

Juzgado 19 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C.

De: Edgar agosto Alarcón Gómez <paasesores@hotmail.com>
Enviado el: lunes, 8 de mayo de 2023 4:55 p. m.
Para: Juzgado 19 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C.
Asunto: PROCESO 2021-0738. ISRAEL ANTONIO GOMEZ BUITRAGO contra EDIFICIO VALDES PROPIEDAD HORIZONTAL

Buenas tardes. Con el presente me permito remitir CONTESTACION DE DEMANDA con anexos, EXCEPCIONES PREVIAS CON ANEXOS y LLAMAMIENTO EN GARANTIA CON ANEXOS
Agradezco la atención. Van 6 vínculos drive
Cordial saludo

EDGAR AUGUSTO ALARCON GOMEZ
C.C. 79.291.799
T.P. 67.873 C.S.J

Apoderado parte demandada  [CONTESTACION DE DEMANDA.pdf](#)  [ANEXOS CONTESTACION DEMANDA.pdf](#)  [EXCEPCIONES PREVIAS.pdf](#)  [ANEXOS EXCEPCIONES PREVIAS.pdf](#)  [2021-0738 LLAMAMIENTO EN GARANTIA.pdf](#)  [ANEXOS LLAMAMIENTO EN GARANTIA.pdf](#)

**MARIA ELIZABETH PIRAZAN PEÑA
EDGAR AUGUSTO ALARCÓN GOMEZ
ABOGADOS**

**Avenida 19 No. 5 - 51 Of. 702 Tels: 2848438 Bogotá D.C.
3102656651 - 3115381512**

Este mensaje y sus archivos adjuntos van dirigidos exclusivamente a su destinatario pudiendo contener información confidencial sometida a secreto profesional. No está permitida su reproducción o distribución sin la autorización expresa de **MARÍA ELIZABETH PIRAZAN PEÑA Y/O EDGAR AUGUSTO ALARCÓN GÓMEZ** . Si usted no es el destinatario final por favor elimínelo y avísenos por esta vía. De acuerdo con la Ley Estatutaria 1581 de 2012 de Protección de Datos y con el Decreto 1074 del 2015. La información de este correo junto con sus adjuntos es confidencial y concierne únicamente a la persona o entidad a quien está dirigida. Este mensaje podría contener información privilegiada, confidencial o exenta de la obligación de divulgación bajo las leyes aplicables. Los suscritos no se hacen responsables de cualquier error, omisión, corrupción o virus que se encuentre en el contenido de este mensaje o sus adjuntos, los cuales hayan surgido a raíz de la transmisión de este correo. El Titular presta su consentimiento para que sus datos, facilitados voluntariamente, pasen a formar parte de una base de datos, cuyo responsable es **MARÍA ELIZABETH PIRAZAN PEÑA Y/O EDGAR AUGUSTO ALARCÓN GÓMEZ**, el interesado podrá ejercer los derechos de poder solicitar, en cualquier momento, su corrección, actualización o eliminación radicando su petición por escrito al email paasesores@hotmail.com o en la sede ubicada en la **AV CALLE 19 No 5-51 oficina 702** , Bogotá-Colombia.

Inicio Vista Ayuda

Alternar panel izquierdo
 Correo nuevo
 Ignorar
 Informar
 Bloquear
 Eliminar
 Archivar
 Responder
 Limpiar
 Mover a
 Reglas
 Leído / No leído
 Clasificar Mar

Bandeja de e... 9096

Trash

Elementos elimina...

Archivo

GESTIÓN INMOBILI...

Agregar favorito

Carpetas

> Bandeja de ... 9096

Correo no dese... 31

Borradores 174

Elementos enviados

Elementos elimina...

> Archivo

Notas

Fuentes RSS

Historial de conver...

LINKS 1

Trash

Crear carpeta nueva

Grupos

Nuevo grupo

X Cerrar Anterior Siguiente

Radicado Nro. 20234211926082

TS

TRAMITES Y SERVICIOS

<aplicaciones.sdg@gobiernobogota.gov.co>

Para: Usted

Lun 8/05/2023 12:47 PM

Teniendo en cuenta la declaratoria de Aislamiento Preventivo Obligatorio Nacional implementada por el Presidente de la República a través del Decreto Nacional No. 457 del 22 de marzo de 2020, nos permitimos informarle que se ha recibido con éxito su documento a través del servicio de ventanilla virtual de la Secretaria Distrital de Gobierno el cual contiene la siguiente información:

Fecha y Hora de Radicación: 2023-05-08 12:47:51

Consecutivo de Radicado: 20234211926082

Tipo de solicitud: OTRA

Asunto: Buenas tardes. Solicito por favor la expedición de certificación de representación legal del EDIFICIO VALDE PROPIEDAD HORIZONTAL-NIT 860.047.420-3 para los años 2003 a 2015.

