

EXPEDIENTE No. 11001310301320190072400

Hernando Pinzon <hernandopinzon@asejuridica.com>

Jue 18/08/2022 3:47 PM

Para: Juzgado 13 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.

<ccto13bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>;andvasal@hotmail.com <andvasal@hotmail.com>

Señor

JUEZ 13 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E. S. D.

REF. EXPEDIENTE No. 11001310301320190072400

DEMANDADA DECLARATIVA DE RESPONSABILIDAD CIVIL DE MAYOR CUANTÍA

DEMANDANTE: AGRUPACIÓN DE VIVIENDA RESERVADO 147

DEMANDADO: INMOBILIARIA LOS SAUCES S.A.S.

ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA - ESCRITO EXCEPCIONES PREVIAS

CORDIAL SALUDO, REMITO ESCRITO DE CONTESTACIÓN DE DEMANDA Y DE EXCEPCIONES PREVIAS DENTRO DEL TRÁMITE DE LA REFERENCIA.

COPIO ESTE CORREO Y SUS ANEXOS AL APODERADO JUDICIAL DE LA DEMANDANTE.

ATT,

--

HERNANDO PINZÓN RUEDA

Abogado

Asejuridica Ltda.

Carrera 8 No. 67 - 51 Bogotá

Tel 5404020

hernandopinzon@asejuridica.com

Señor

JUEZ 13 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E.

S.

D.

REF. EXPEDIENTE No. 11001310301320190072400

DEMANDADA DECLARATIVA DE RESPONSABILIDAD CIVIL DE MAYOR CUANTIA

DEMANDANTE: AGRUPACIÓN DE VIVIENDA RESERVADO 147

DEMANDADO: INMOBILIARIA LOS SAUCES S.A.S.

ASUNTO: CONTESTACION DEMANDA

HERNANDO PINZON RUEDA, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.779.974 de Bogotá, y portador de la Tarjeta Profesional de abogado No. 105.543 del C. S. de la J., actuando como apoderado especial de **INMOBILIARIA LOS SAUCES S.A.S.**, según poder conferido y anexo al expediente, y estando dentro del término conferido, manifiesto que contesto la reforma de la demanda de la referencia como se indica a continuación:

I.- FRENTE A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

- 1.- No es un hecho que interese a la presente demanda.
- 2.- No es un hecho que interese a la presente acción teniendo en cuenta que dicha curaduría no es parte del presente trámite.
- 3.- No es cierto como lo plantea el actor, de su misma redacción se desdice el presente hecho toda vez que la personería jurídica solamente viene a generarse a partir de la constitución de la propiedad horizontal de manera que antes por obvias razones no podía adelantar dichas gestiones en el carácter que le endilga este hecho.
- 4.- Es cierto.
- 5.- Es cierto.
- 6.- No es cierto como lo plantea el actor. Contrario a lo por el manifestado, un reglamento de Propiedad Horizontal no aduce, sino que dispone, porque dado su carácter documental le es imposible argumentar o alegar en la acepción propia de dicho concepto.
- 7.- No es cierto. En primer lugar, debe advertirse que el “informe” efectuado por IACON S.A.S. no se corresponde con el informe de verificación de hechos No. 153 del 17 de febrero de 2.014 de la Secretaria del hábitat. En el mismo sentido, debe advertirse que el trámite administrativo dentro del cual se dio el acta de verificación terminó con decisión de archivo a favor de mi representada.
- 8.- No es un hecho. Es una interpretación de la información. Reitero que el trámite No. 1-2013-60183-1 dentro del cual se adelantó el informe de visita No. 153 del 17 de febrero de 2.014 a que hace referencia la demandante, culminó con decisión de archivo a favor de mi representada.
- 9.- No es cierto. Debe resaltarse no hay compromiso de la estabilidad estructural ni habitabilidad de las torres. En efecto, la conclusión del informe elaborado por la Subdirección

de Análisis y Mitigación de Riesgos del FOPAE es que: “La estabilidad estructural y habitabilidad de las torres de apartamentos que conforman la agrupación de Vivienda Reservado 147 emplazada en el predio de la Calle 144 No. 14 – 69 Sector Catastral Caobos Salazar de la Localidad de Usaquén, **no se encuentran comprometidas en el mediano plazo por las afectaciones identificadas**”

10.- No es un hecho. Como lo confiesa el actor, es una interpretación, aclaración en palabras del mismo.

