



Señor

JUEZ TRECE (13º.) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ.

E. S. D.

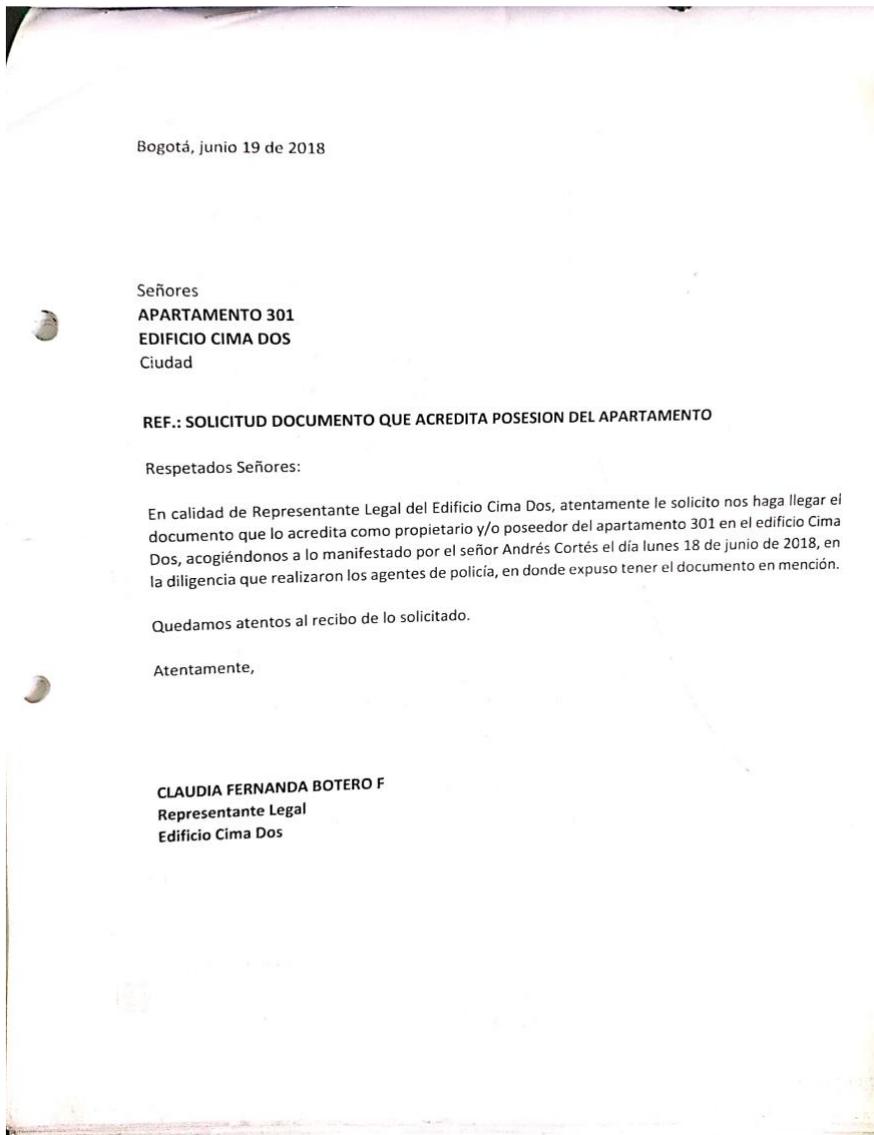
REF: Proceso : VERBAL DE MAYOR CUANTIA No. 2021-0147
Demandante : GILBERTO CORTES NORIEGA y
MISHKAL M & G. S.A.S.
Demandados: NATIONAL HOLDING SERVICES E.A.T. EDIFICIO
CIMA – PROPIEDAD HORIZONTAL

CONTESTACION DEMANDA Y EXCEPCIONES DE MERITO

SANDRA PATRICIA TORRES MENDIETA, mayor y vecina de esta ciudad, identificada como aparece junto a mi firma, en calidad de apoderada judicial de la parte demandada dentro del asunto de la referencia, por medio del presente escrito y estando dentro de los términos previstos por la ley, procedo a dar contestación a la demanda y presento excepciones de mérito, en los siguientes términos:

