

Doctor
Tirso Peña Hernández
Juez Veintitrés Civil del Circuito
Bogotá D.C.

Referencia:

Asunto: Contestación demanda de reconvencción - Proceso declarativo Verbal
Demandante en reconvencción: Adiela Daza Cuello
Demandado en reconvencción: Jaime Alberto Suaza Agudelo
Expediente No. 2020 - 362

Patricia Galindo Castro, abogada titulada e inscrita, identificada civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, obrando en nombre y representación del señor Jaime Alberto Suaza Agudelo, demandado en reconvencción en el proceso de la referencia; de manera atenta presento escrito de contestación y excepciones de fondo de la demanda de reconvencción en el orden establecido por la parte demandante y en los siguientes términos:

1.. pronunciamiento expreso a los hechos de la demanda.

Respecto del hecho denominado primero: Es cierto.

Respecto del hecho denominado segundo: No es un hecho. Se realiza la transcripción de una cláusula contractual que se estipula en todo contrato y que no tiene ninguna incidencia respecto del problema jurídico que se pretende resolver como quiera que las adecuaciones que se iban a realizar en el inmueble las conocía la arrendadora y las mismas fueron aceptadas por ésta; las adecuaciones las realizó el aquí demandado en reconvencción quien es ingeniero civil y de viva voz le explicó a la demandante las adecuaciones que requería realizar en el inmueble; al llegar a un acuerdo respecto del tiempo y las adecuaciones se procedió a suscribir el contrato de arrendamiento y de ello da cuenta lo estipulado en el contrato de arrendamiento en la cláusula denominada "Cláusulas Adicionales" y la cual no se menciona en ninguno de los hechos de la demanda; en la demanda no se menciona la construcción de un edificio de vivienda de más de 6 pisos al lado del inmueble y cuyas obras iniciaron a ejecutarse a comienzos del año 2019 un año después de haberse iniciado la ejecución del contrato de arrendamiento y como consecuencia de ello, los problemas de fisuras y daños en la cubierta comenzaron a agravarse.

De lo estipulado en dicha cláusula se puede concluir que la arrendataria conocía que estaba de acuerdo con las adecuaciones que el arrendatario iba a realizar en el

inmueble objeto del contrato de arrendamiento; que estas estarían a su cargo y asumiría su costo. Adicionalmente, la arrendataria previa a la aceptación del contrato de arrendamiento visitó las instalaciones donde funcionaba la empresa fractales y conocía de la adecuación del espacio; quedando plasmada dicha afirmación en comunicación de 29 de abril de 2019 y de la cual no tuvo ninguna respuesta por parte de la arrendadora; es decir que aceptó y estaba de acuerdo con lo manifestado.

Respecto de hecho denominado tercero. Es parcialmente cierto; la aquí demandante en reconvención conocía las adecuaciones que se iban a realizar al inmueble, estuvo de acuerdo con ellas porque había visitado el inmueble donde funcionaba la empresa antes de tomar en arriendo el inmueble y conocía las áreas que requería el arrendatario para poder desarrollar el objeto social de la sociedad comercial; una vez se iniciaron las obras en dos oportunidades estuvo la arrendataria, quien tiene la nuda propiedad del inmueble y en ningún momento requirió al arrendatario para que se abstuviera de hacerlo; dicha manifestación la hizo un año después de haberse ejecutado el contrato y como consecuencia del requerimiento de arreglo de la cubierta del inmueble realizado por filtraciones de agua y las cuales para enero de 2019 no eran tan graves; estas se intensificaron y aumentaron cuando se empezó con la demolición del inmueble vecino y la posterior construcción del edificio Montello.