11.- No es un hecho, como el mismo demandante confiesa es una aclaración no se sabe a que hace referencia. Se reitera que el trámite No. 1-2013-60183-1 dentro del cual se adelantó el informe de visita No. 153 del 17 de febrero de 2.014 a que hace referencia la demandante, culminó con decisión de archivo a favor de mi representada.

12.- No es un hecho. De todas maneras se trata de ítems que se encuentran prescritos.

13. No es un cierto. Debe aclararse, nuevamente: i) el informe elaborado por IACON no se corresponde con el informe de visita No. El trámite 1-2013-60183-1 de la Secretaría de Hábitat culminó con decisión de archivo a favor de mi representada, y iii) La demandante conoce esta situación pero de manera inexplicable insiste en aportar y hacer valer como prueba una decisión que de facto desdice toda su argumentación. La Resolución No. 1271 del 18 de mayo de 2.016 fue REVOCADA integralmente mediante la Resolución 373 del 7 de abril de 2.017, y que en su numeral primero dispuso: “REVOCAR la Resolución No. 1271 del 18 de mayo de 2.016...” y en el segundo: “En consecuencia archivar la actuación administrativa adelantada bajo el expediente No. 1-2013-60183-1 del 07 de octubre de 2.013”.

14. No es cierto. Se reitera la respuesta del hecho anterior. El proceso administrativo de la Secretaría del Hábitat descrito por el apoderado de la parte demandante finalizó con archivo definitivo sin imposición de ninguna multa a en contra de mi poderdante.

15.- No es cierto. El proyecto no presenta deficiencias. No existe pruebas alguna de dichas deficiencias.

16.- No es un hecho, contiene una argumentación propia de un alegato y ajena a la etapa de narración de los hechos de una demanda.

17.- No es un hecho, es una transcripción de una prueba objeto de controversia y presentada por la parte demandante en múltiples procesos en los cuales ha obtenido fallos adversos a sus pretensiones.

18.- No es un hecho, es una transcripción de una prueba objeto de controversia y presentada por la parte demandante en múltiples procesos en los cuales ha obtenido fallos adversos a sus pretensiones.

19.- No es cierto. Como se aprecia de la lectura de la constancia aportada, la misma no contemplaba nada relacionado con supuestas deficiencias estructurales de las torres 2, 3, 4 y 5 y por los mimos nada relacionado con este ítem fue objeto de conciliación. Y frente a las supuestas deficiencias estructurales de las torres 1, 6 y 7 las mismas fueron objeto de otro proceso por lo que no podría repetirse en esta acción pretensiones encaminadas a su indemnización o reparación.

20.- El cierto, pero la sentencia proferida por la Superintendencia de Industria y Comercio se encuentra en trámite de recurso de casación.

21.- Es cierto pero esta sentencia se encuentra en trámite de recurso de casación y resalto la confesión sobre la existencia de otro proceso sobre el mismo asunto.

22.- Es cierto pero esta sentencia se encuentra en trámite de recurso de casación, y resalto la confesión del actor sobre la existencia de otro proceso con el mismo objeto.

23.- Es cierto y contiene una confesión del actor sobre la forma abusiva como ha ejercido el derecho de acción en este caso.

II.- FRENTE A LAS PRETENSIONES

1.- Me opongo porque carece de sustento fáctico y legal.

2.- Me opongo por ausencia de sustrato fáctico y legal.

3.- Me opongo por ausencia de sustrato fáctico y legal.