A LOS HECHOS:

1. No se no me consta, me atengo a lo que se pruebe dentro del presente asunto.
2. No se no me consta, me atengo a lo que se pruebe dentro del presente asunto.
3. No se no me consta, me atengo a lo que se pruebe dentro del proceso.
4. No se no me consta, me atengo a lo que se pruebe dentro del proceso.
5. No se no me consta, me atengo a lo que se pruebe dentro del proceso.
6. No se no me consta, me atengo a lo que se pruebe, no obstante al revisar dentro de los archivos que reposan en la sede de la administración del Edificio Cima, no se encuentra documento alguno que de cuenta que en su momento se le notifico a la administración del nuevo propietario, tal es así que incluso en junio 19 de 2018, la representante legal de entonces remite al apartamento 301 una comunicación solicitando se haga llegar e documento que lo acredite como propietario y/o poseedor del apartamento 301, y señala: "***acogiéndonos a lo manifestado por el señor Andrés Cortes el día lunes 18 de junio de 2018, en la diligencia que realizaron los agentes de policía, en donde expuso tener el documento en mención.***" Negrillas fuera de texto original. Lo anterior significa que no es cierto lo manifestado por el demandante en cuanto a que mi cliente tuviera pleno conocimiento de la existencia del negocio celebrado entre él y la persona que figura como titular de derechos reales conforme el certificado de libertad según su dicho desde el año 2013.



7. No se me consta, tal y como lo manifesté en el hecho anterior, en los archivos de la copropiedad solo reposa información del inmueble al respecto en 2018, cuando se le requiere para que allegue los documentos que den cuenta de que él es el titular de derechos reales o por lo menos el poseedor conforme lo manifestado antes la policía. Aunado a lo anterior, no tendría por que saber la administración de mi cliente que el demandante haya tomado decisiones al interior de su compañía por obvias razones en cuanto a que nada tiene ver la misma al respecto. Ahora en cuanto haber puesto en funcionamiento un establecimiento comercial en un bien cuyo uso por reglamento de la copropiedad corresponde a residencial, dio lugar al inicio actuaciones legales por cuenta de mi cliente a través de una Querrela policiva en el año 2016, mediante la cual se le puso en conocimiento a las inspecciones de policía de la localidad, que el señor demandante **GILBERTO CORTES y ANDRES CORTES** actualmente ocupantes del apartamento 301 del Edificio Cima Dos, querrela que se enmarco en los siguientes hechos señalados por el representante legal de entonces del Edificio



HECHOS

En Noviembre 27 / 2015 se dio una situación de hecho irregular, por la cual los Srs. Cortés de la sociedad Mishkal M & G Ltda., en presencia del representante legal de la sociedad administradora y otros funcionarios de la administración y de la policía, mediante una actitud amenazante, agresiva y a la fuerza, ingresaron al edificio y un trasteo al apartamento; sin cumplir el protocolo establecido por la ley y el reglamento de propiedad horizontal del edificio, como es la entrega de los documentos que los acreditan como propietarios, estar a paz y salvo en las expensas comunes de propiedad horizontal, pagar el depósito para el ingreso de trasteo, hacer todo esto con la debida anticipación y obtener el permiso respectivo.

Actualmente el apartamento lo están destinando o explotando para uso comercial mediante la modalidad de oficina profesional de abogados, con empleados o trabajadores que entran y salen todos los días, mas no como unidad residencial de vivienda familiar, que es el uso autorizado en la licencia de construcción para los apartamentos que conforman el edificio.