La apoderada de la aquí demandante a pesar de conocer el contenido de los correos enviados por la señora Paola López Chaparro representante legal de la sociedad y los cuales fueron aportados en la contestación de la demanda principal de fecha 18 de diciembre de 2020 no tuvo en cuenta al momento de estructurar la demanda lo manifestado por la Ingeniera: "sabemos que adicionalmente la casa ha estado sometida al movimiento de terreno ocasionado por al construcción del lado, es muy probable que estos dos eventos hayan incurrido en el deterioro en muros y pisos presentados en la actualidad dentro de la vivienda. Es necesario realizar un estudio por parte del ingeniero estructural y del suelista para analizar realmente qué falla está presentando la casa en estos momentos y hacer un seguimiento durante un año para poder reclamar posteriormente a la constructora el daño ocasionado por el asentamiento del edificio construido por ellos"

A pesar de la manifestación realizada por la ingeniera, la aquí demandante pretende endilgarle los daños que tienen las paredes y pisos del inmueble a mi representado. La adecuación que se realizó no es la causa generadora de los daños que tiene actualmente el inmueble y de ello da cuenta los videos y acta de vecindad.

Respecto de hecho denominado cuarto: No es cierto, en dicha comunicación la arrendadora no dice lo que se indica en dicho hecho y tampoco se percató de las obras ejecutadas; ella ya las conocía, frente a las solicitudes de reparación de la

cubierta y cambio de la tubería eléctrica y de agua galvanizada, la arrendadora le manifiesta al arrendatario lo siguiente: “usted conocía perfectamente el estado físico y material inmueble que decidió tomar en arriendo, así como el vecindario desde hace mucho tiempo, incluso antes de la forma voluntaria y consensual del contrato de arrendamiento, con destinación comercial (...)” La transcripción de la cláusula realizada en ese comunicado después de la manifestación realizada, tenía como único propósito indicarle al arrendatario que no realizaría ningún arreglo a pesar de que se trataba de una reparación necesaria para el óptimo funcionamiento del inmueble.

La aquí arrendadora a pesar de conocer la vetustez del inmueble no realizó las reparaciones necesarias y cuyo costo debía ser asumido en su totalidad por la arrendadora tales como el cambio de la tubería de agua potable galvanizada, es de conocimiento que dicha tubería genera graves daños a la salud de las personas por las sustancias tóxicas que producen, aunado además al tiempo que tienen allí instaladas más de 40 años; pretendía la arrendataria con dicha respuesta que dicho cambio lo asumiera el arrendatario o que continuara haciendo uso de ella a pesar que allí funcionaba un restaurante que requiere el uso del agua para la preparación de los alimentos. El aquí arrendatario había acordado el pago de un arrendamiento de un valor considerable y durante un periodo de tiempo largo; situación esta que debió ser considerada por la arrendadora para solucionar los pedimentos del arrendatario y no solo percibir el ingreso sin hacer ninguna inversión en la mejora del inmueble.

Respecto del hecho denominado quinto: Es cierto parcialmente, el aquí demandado realizó las adecuaciones que se mencionan en este hecho; las mismas se pueden observar en los videos que fueron aportados con la contestación de la demanda denominados actas de vecindad; dichas obras fueron autorizadas por la arrendadora y adicionalmente, estas obras no son la causa generado del problema que viene presentando el inmueble desde el año 2019, los problemas se empezaron a intensificar con la construcción del Edificio Montello y así quedó consignado en el dictamen pericial que fue aportado por la suscrita apoderada con la demanda principal y el informe que se aportó con la contestación de la demanda principal.

Es imposible que una obra de la envergadura de un edificio de aproximadamente 6 pisos no afecte los predios vecinos; los cuales no fueron construidos para soportar el peso de una edificación como la que se construyó. La aquí demandante en reconvención a pesar de conocer la situación que estaba generando la constructora al predio, incumplió sus obligaciones contractuales al no realizar el seguimiento a los daños generados por la nueva construcción, omitió realizar requerimientos a la constructora para que realizaran las reparaciones de los daños que se estaban generando; tan solo se limitó a guardar silencio y a pesar de conocer la situación real del inmueble después de la citación a la audiencia de conciliación realizada en la Notaria 39 del Circulo de Bogotá no realizó ninguna acción efectiva tendiente a buscar

una solución; la constructora acudió en el mes de agosto de 2019 a revisar los problemas, días después envió dos empleados quienes lo único que hicieron fue recoger unos escombros y después de esa fecha nadie ha acudido a solucionar el problema o al menos a mitigar los daños; su posición ha sido imputarle toda la responsabilidad al arrendatario; observo con gran preocupación que en la demanda de reconvencción en ninguno de los hechos se menciona la construcción del edificio contiguo.