4.- No se encuentra llamada a prosperar por ser consecuencial de las otras pretensiones.

5.- Me opongo y manifiesto de una vez que será la demandante quien deba sufragar los gastos de costas y agencias en derecho.

III.- EXCEPCIONES

1.- INEXISTENCIA DE PERJUICIOS

Del análisis de las supuestas deficiencias alegadas, equivocadamente, por la accionante, se puede deducir fácilmente que las mismas lejos de configurar un marco dentro del cual pudiera aprovecharse un eventual grupo determinado o determinable, se identifican plenamente con asuntos propios de las zonas comunes, en las que la legitimación recae en la administración del edificio y no en sus propietarios u ocupantes individualmente considerados. Por lo mismo, lejos de demostrar un perjuicio para los propietarios, se está alegando la afectación de las zonas comunes y por lo mismo aun en el hipotético, remoto y solamente aceptado en gracia de discusión, evento de llegar a acreditar un daño, las consecuencias económicas del mismo no podrían aprovechar al “grupo” supuestamente llamado a conformarse.

2.- PLEITO PENDIENTE

La demandante instauró desde el año 2.017 un proceso en sede de la Superintendencia de Industria y Comercio, en contra de mi representada y del arquitecto ADOLFO LEÓN GOMEZ en su calidad de constructor responsable, en el que se solicita en lo fundamental las mismas pretensiones que en esta oportunidad solamente que bajo el recubrimiento de una acción de protección al consumidor.

Dicha actuación versó sobre los temas estructurales de las torres 1, 6 y 7 y sobre todas las demás deficiencias que supuestamente presentaba el proyecto. En decisión de primera instancia se negaron las pretensiones relativas a los items no estructurales y solamente se

accedió a la intervención de una torre, la número 6. Esta decisión fue alejada por las dos partes y el Tribunal modificó la sentencia en el sentido de ordenar también la intervención de la torre No. 7. Negó lo concerniente a la torre No. 1 y esta decisión sobre la torre 1 no fue objeto de ningún otro recurso. En lo que tiene que ver con aspectos estructurales de las torres 6 y 7 se encuentra pendiente la decisión del recurso de casación interpuesto oportunamente.

3.- ABUSO DEL DERECHO DE ACCESO A LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

La duplicidad de acciones con las mismas pretensiones y las mismas partes, constituye un abuso de la demandante, quien pretende bombardear a la constructora con actuaciones administrativas y judicial buscando que en alguna de tales actuaciones le sean estimadas sus pretensiones. No solo ha intentado la presente acción y la de protección al consumidor que se alude en la anterior excepción, sino que ha instaurado una acción popular, que actualmente cursa ante el Juzgado 2 Civil del Circuito de Bogotá.

Este tipo de actuaciones no pueden, ni deben, ser admitidos por la administración de justicia porque se avala de esa manera un irresponsable actuar de la demandante al tiempo que se pone en riesgo la estabilidad del sistema judicial al ponerle trampas y duplicidades que en cualquier momento podrían llegar a configurar decisiones disímiles para el mismo caso.

4.- ESTIMACIÓN EXAGERADA DE PERJUICIOS

La suma anunciada como monto del perjuicio es a todas luces exagerada, carece de cualquier sustento científico verificable y se antoja caprichosa por parte de la accionante.

5.- INEXISTENCIA DE LAS FALENCIAS CONSTRUCTIVAS ALEGADAS

Contrario a lo que afirma la accionante, múltiples estudios y análisis efectuados por instituciones y profesionales contratados por la misma demandante, han concluido que no existen las afectaciones que se alegan como base de la presente acción.

A manera de ejemplo, podemos citar las conclusiones del informe RO – 71420 emitido el 5 de julio de 2014 por la Subdirección de Análisis y Mitigación de Riesgos del FOPAE, que en los partes más significativos indica: **“La estabilidad y habitabilidad de las torres de apartamentos que conforman la Agrupación de Vivienda Reservado 147..., no se encuentran comprometidas en el mediano plazo por las afectaciones identificadas”**.