8. No es cierto, tal manifestación se desvirtúa con las manifestaciones realizadas en los hechos anteriores, en donde de manera clara la administración del edificio de entonces refiere que los señores ingresaron al edificio con amenazante y agresiva y a la fuerza, razones por las cuales debieron iniciar acciones legales en contra de los demandantes tal y como se acredita con las pruebas respectivas.
9. No es cierto, reitero la administración debió actuar legalmente en contra de los demandantes y a través de los medio legales a su alcance, particularmente en lo que se refiere a intentar una querrela policiva mediante la cual se puso en conocimiento la forma como había ingresado al apartamento el demandante GILBERTO CORTES y ANDRES CORTES, quienes iniciaron actividades comerciales al interior del inmueble para el uso de oficina de abogados, tal y como lo ratifica el mismo demandante en su hecho 7 cuando señala: "Gilberto Cortés Noriega procedió a pasar su vivienda a ese inmueble y una parte pequeña del predio lo destinó para un cubículo de oficina, donde ejercía temporalmente su actividad profesional" situación que se acompasa sin lugar a equívoco a la interposición de la Querrela policiva que cursa en la Inspección de Policía de la Localidad de Chapinero

EDIFICIO CIMA DOS "PROPIEDAD HORIZONTAL"
Carrera 1 Este No. 77-05
Nit. 830.129.134-5
Administración

Bogotá, 2 de marzo de 2016

Señores
ALCALDIA LOCAL DE CHAPINERO
Ciudad

REFERENCIA :
PROCESO : USO NO PERMITIDO
SOLICITANTE : ADMINISTRACION EDIFICIO CIMA DOS
CONTRA : OCUPANTES APARTAMENTO 301
GILBERTO CORTES – ANDRES CORTES
CARRERA 1 Este No. 77-05

ASUNTO : QUERELLA

FRANCISCO HERNANDEZ ALONSO, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 17.161.540 de Bogotá, domiciliado en esta ciudad, en calidad de Administrador y Representante Legal del "EDIFICIO CIMA DOS" ubicado en la carrera 1 Este No. 77-05 de la ciudad de Bogotá, legalmente constituido y registrado en la Alcaldía Local de Chapinero bajo el número 318 de junio 16 de 2003 del libro de Personerías Jurídicas, me permito instaurar querrela policiva ante su despacho en contra de GILBERTO CORTES – ANDRES CORTES, actualmente ocupantes del apartamento 301 del Cima Dos, con fundamento en lo siguiente:

Secretaría Distrital de Gobierno
Rad No 2016-022-002752-2
Fecha 02/03/2016 14:13:56 -v6
CU FRANCISCO HERNANDEZ
024-Inspecciones de Policía Chapinero



Como quiera que se genero mora por las expensas de administración de este inmueble apartamento 301 del Edificio Cima, mi cliente debió contratar un profesional en derecho para que hiciera lo procedente con el fin de obtener el pago de las expensas comunes, quien al generar el certificado de libertad observa que el mismo figuraba a nombre de la señora MAGENI LISBEH VALBUENA AVILA, razón por la cual se inicia el proceso ejecutivo en su contra por obvias razones y es que el demandante no figuraba como propietario y/o tenedor del mismo, razón por la cual no es cierto que haya sido un acto deliberado y de mala fe de mi cliente y él como abogado sabe perfectamente que una compraventa de un bien inmueble solo es oponible cuando la misma se encuentra válidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria siendo este el mecanismo de publicidad de la misma, antes es muy difícil conocer cual haya sido la intención de quienes ejecutan este tipo de actuaciones comerciales, de ahí que nada sea mas alejado que la aludida mala fe que refiere el demandante y que no basta con solo decirlo sino que debe probarlo.

10. No es cierto, mas bien lo que se evidencia es que en definitiva mi cliente no tenía información de que quien era el responsable del inmueble era el demandante en su propio dicho, mas aún pareciera que la mala fe devenía del mismo, quien sabiendo que debía hacer el pago de administración no cumplió con esta obligación generando que mi cliente debiera iniciar el proceso ejecutivo tendiente a obtener el pago del mismo, pues a la fecha esta deuda supera los ciento ochenta millones de pesos mcte (\$180.000.000,00).
- 11.No es cierto. Nada mas alejado de la verdad que lo manifestado por el demandante al afirmar que entro de manera pacifica al inmueble, pues solo basta con revisar los documentos que reposan en la administración y que dan cuenta de las manifestaciones en cuanto a que el demandante al momento de ingresar al apartamento, lo hizo de forma abrupta con amenazas y agresiones tal y como se acredita con la documental que da cuenta de ello, en los siguientes términos:

MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL
POLICÍA NACIONAL
METROPOLITANA DE BOGOTÁ

MINISTERIO DE ESFUERZO
POLICÍA NACIONAL

No. S-2015-1274 / ESTPO2 - CAI ROSALES 28

Bogotá D.C, 09 de diciembre de 2015

Señor
FRANCISCO HERNÁNDEZ A.
Representante Legal Edificio Cima Dos
Carrera 1 Este 77 05
Bogotá D.C

ASUNTO: Entrega Copias

Respetuosamente me dirijo al señor Hernández, teniendo en cuenta que mediante oficio de fecha 27/11/2015 solicita la copia de la anotación realizada en el Libro del CAI Rosales, por hechos sucedidos el día 27/11/2015. De acuerdo a lo anterior se hace entrega de las copias de las páginas 183 y 184 del Libro de Población del CAI Rosales, donde se encuentra registrada la información solicitada.

Atentamente,

Intendente **JAVIER ROJAS MACÍAS**
Comandante CAI Rosales

Anexo: Lo mencionado en 02 Folios

Carrea 1 78 00
Teléfono: 2116777
mebog-ca-rosales@policia.gov.co
www.policia.gov.co



Bogotá D.C., 16 de mayo de 2015

Metropolitana de Bogotá
Estación de Policía Chapinero
CAS Rosales

Apertura: En la fecha y de conformidad con lo dispuesto en el numeral 1151 de la Resolución de 8614 del 24 de Diciembre de 2012, emanada del Ministerio de Defensa Nacional, se abre el presente libro, que consta de 150 folios útiles, el cual será destinado como libro de Población.

T.C. RAUL VERA MORENO
Firma Comandante de Estación Chapinero

Fecha	Hora	Evento	Participantes
16/05/15	16:45	Revisión	Javier Rojas Marín, Batallero Wilson Baca Bartray y Batallero Jairo Moreno Baza integrante de Batalla 27.
			Al esta hora y fecha el jefe Comandante del caso referido a la construcción de un edificio "La casa" el cual es reportado por el Avión de Intermunicipalidad del Ca Rosales, al cual que el cadavre 28. Muestra al lugar el cual al llegar a la vivienda de la Barona se encuentran, el sitio grande de zonas Rogelio García López, CC 7684634 y los Señores Gilberto Corra Managua, CC 57451261 de Bogotá y el Señor Jairo Alvarado Corra Chacón, CC 4136874246 a los cuales, estaban en discusión con unos residentes del edificio Clara Mercedes Martínez, CC 41669449, Luis Carlos Guerra, CC 19257504, por el ingreso de sus hijos, por la ocupación de un apartamento, según lo mencionado por el Señor Gilberto Corra es de su propiedad, que se proceden unas acciones. No obstante, por lo que se le pide a los señores, que le mejor solución es que estudie primero el adquirente del edificio a fin de que verifique lo sucedido respecto al ingreso de dichos hijos, ya que por lo momento el Señor Gilberto Corra el se ampara de telefonía en el administrado y respetando todas las normas de Resoluciones.

Fecha	Hora	Evento	Participantes
16/05/15	19:20	Revisión	Revisión un acuerdo del pago emitido por administrado para el ingreso de dichos hijos, lo de acuerdo, que después de una revisión hizo presencia el Señor Administrado del edificio del cual no se obtiene datos personales, ya que luego de indicarle y anotarle que la situación presentada con respecto de la inspección de Policía y de la intervención policial de mano a mano de la Seguridad a fin de salir cuando la Policía, en calidad de las personas involucradas es dicho conflicto, para de inmediato se dirige a la Inspección de Policía a fin de realizar la revisión de acuerdo a que se le conoce caso Pz Nacional Cruz Nelson, y Pz Torres García Heider, lo mismo como inspección por Teófilo León...