En lo que hace relación a que no se solicitaron los permisos para las obras a ejecutar en el inmueble a la fecha no existe ninguna actuación administrativa por parte de la curaduría o la inspección de policía tendiente a determinar si el arrendatario incurrió en alguna infracción urbanista y al no existir no se puede usar este argumento para solicitar el incumplimiento del contrato y el pago de unos presuntos daños de los cuales no se tiene certeza por parte de ustedes tal y como lo indica la representante legal de la firma que realizó la visita a la casa y la cuantificación de las reparaciones.

Respecto del hecho denominado sexto: Este hecho no es cierto. La mencionada firma comercial no allegó ningún poder o autorización mediante la cual la arrendadora la autorizara para pedir dicha documentación. La aquí demandante conocía las adecuaciones que se iban a realizar en el inmueble y como consecuencia de ello, adicionó unas cláusulas adicionales en donde se determinó que dichas obras las realizaría el arrendador iniciando el contrato y asumiría sus costos y en el evento de ser requerido por una autoridad administrativa respecto de la legalidad sería este quien tendría que asumir todos los gastos. A la fecha ninguna autoridad a requerido ni a la propietaria del inmueble y mucho menos al arrendatario respecto de las obras ejecutadas.

Respecto del hecho denominado séptimo. No es cierto, dicha prueba no tuvo en cuenta la incidencia de la construcción del edificio vecino en la casa objeto del contrato de arrendamiento; tampoco tuvo en cuenta que las fisuras graves que tiene actualmente el inmueble se generaron como consecuencia de asentamiento del suelo y que el daño de la cubierta se ha aumentado como consecuencia de la caída de materiales provenientes de una obra nueva y de ello da cuenta el material fotográfico allegado con la demanda principal.

Respecto del hecho denominado octavo. Este no es un hecho es una conjetura, suposición, sospecha de algo que a la fecha no ha ocurrido y en el evento de ocurrir, será el arrendatario quien deba responder ante las autoridades de conformidad a lo pactado en el contrato de arrendamiento.

Respecto del hecho denominado novena. Este no es un hecho es una conjetura que realiza la aquí demandante; adicionalmente afirma que las adecuaciones que conocía la arrendadora y las cuales permitió realizar podrían seguir afectando la estructura del inmueble; las afectaciones que tiene el inmueble fueron generadas por la construcción del edificio vecino; porque razón no se tuvo en cuenta en el informe presentado cuales son las afectaciones generadas por la construcción de un edificio nuevo, en donde hubo movimiento de tierra considerables como quiera que realizó la excavación para la construcción de sótanos de parqueo , se enterraron pilotes para sostener la edificación; esas obras se hicieron al lado del inmueble objeto de este proceso y tienen que tener alguna incidencia en el inmueble objeto de este proceso; las grietas se encuentran ubicadas en la pared que colinda con dicha edificación.

Respecto del hecho denominado décima: me atengo a lo que resulte probado en el proceso; pero quiero manifestar que de necesitarse realizar alguna obra para el salvamento del inmueble no es mi representado quien tiene que pagarlas; la reparación de los daños debe solicitarse a la firma comercial que construyó el inmueble vecino para que asuma dichos costos y no pretender que la parte más débil sea la que pague; en este caso el arrendatario; quien con esfuerzo ha pagado el canon de arrendamiento con incrementos a pesar del cierre ordenado por el Gobierno Nacional como consecuencia de la pandemia y los daños que tiene el inmueble.

Respecto del hecho denominado decima primera. Me atengo a lo que resulte probado en el proceso. A mi representado lo han requerido para el pago del canon de arrendamiento completo sin ningún tipo de descuento a pesar de la situación que vive el país y el estado del inmueble la sociedad comercial Investigaciones y Cobranzas el Libertador y cuyos pagos a la fecha han sido sufragados en su totalidad, tal y como consta en los soportes que se adjuntan con esta contestación.