Documento para ser aportado como prueba en un proceso judicial. agradezco la atención
 AUTORIZO USO DATOS PERSONALES Y CERTIFICO CORREO TIPO PETICION: OTRA

Documento: 79291799

Nombres: EDGAR AUGUSTO ALARCON GOMEZ

Dirección: AV 19 N*****OF 702

Teléfono: 3102656651

Correo: paasesores@hotmail.com

Señor

JUEZ 19 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA

E.

S.

D.

REF : VERBAL (RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL). ISRAEL ANTONIO GOMEZ BUITRAGO contra EDIFICIO VALDES PROPIEDAD HORIZONTAL
RADICADO # 2021-0738

EDGAR AUGUSTO ALARCON GOMEZ, mayor de edad domiciliado en Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía número 79'291.799 expedida en Bogotá, abogado inscrito con Tarjeta Profesional número 67.873 expedida por el H. Consejo Superior de la Judicatura, correo electrónico paasesores@hotmail.com, obrando en nombre y representación de la parte demandada, me permito PROPONER EXCEPCIONES PREVIAS CONTRA LA DEMANDA

PRIMERA EXCEPCION PREVIA :

FALTA DE INTEGRACION DEL LITISCONSORCIO NECESARIO (ARTICULO 100-9 CGP)

En la demanda se manifiestan hechos tales como :

-“En los años 2003- 2015, la copropiedad demandada incumplió una obligación preestablecida, en los artículos 5,6, y 13 de la escritura 2672 del 24 Diciembre de 2004 obró en contravención de los porcentajes allí establecidos, (**los cuales son de obligatorio cumplimiento según el artículo 31 ley 675 de 2001,**) y se elevaron caprichosamente hasta 9.01% Por el piso 2 y 10.11% para el piso 4”. (hecho 3)

-“La demandada, tuvo pleno conocimiento del exceso de cobro, a través de un informe de AUDITORIA contratado por la demandada en el año 2017, sobre las gestiones administrativas de los administradores en los últimos cinco (5) años. El cual se anexa como prueba”. (hecho 4)

-“Existe una ventaja patrimonial de \$23.208.164.81, según juramento estimatorio, de cobro excesivo en las cuotas de 2003- 2015 a favor de la demandada, y como consecuencia de ello, correlativamente un empobrecimiento del demandante, y entre esta correlación, no existe causa jurídica que lo justifique, porque no se hicieron conforme se señala en el hecho 2, y no existe una acción diversa para remediar este desequilibrio”. (hecho 11).

De llegar a probarse dichas afirmaciones,tenemos que el incumplimiento en la determinación del valor de las cuotas de administración conforme al coeficiente señalado en la reglamento de propiedad horizontal, se atribuye a la persona que ejerció el cargo de administrador del Edificio Valdés por la época en que se dieron los hechos, no a la persona jurídica de propiedad horizontal en sí, con base en :

-Cualquier referencia que se haga al reglamento de propiedad horizontal (RPH) del Edificio Valdes, debe tener en cuenta el contenido de las escrituras públicas números 3867 del 7 de octubre de 1975 y 57 de la 2672 del 24 de diciembre de 2004, ambas de la notaría 10a del círculo de Bogotá y 188 del 7 de febrero de 2019 otorgada en la notaría 4a de este círculo.

-El RPH del Edificio Valdes (artículos 27-10, 42-10 y 61 respectivamente) establecen como función del administrador, la elaboración del presupuesto anual de gastos e ingresos, trabajo que obviamente incluye la forma en que tales gastos deben distribuirse entre los propietarios de acuerdo a los coeficientes general y/o especial que cada unidad tenga sobre el total de los bienes privados, en cumplimiento del deber de llevar la contabilidad del edificio.

-Tales funciones fueron establecidas en consonancia con lo dispuesto por el artículo 51 numeral 4o de la ley 675 de 2001.