Esta visto que al momento del ingreso del demandante al inmueble en el año 2015, ni el administrador, ni los guardas ni los mismos vecinos tenían conocimiento de quien era el señor Gilberto por lo que debieron recurrir al CAI para que hicieran presencia, quienes recomendaron iniciar una querrela policiva lo cual así se hace por parte del administrador casi de inmediato. No es cierto que se hubiera adelantado un proceso ejecutivo a espaldas del demandante, pues de cierto resulta que el mismo dejó en abandono el apartamento desde la supuesta venta y hasta el año 2015, con preocuparse siquiera de hacer el pago de administración como era la responsabilidad de quien ostentara la condición de titular de derechos reales, y todo indica que el mismo, solo se preocupa por ingresar a este inmueble hasta el mes de noviembre del año 2015 y lo hace sin haber acreditado su calidad de tenedor, poseedor y/o propietario del inmueble, de tal suerte que si la administración desconocía de que del demandante era el responsable de la administración como podía actuar en su contra en procura del pago de las obligaciones que por administración de este apartamento estaban pendiente de cumplirse?

12. No es cierto, solo basta con revisar los documentos que dan cuenta de como han sucedido los hechos, para determinar que el señor demandante ingresa desde noviembre de 2015 y lo hace sin haber acreditado su condición de ser el nuevo propietario como queda en la minuta de la policía cuando se dice textualmente: "según lo manifestado por el señor Gilberto este es de su propiedad quien acredita unas escrituras no registradas" subrayado fuera de texto original. Conforme lo cual esta claro que ante el impago de las obligaciones de administración desde 2013 y hasta el 2015, pues debía la administración actuar conforme lo establecido con lo establecido en la ley 675 de 2001 y en contra de quien ostentaba la condición de propietario, pues el demandante reitero solo intenta el ingreso de forma abrupta a este inmueble en el mes de noviembre de 2015 es decir 2 años después y sin acreditar la condición de ser el titular del inmueble.
13. No es cierto, todo lo contrario la forma en como se desarrollan los hechos dan cuenta que tanto la administración como los miembros del consejo solo intentaban proteger y mantener la salvaguarda de los intereses de los copropietarios del edificio y de acuerdo con la información que reposaban en el libro de registro de propietarios, que desde luego dejaba en claro quien era el titular de los derechos reales del apartamento 301 y que desde luego no correspondía al demandante.
14. No es cierto que se pruebe, reitero en los documentos que reposan en la administración no existe evidencia alguna de lo manifestado por el demandante en cuanto a que haya notificado a mi cliente de que era el nuevo propietario del este inmueble y haya acreditado tal condición.
15. No se no me consta, me atengo a lo que se pruebe dentro del proceso. A la fecha ya existe una Resolución No. 040 del 29 de mayo de 2018, de la Alcaldía Local de Chapinero, mediante la cual se dispuso: "*Artículo 1: ordenar el inicio de una investigación sancionatoria y en contra del señor **GILBERTO CORTES NORIEGA**, gerente de la sociedad Miscal*



Ltda, en su calidad de propietario y presunto infractor al régimen de obras, por destinar el inmueble identificado con la Carrera 1 Este No. 77-05 Apto 301^a un uso de oficinas diferente al permitido según lo estipulado en el cuadro de usos que rige el sector UPZ 88 refugio, para el cual la categoría principal uso específico es vivienda multifamiliar categoría complementaria vivienda unifamiliar y bifamiliar, en un área de infracción urbanística de 225 m2, los cuales no son legalizables"

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
GOBIERNO, SEGURIDAD Y CONVIVENCIA
Alcalde Local de Chapinero

040 29 MAY 2018

vivienda multifamiliar categoría complementaria vivienda unifamiliar y bifamiliar, en un área de infracción urbanística de 225 m2, los cuales no son legalizables.