2. Pronunciamiento frente a las pretensiones de la demanda.

En nombre de mi representado, manifiesto que me opongo a todas y cada una de las pretensiones presentadas por la parte demandante, ya que no están llamadas a prosperar toda vez que no tienen fundamento legal teniendo en cuenta que la aquí demanda pretende endilgarle a mi representado una responsabilidad por los daños que se han generado como consecuencia de una obra nueva que se viene ejecutando en un predio vecino en donde hubo movimiento de tierra, caída de escombros en la cubierta; se presentó y continuará el asentamiento lo que genera movimientos en las construcciones vecinas y que a la postre es lo que genera el problema de fisuras y afectación de la cubierta.

Adicionalmente, la aquí demandante pretende que mi representado pague unos daños generados por un tercero y cuya reclamación debió haberla realizado el propietario

del inmueble o la arrendadora; esa responsabilidad es de su exclusivo resorte y no puede pretender que el arrendatario debe realizar los requerimientos a un tercero por los daños ocasionados.

3. Pronunciamiento expreso respecto del juramento estimatorio.

En lo que hace relación al juramento estimatorio realizado por la apoderada de la aquí demandante en reconvención, me permito manifestarle al despacho que me opongo al mismo, la parte demandante pretende el cobro de sumas de dinero por unos daños que deben ser reparados por un tercero como consecuencia de la construcción de un edificio.

Adicionalmente, la apoderada de parte actora en reconvención omitió informarle al despacho en los hechos de la demanda que al año siguiente de la ejecución del contrato febrero de 2019 se demolió la casa vecina para iniciar la construcción de un edificio que supera la cantidad de peso y pisos que tiene el inmueble objeto de arrendamiento y cual por la vetustez no tiene la capacidad de soportar una obra de ese tamaño.

Durante toda la ejecución del contrato de arrendamiento la única parte que ha tenido de cumplir todas y cada una de las cláusulas del contrato ha sido la demandada en reconvención; mi representado a pesar de las especiales circunstancias que se han vivido en nuestro país como consecuencia de la pandemia no tuvo ninguna reducción en el canon de arrendamiento y adicionalmente, se han venido realizando los incrementos establecidos en el contrato. La arrendataria no ha realizado ninguna reparación necesaria al inmueble o requerido a los que causaron dichas afectaciones para que las realicen; tampoco ha realizado el cambio de la tubería de agua a pesar de conocer el estado en que encuentran dichas redes.

Con el fin de acreditar las manifestaciones realizadas en líneas precedentes allegó al plenario soporte de los pagos que ha venido realizando mi representado desde el mes de abril de 2020 cuando entró en mora como consecuencia de la orden de aislamiento general ordenada por el gobierno Nacional; adicionalmente le solicito al despacho que se tengan en cuenta las pruebas que fueron aportadas al momento de la presentación de la demanda y la contestación de la misma.

Finalmente, le solicito al despacho que de no llegarse a probar por parte de la aquí demandante en reconvención los perjuicios estimados en el juramento estimatorio se proceda a condenar a pagar al Consejo Superior de la Judicatura lo ordenado en el artículo 13 de la Ley 1743 de 2014.

4.- Pronunciamento respecto de las pruebas

4.1.- Respecto de prueba 1.10. solicito al despacho rechazarla como quiera que a la demanda no se allegó prueba de su solicitud; las autoridades distritales han habilitado los canales digitales para que los ciudadanos presenten las solicitudes y a través de correo electrónico entregan las respectivas respuestas.

4.2. Respecto de la prueba 1.12. Solicito al despacho negarla como quiera que al expediente se allegó suficiente material fotográfico, videos denominados acta de vecindad y dictamen pericial que dan cuenta del estado del inmueble.

4.3.- Respecto de la prueba 1. 13. Le solicito al despacho negarla por improcedente, como quiera que en el contrato de arrendamiento las partes regularon lo relacionado con las adecuaciones y pretender la entrega de esos documentos va en contravía con lo pactado en el contrato el cual es ley para las partes.

