la parte demandante Calle 127 A No. 51A – 80, y a su correo electrónico personal anunciado en el dictamen [iriavaluossas@gmail.com](mailto:iriavaluossas@gmail.com)

**C. DECLARACIÓN DE TERCEROS**

Solicito al señor Juez, se sirva decretar y practicar los siguientes:

1. Testimonio del señor Luis Felipe Márquez Rengifo, ingeniero de Constructora Colpatría, domiciliado en la ciudad de Bogotá, quien recibirá citatorio en la Carrera 54 No. 127 A – 45 de Bogotá D.C., para que declare sobre los hechos que rodean el proceso que nos ocupa, y en especial sobre la construcción de las Torres 2 y 3 del Centro Empresarial Colpatría.
2. Testimonio de la señora Gladys Molina Cifuentes, representante legal de la sociedad R. Maldonado Ingenieros S.A.S., o quien haga sus veces al momento del decreto de la prueba, la cual está domiciliada en la ciudad de Bogotá, y recibirá la citación en la dirección Carrera 57 No. 93 – 05 en Bogotá D.C. y al correo electrónico [rmeuxxi@gmail.com](mailto:rmeuxxi@gmail.com) con el fin de que como tercero declare sobre los hechos del proceso que le constan, y en especial sobre los que rodean el informe de Estudios de Suelos realizado sobre la Unidad Residencial Niza IX Etapa 3 Propiedad Horizontal.
3. Testimonio del Ingeniero Carlos Restrepo G, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., quien recibirá comunicaciones en la misma ciudad, para que atestigüe sobre los hechos del proceso, y en especial sobre el Estudio de suelos para la primera etapa del Proyecto Centro Empresarial Colpatría Torre 2, elaborado por Espinosa y Restrepo S.A., fechada del 14 de noviembre de 2012 y el estudio de suelos para la primera etapa del Proyecto Centro Empresarial Colpatría Torre 3, elaborado por Espinosa y Restrepo S.A., fechado de marzo 26 de 2013.

**D. INTERROGATORIO DE PARTE**

1. Con el propósito de debatir los hechos que sustentan las pretensiones del presente proceso, se cita a la contraparte, representante legal de la Unidad Residencial Niza IX – 3 – Propiedad Horizontal, Ana Cecilia del Carmen Escorcia de Altamar, identificada con la Cedula de Ciudadanía No. 33.210.346, o quien haga sus veces al momento del decreto y práctica del medio probatorio, con el fin de que responda al interrogatorio de parte que le formularé sobre los hechos del proceso.

**E. EXHIBICIÓN DE DOCUMENTOS**

En cumplimiento con lo establecido en el artículo 265 y siguientes del CGP, solicito al despacho ordenar la exhibición de los documento que se relacionan a continuación, los cuales se encuentran en poder de la demandante por su cercanía con la fuente de prueba, por haber sido solicitados, creados o emitidos por la Unidad Residencial Niza IX – 3 – Propiedad Horizontal, demandante en el proceso de la referencia, y con los cuales pretendo sustentar las excepciones impetradas en la presente contestación:

1622

6000033

1. Estados financieros con dictamen de revisoría fiscal y notas al margen, desde el año 2002 y hasta la fecha del decreto de la prueba, en los que se refleje de forma precisa y fidedigna la información contable sobre los inmuebles que conforman los activos de la Unidad Residencial Niza IX = 3 = Propiedad Horizontal, y en general de las zonas comunes del edificio.
2. Los informes y dictámenes técnicos de las intervenciones, reparaciones, reconstrucciones y remodelaciones efectuadas a las zonas comunes de la Unidad Residencial Niza IX – 3 – Propiedad Horizontal, desde la fecha de construcción de la copropiedad, en 1983, hasta la fecha de la construcción de las Torres 2 y 3 del Centro Empresarial Colpatria.
3. Las reclamaciones, demandas o peticiones que la Unidad Residencial Niza IX – 3 – Propiedad Horizontal, sea por intermedio de su representante, administrador, consejo de administración o asamblea de accionistas haya presentado, radicado o interpuesto en contra del constructor, con o sin administración, de la Unidad Residencial Niza IX – 3 – Propiedad Horizontal, desde el año 1983 y hasta la fecha del decreto de la presente prueba.

#### **F. COMUNIDAD DE LA PRUEBA**

De conformidad con el principio de Adquisición o comunidad de la prueba, téngase en cuenta en el proceso, como sustento de las excepciones y hechos que en la presente se exponen, las pruebas del llamamiento en garantía y la demanda para examinar y decidir sobre el particular.

#### **VIII. LLAMAMIENTO EN GARANTIA**

---

Anexo a la presente contestación, y en documento separado la parte demandada está formulando llamamiento en garantía en contra de la Aseguradora AXA SEGUROS COLPATRIA S.A. con el fin de que dicha aseguradora sea vinculada al trámite del presente proceso.

#### **IX. ANEXOS**

---

1. Original del poder con el que actuó.
2. Certificado de Existencia y representación legal de Constructora Colpatria S.A.
3. Los documentos descritos como aportados en el aparte de pruebas.