6.- ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA

Como quiera que la accionante ha replicado en por los menos 3 sedes judiciales las mismas pretensiones o pretensiones que de llegar de ser declaradas viables implicarían la satisfacción de los mismos intereses multiplicándose de esta forma una eventual indemnización contrariando así el principio fundamental conforme al cual dicho concepto no puede ser fuente de enriquecimiento. Notese que actualmente se encuentra pendiente de decidir lo concerniente a las torres 6 y 7 por parte de la Corte Suprema de Justicia, pero en lo que tiene que ver con la torre No. 1 la decisión del tribunal de negar su intervención quedo en firme al no ser objeto de ningún recurso por alguna de las partes. Frente a la torre 1 opera la cosa juzgada.

7.- CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DEL CONSTRUCTOR

Contrario a lo que afirma la demandante, INMOBILIARIA LOS SAUCES S.A. cumplió cabalmente con todas y cada una de las obligaciones que su calidad de constructor le impone.

8.- CULPA EXCLUSIVA DE LA DEMANDANTE

Gran parte de los incidentes que ahora reclama la demandante, fueron ocasionados por la falta de mantenimiento o uno inadecuado, como lo evidencia el innegable hecho de que se presenta esta reclamación por fuera del término de garantía legal.

9. VIOLACION DEL ARTICULO 6 DEL DECRETO 8706 DE 2020 Y DE LA LEY 2213 DE 2022

El apoderado de la parte demandante no dio cabal cumplimiento a lo establecido en el artículo 6 del decreto 820 de 2020 vigente para el momento en que reformó la demanda y o al artículo 6 de la ley 2213 de 2022. Así mismo, el correo electrónico de notificaciones de la sociedad demandada descrito en el numeral IX de la demanda, su reforma y subsanación no corresponde con el consignado en el certificado de existencia y representación legal de la sociedad demandada aportado por el apoderado de la demandante y por la demandada, pues el correcto es martha.garcia@inm-sauces.com. Así las cosas la sociedad demandada y este apoderado nunca recibieron copia de la reforma de la demanda y sus anexos ni del escrito subsanatorio de la misma violando con ellas las normas anteriormente indicadas y el derecho al debido proceso.

10.- COSA JUZGADA

Frente a la torre No. 1 claramente operó en lo que tiene que ver con sus eventuales defectos estructurales la cosa juzgada en virtud de la decisión proferida por el Tribunal, reseñada en la demanda y que no fue objeto de ninguna apelación. Igual situación ocurre frente a todos los aspectos NO estructurales de las torres que componen el proyecto por cuanto ya fueron objeto de decisión que se encuentra en firme.

11.- PRESCRIPCIÓN

Como de manera general se refiere en las pretensiones a las deficiencias constructivas de las torres 1, 2, 3, 4 y 5, debe resaltarse que frente a todos los ítems contenidos en cualquier informe de naturaleza no estructural se encuentra prescrita la acción como quiera que ha transcurrido el término previsto en la ley para reclamar y obtener su corrección.

12.- INEXISTENCIA ELEMENTOS DE PRUEBA DE LOS DAÑOS ALEGADOS

Como se evidenciará dentro del proceso, no existe prueba de las supuestas falencias constructivas alegadas por la demandante.

13.- GENERICA

En caso de aparecer dentro del trámite, probada cualquier otra excepción aún no propuesta por la parte que representó, ruego al despacho decretarla atendiendo la expresa facultad contenida en el artículo 282 del C.G.P.

IV.- PRUEBAS

1.- INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito se fije fecha y hora para la comparecencia de la representante legal de la demandante **JUAN MANUEL ROZO AREVALO**, de para que absuelva el interrogatorio de parte que en sobre cerrado o personalmente realizaré y que se relacionará con los hechos de la acción y de esta contestación. Se le puede notificar en el correo electrónico cedroreservado147@gmail.com y en la Calle 147 No. 14-69 de la ciudad de Bogotá.