CASO CONCRETO:

El Alcalde Local de Chapinero, Obtenido el recaudo probatorio necesario, pudo verificar que existe una clara infracción al Régimen de Obras y Urbanismos, por destinar el inmueble identificado con la Carrera 1 Este No. 77-05 Apto 301 a un uso de oficinas diferente al permitido según lo estipulado en cuadro de usos que rige el sector UPZ 88 refugio, para el cual la categoría principal uso específico es vivienda multifamiliar categoría complementaria vivienda unifamiliar y bifamiliar, en un área de infracción urbanística de 225 m2, los cuales no son legalizables.

DISPONE:

* **ARTÍCULO 1:** Ordenar el inicio de una investigación administrativa sancionatoria, en contra del señor GILBERTO CORTES NORIEGA, identificado con la C.C. 5.746.361, Gerente de la Sociedad Miscal Ltda, en su calidad de propietario y presunto infractor al Régimen de obras, por destinar el inmueble identificado con la Carrera 1 Este No. 77-05 Apto 301 a un uso de oficinas diferente al permitido según lo estipulado en cuadro de usos que rige el sector UPZ 88 refugio, para el cual la categoría principal uso específico es vivienda multifamiliar categoría complementaria vivienda unifamiliar y bifamiliar, en un área de infracción urbanística de 225 m2, los cuales no son legalizables.

* **ARTÍCULO 2:** Formular pliego de cargos en contra del señor GILBERTO CORTES NORIEGA, identificado con la C.C. 5.746.361, Gerente de la Sociedad Miscal Ltda., como Propietario responsable de ejecutar obras en el predio identificado con la nomenclatura Carrera 1 Este No. 77-05 Apto 301, en calidad de presunto infractor al Régimen de obras, por destina el inmueble a un uso no permitido, no legalizable en un área de 225 M2.

CARGO ÚNICO:

Presunta vulneración de lo contemplado en la Ley 810 de 2003 artículos 103 y 104, por destinar el inmueble identificado con la Carrera 1 Este No. 77-05 Apto 301 a un uso de oficinas diferente al permitido, no legalizable en un área de 225.M2.

ARTÍCULO 3: Tener como prueba dentro del presente proceso sancionatorio el Informe Técnico mencionado en el acápite de pruebas, y demás documentos que hacen parte integral del mismo, los cuales estarán a disposición del presunto responsable para su conocimiento y fines pertinentes, con el fin de que pueda estructurar su defensa en el respectivo escrito de descargos y pueda

Carrera 13 No. 54 - 74
Código Postal: 110231
Tel. 3469200
Información Línea 155
www.chapinero.gov.co

CDI-GPD R04
Versión 01
Vigencia 5 de febrero de 2018

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
GOBIERNO, SEGURIDAD Y CONVIVENCIA
Alcalde Local de Chapinero

040 29 MAY 2018

controvertirlo.

ARTÍCULO 4: Dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al de la notificación del presente Acto Administrativo el señor GILBERTO CORTES NORIEGA, identificado con la C.C. 5.746.361, Gerente de la Sociedad Miscal Ltda, en calidad de propietario responsable y presunto infractor al Régimen de obras, por destinar el inmueble identificado con la Carrera 1 Este No. 77-05 Apto 301 a un uso de oficinas diferente al permitido según lo estipulado en cuadro de usos que rige el sector UPZ 88 refugio, para el cual la categoría principal uso específico es vivienda multifamiliar categoría complementaria vivienda unifamiliar y bifamiliar, en un área de infracción urbanística de 225 m2, sin contar con los respectivos permisos y licencias requeridos, para tal efecto, podrán presentar sus descargos por escrito, aportar, controvertir o solicitar la práctica de pruebas, que consideren pertinentes y que sean conducentes de conformidad con el Artículo 47 de la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO 5: Notificar el contenido del presente Acto Administrativo al señor GILBERTO CORTES NORIEGA, identificado con la C.C. 5.746.361, Gerente de la Sociedad Miscal Ltda, en su calidad de propietario y presunto infractor al Régimen de obras, por destinar el inmueble identificado con la Carrera 1 Este No. 77-05 Apto 301 a un uso de oficinas diferente al permitido según lo estipulado en cuadro de usos que rige el sector UPZ 88 refugio, para el cual la categoría principal uso específico es vivienda multifamiliar categoría complementaria vivienda unifamiliar y bifamiliar, en un área de infracción urbanística de 225 m2, no Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO 6: Contra esta decisión no procede recurso alguno.