5. Excepciones de Fondo

5.1. incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte de la arrendadora y demandante en reconvencción.

Contrario a lo manifestado por parte de la apoderada de la demandante; esta desde el mismo momento que inició el contrato de arrendamiento es decir febrero de 2018, tenía conocimiento que se realizaron obras de adecuación del inmueble al inicio del contrato y las cuales conocía y se requerían para desarrollar el objeto social de la firma comercial Fractales y hoy pretende con la demanda de reconvencción que el arrendatario pague los daños que se generaron como consecuencia de la vejez del inmueble, de la construcción de una edificación nueva y no asumir su responsabilidad respecto del cumplimiento de sus obligaciones como arrendadora tales como realizar las reparaciones necesarias para el buen funcionamiento el inmueble objeto del contrato de arrendamiento entre otras, la reparación de la cubierta, cambio de la tubería del agua por ser galvanizada y realizar los requerimientos a los propietarios de los predios vecinos para que ellos asuman la responsabilidad de los daños que se causaron al inmueble como consecuencia de obras que ejecuten en su predio.

La aquí demandante en reconvencción a pesar de conocer de la problemática que se estaba generando en el inmueble como consecuencia de la demolición y posterior construcción de un edificio, no realizó los requerimientos de reparación a la firma constructora; omitiendo en la demanda de reconvencción mencionar lo relacionado con la construcción de un edificio.

Si se observa por parte del despacho en las comunicaciones y respuestas que se han generado durante la ejecución del contrato entre el arrendatario y la arrendadora; esta nunca se ha pronunciado respecto de las afectaciones que le puso en conocimiento mi representado, relacionadas con la obra que se estaba ejecutando por parte de un vecino; siempre guardó silencio. Su respuesta se concretó a mencionar que si el arrendatario realizaba mejoras sin permiso esas accederían a la arrendadora y sin reconocimiento de indemnización para quien la efectúo y que en el evento de ser requerido por una autoridad como consecuencia de una infracción urbanística este debía responder. A la aquí arrendadora lo único que le ha generado preocupación durante el tiempo de ejecución del contrato es recibir el canon de arrendamiento sin ningún tipo de descuento y sin realizar ninguna reparación necesaria para el buen funcionamiento del inmueble.

De conformidad a lo preceptuado en el artículo 1985 del Código Civil, las reparaciones necesarias aquellas que resultan indispensables para la conservación del bien arrendado corresponden al arrendador y las locativas al arrendatario; pero se establece que las reparaciones locativas estarán a cargo del arrendador si estas se generan como consecuencia del *hecho de un tercero*, por una fuerza mayor, caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada. En el presente asunto se tiene que eran de responsabilidad del propietario y/o arrendador la reparación de las grietas en las paredes que colindan con el predio donde se construye el edificio nuevo, el arreglo de la cubierta por caída de escombros o al menos debió requerir y solicitar la reparación a la firma constructora pero nunca lo hizo; guardó silencio y a pesar de conocer la situación del inmueble se ha limitado a imputarle responsabilidad al arrendatario.

La aquí demandante no realizó ninguna intervención de fondo; tan solo se limitó a enviar algunos maestros para que estos solucionaran de manera superficial el problema; pero a pesar de que el arrendatario le comunicó que las filtraciones continuaban no envió nuevamente a los maestros para que realizaran las revisiones y reparaciones de conformidad con las garantías que muy seguramente tenían las obras ejecutadas.

Para probar esta excepción; le solicito al despacho que se tenga en cuenta las pruebas aportadas con la demanda y la contestación de las mismas, en donde se puede observar con el material fotográfico allegado el estado en el que se encuentra actualmente el inmueble de cara al estado en el que se encontraba antes de iniciar las obras en el predio vecino de conformidad con los videos que hacen parte del proceso y el acta de vecindad.