-Si aceptáramos que entre los años 2003 y 2015 la administración liquidó de manera errónea el valor de la cuota de administración que correspondía a las oficinas 201 y 403, al no establecerlo conforme al coeficiente de cada una de esas unidades, tenemos que con este proceder se incumplió con el RPH y que este incumplimiento se debe atribuir a la persona que ejerció el cargo de administración.

-No puede concebirse que una persona jurídica nacida del régimen de propiedad horizontal tenga como misión o dentro de sus funciones, desconocer las disposiciones de su RPH. Por el contrario, para ello es que la misma ley la tiene establecida como figura que se encarga de administrar los bienes y las relaciones al interior de esta particular especie de propiedad (artículo 1o ley 675 de 2001).

-De allí que sea necesario distinguir entre la responsabilidad de la persona jurídica de propiedad horizontal, de la responsabilidad que le corresponde a la persona que ejerce como representante legal de aquella. Por eso es que la ley tuvo el cuidado de prever la disposición del artículo 50 inciso 2o : "Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal".

-Cualquier reclamación del tenor de la presente debe dirigirse contra la persona que haciendo las veces de administrador incumplió el RPH y le asignó a sus inmuebles, cuotas de administración no coincidentes con el coeficiente establecido en el mismo.

-Consecuente con lo expresado en esta excepción, se presenta en escrito aparte el llamamiento en garantía.

SEGUNDA EXCEPCION PREVIA :

COMPROMISO O CLAUSULA COMPROMISORIA (ARTICULO 100-2 CGP)

Los artículos 29 de las escrituras públicas números 3867 del 7 de octubre de 1975 y 57 de la 2672 del 24 de diciembre de 2004, ambas de la notaría 10a del círculo de Bogotá, documentos aportados por el demandante claramente establecen la cláusula compromisoria, así :

-La primera de las citadas, indica que para los casos de conflicto entre propietarios, durante la existencia del edificio, para la reconstrucción del edificio o de división de bienes comunes, siempre que no se trate de asuntos que por ley se encuentren sometidos expresamente a ley especial, se debe ventilar a través de decisión de árbitro.

-La segunda, reza de manera más específica y clara : "

ARTICULO QUINCUAGÉSIMO SÉPTIMO.- PROCEDIMIENTO PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. Las diferencias que ocurran entre la persona jurídica y los propietarios o tenedores de las unidades privadas, o entre ellos y cualquier órgano de dirección o control de la persona jurídica, relacionadas con el cumplimiento de las obligaciones o aplicación de las normas establecidas en el reglamento, y cuando no puedan ser resueltas directamente por ellos, se acudirá al Comité de convivencia, que propondrá fórmulas de arreglo. De toda la actuación se dejará constancia en un acta inscrita por las partes y por el Comité de Convivencia. Si no hubiere acuerdo en el Comité de Convivencia, y mientras no se trate de medidas pecuniarias



que deban llevarse a la autoridad judicial para su ejecución, se nombrará un árbitro designado por las partes y si no se llegase a un acuerdo, será designado por la Cámara de Comercio de Bogotá, quien decidirá en derecho en un plazo máximo de seis (6)

ses.-----

-Si bien el reglamento de propiedad horizontal del Edificio Valdes fue reformado por segunda ocasión mediante la escritura pública número 188 del 7 de febrero de 2019 otorgada en la notaría 4a de este círculo, instrumento que no incorporó expresamente la cláusula compromisoria, no puede entenderse que haya sido excluida del régimen de propiedad horizontal de dicho edificio. Lo primero porque dicha persona jurídica fue constituida en régimen de propiedad horizontal mediante la primera de la mencionadas, por lo que se instrumentó en las siguientes han sido reformas, no cancelaciones de la inicial. Lo segundo porque en el artículo 14 de la ya citada escritura se consignó expresamente que "Para todos los efectos se entiende que hay continuidad normativa entre el reglamento de propiedad horizontal elevado a escritura pública 3867 del 7 de octubre de 1975 otorgada en la notaría décima del círculo de Bogotá y No 2672 del 24 de diciembre de 2004 otorgada en la notaría décima del Círculo de Bogotá, registradas bajo el folio de MATRICULA inmobiliaria 50C-0261895 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, y el presente reglamento".

Concluimos entonces que la vía escogida por el demandante para la solución del conflicto no es la que establece el régimen legal actual, sino la del arbitraje.

De Usted, respetuosamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Edgar Alarcon Gomez', written over a horizontal line.

EDGAR AUGUSTO ALARCON GOMEZ
C.C. 79'291.799 Bogotá
T.P. 67.873 C.S.J.