2) TESTIMONIAL

Solicito se cite a **JAVIER HOLGUIN**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, a fin de que rinda testimonio sobre las circunstancias de entrega de las unidades, las zonas comunes esenciales y las no esenciales, la decisión preferida por la Secretaria del Hábitat y los conceptos contratados por la accionante y sus conclusiones. Se le puede citar en el correo electrónico javier.holguin@lossauces.net y en la Carrera 8 No. 67-51 de Bogotá.

4) DICTAMEN PERICIAL

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 227 del C.G.P. y atendiendo la insuficiencia del término para presentar el dictamen, procedo a anunciarlo y a solicitar respetuosamente al despacho se sirva conceder el plazo razonable con las limitaciones del mismo artículo, a efectos de presentar el dictamen pericial correspondiente que se solicitará a ingeniero experto y que se referirá a la estabilidad de las torres que componen el proyecto en cuestión.

El cuestionario para el ingeniero comprenderá entre otros los siguientes temas:

- a) Se sirva hacer revisión estructural de las torres que componen la primera etapa de la Agrupación de Vivienda Reservado 147 P.H.
- b) Se sirva efectuar una descripción del proyecto.
- c) Efectué la evaluación de cargas.
- d) Se sirva efectuar un análisis sísmico.
- e) Se sirva emitir una memoria de cálculo y estudio de vulnerabilidad de las torres que componen la primera etapa de la Agrupación de Vivienda Reservado 147 P.H.
- f) Se sirva emitir las conclusiones de su estudio frente al comportamiento estructural de cada una de las torres que componen la primera etapa de la Agrupación de Vivienda Reservado 147 P.H.

5) OFICIO. PRUEBA TRASLADADA

5.1 Solicito se oficie a la Delegatura de Asuntos Judicial de la Superintendencia de Industria y Comercio para que remita, a mi costa de ser necesario, copia completa del expediente 17 – 313978 adelantado por Agrupación de Vivienda Reservado 147 P.H.

5.2 Solicito se oficie a la Secretaría de Hábitat de la Alcaldía Mayor de Bogotá para que remita , a mi costa si es necesario, copia de la resolución 373 del 7 de abril de 2.017, proferida dentro del expediente 1-2013-60183-1.

OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 206 de la Ley 1564/12 del Código General del Proceso, manifiesto que OBJETO el monto estipulado en la estimación juramentada que prestó el demandante, por las siguientes consideraciones:

1.- De forma inconexa con la demanda, en este aparte se pretende soportar unos perjuicios a todas luces arbitrarios acudiendo a argumentación ajena a una estimación razonada de perjuicios.

2.- Como prueba se aduce una serie de cuadros en Excel carentes de soporte técnico.

3.- Se confunde el juramento estimatorio con la argumentación propia de un alegato de conclusión.

Así las cosas, solicito se proceda conforme a lo dispuesto en el artículo referido y se conceda el término de que trata el mismo a fin de aportar o solicitar las pruebas necesarias.

En el mismo sentido, SOLICITO se condene a los demandantes al pago de suma equivalente al 10% de la diferencia que resulte del análisis, toda vez que la cantidad estimada excede ampliamente el 50% de la que resultara probada, o en caso de no demostración de los perjuicios a una suma equivalente al 5% del valor de las pretensiones.

V.- NOTIFICACIONES

Para todos los efectos del presente trámite, mi representado las recibe en la Carrera 8 No. 67 – 51 de Bogotá y al correo electrónico martha.garcia@inm.sauces.com

Las mías propias las recibo en la Carrera 8 No. 67 – 51 de Bogotá y al correo electrónico hernandopinzon@asejuridica.com

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hernando Pinzón Rueda', is written over a horizontal line. The signature is cursive and somewhat stylized.

HERNANDO PINZÓN RUEDA
C.C. 79.779.974 de Bogotá
T.P. 105.543 del C. S. de la J.