5.2. Temeridad y mala fe en la presentación de la demanda de reconvencción

En el presente asunto se evidencia que la demandante en reconvención, esta abusando de su derecho de acción, planteando una demanda de reconvención basada entre otras cosas en hechos que han sido generados por terceros y de los cuales tuvo conocimiento desde el mes de enero y marzo de 2019 porque dicha afectación le fue puesta en conocimiento por parte del arrendatario; la demandante en reconvención le resta importancia a las afectaciones generadas por un tercero y decidió omitir dicha información en los hechos de la demanda los cuales tienen incidencia al momento de resolver el proceso y al pretender el pago de unos daños y perjuicios de acciones realizadas por tercero ajenos al arrendatario pretende encubrir las omisiones en la que incurrió al no haber sido diligente y prudente en verificar los posibles daños que se ocasionarían en el predio donde funge como arrendadora como consecuencia de la construcción de un edificio nuevo.

Si la aquí demandada hubiese sido diligente y prudente como lo indica el Código Civil desde el año 2019 debió contratar una firma especializada con el fin de determinar el origen del daño y la personas que lo generó y de esa manera buscarle una solución al problema; ante la inminencia de la demanda decidió imputarle toda la responsabilidad al arrendatario y dejar indemne a la firma constructora.

No se allegó prueba ni a la contestación de la demanda ni en la demanda de reconvención de algún requerimiento realizado a la sociedad comercial encargada de construir el edificio contiguo.

Adicionalmente, del material fotográfico que aparece en el informe elaborado por la firma Soluciones y Mantenimiento, se evidencia grietas en la parte del frente de la edificación y las paredes y muros que colindan con el predio en construcción en dicho informe se indica que los daños presuntamente han sido generados por la construcción de la obra nueva. Dicho concepto coincide con el indicado en el dictamen pericial allegado con la demanda principal en donde se indicó por parte del perito lo siguiente: “ Los daños que se presentan por los problemas de asentamiento como consecuencia de la construcción del edificio, tienden a incrementarse con el paso del tiempo, hasta llegar a un límite donde cesará dicha afectación; pero debe tenerse especial cuidado con la reparación inmediata de los daños ocurridos en la casa, para controlar el deterioro; además, estéticamente se deben hacer los respectivos arreglos en muros, pisos y cielo rasos, con el fin de volver a dejar el inmueble en las mismas condiciones iniciales de habitabilidad y presentación”.

5.4. Cobro de lo no debido

Esta excepción se fundamenta en que la demanda de reconvención se utiliza para el reconocimiento de unos pagos que el demandado en reconvención no está obligado a sufragar por no haber sido este el generador del problema; la demandante al momento

de cuantificar el valor de las reparaciones del inmueble no tuvo la obra ejecutada en el predio vecino y tampoco tuvo en cuenta que el aquí demandante le había solicitado la realización de unas reparaciones necesarias respecto de las cuales fue enfática en señalar que al momento de tomar el inmuebles conocía su estado y la vejez del mismo.

6. Medios de prueba.

Solicito señor juez, además de las pruebas que se allegaron con la demanda y la contestación le solicito que se tengan en cuenta las siguientes:

6.1. Pruebas documentales:

6.1.1. Consignaciones realizadas por concepto del canon de arrendamiento.

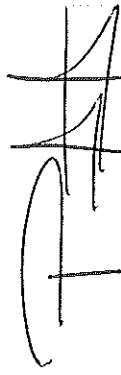
6.1.2. Certificado de tradición del inmueble objeto de este proceso.

6.3. Prueba pericial.

6.3.1.- Solicito que se tenga en cuenta el dictamen pericial que ya se encuentra anexo a la demanda principal y en caso de que el señor Juez así lo requiera podrá ser ratificado en audiencia.

6.3.2.- En el evento que no tenga en cuenta el dictamen pericial aportado en la demanda principal, le solicito al despacho se designe un auxiliar de la justicia para que éste determine el origen del problema de los daños que presenta el inmueble, el responsable y la cuantificación de la reparación.

Cordialmente,



Patricia Galindo Castro

C.C. No. 52.491.490 de Bogotá

T.P. No. 122.361 del C. S. de la J.