NOTIFIQUESE COMUNIQUESE Y CÚMPLASE

Hernando José Quintero Maya
HERNANDO JOSÉ QUINTERO MAYA
Alcalde Local de Chapinero

Proveído: Lucivar de la Ossa - Abogada Contratista
Revisó: Holger Alister Rueda - Profesional Especializado
Vº Eº: Jenny Cristina La Serna Bula - Asesora del Despacho

Hoy 24-07-18, notifiqué el contenido del presente acto administrativo al representante del Ministerio Público, quien enterado firma como aparece.

PERSONERO (A) LOCAL DE CHAPINERO

16. Es cierto parcialmente. Es cierto que para el año 2018, ya se había generado todo un debate y respecto de quien ostentaba la calidad de propietario del apartamento 301 del Edificio 301, no obstante, de cierto resultaba que de acuerdo con el certificado de libertad de este inmueble,



quien seguía ostentando la calidad de propietario del inmueble, era la señora MAYENI LISBETH VALBUENA AVILA, tal y como se acredita con el certificado que se genera el 26 de abril de 2018. Así mismo el 14 de junio de 2018, la administración de turno, remite comunicación al apartamento 301 manifestando la cartera en mora a mayo de ese mismo año, lo cual demuestra que para entonces no era tan claro que el demandante fuera el dueño o reconocido como tal por el Edificio. Pues la mora para ese momento por concepto de deuda de administración ascendía a \$89.675.562,00.



17. Es cierto, y los términos de la sanción están definidos en la parte considerativa de la misma resolución por la cual se encuentra que el demandante incumplió las normas urbanísticas sin dejar de lado que también incumplió con las previsiones del Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Cima P.H. generando todo un cos en la copropiedad, pues al ejercer actividades comerciales en el Edificio puso en riesgo la sana convivencia y la seguridad de los residentes y/o copropietarios del mismo.
18. Es cierto, sin embargo esta visto que el dejar de ejercer actividades comerciales en el apartamento 301 del Edificio Cima, obedeció no a que fuera respetuoso de las normas, sino por la imposición de la sanción por parte de la Alcaldía, pues si el asunto fuera de respeto por las normas habría atendido las previsiones del Reglamento de Propiedad horizontal, que de manera muy clara estableció que esta era una copropiedad netamente residencial, lo que no atendió muy a pesar de ser abogado y concedor de las obligaciones que surgen de un bien sometido a régimen de propiedad horizontal.
19. No se no, no me consta me atengo a lo que se pruebe, pues la acción que cursaba en la Alcaldía Local por la cual se abren actuaciones sancionatorias, obligaba al demandante a dejar de ejercer actividades comerciales.



- 20.No se no me consta, me atengo a lo que se pruebe, en todo caso sea de advertir que el señor Gilberto solo muestra su interés de pagar las cuotas de administración 6 años después se haber suscrito la escritura pública por la cual adquiriría el apartamento 301, cuando su deuda llega a cifras muy altas que superaban ya los 100 millones de pesos.
- 21.No es cierto. Me atengo a lo que se pruebe, al respecto la administración y con ocasión a lo que se había presentado en el año 2015- 2016, y sin que el demandante hubiere acreditado su condición de propietario de acuerdo con el certificado de libertad, el 20 de noviembre decide la entonces administradora del Edificio Cima Dos P.H., remitir una comunicación al CAI los Rosales, mediante la cual pone en conocimiento que los señores ANDRES CORTES Y GILBERTO CORTES se han acercado de nuevo al edificio manifestando tener interés de ingresar al apartamento 301, acreditando para ello una escritura pública la que no ha sido registrada. Así mismo advierte que no se permitirá el ingreso de estos señores ni de personas que no demuestren la propiedad de dicho bien.



Bogotá, 20 de noviembre de 2019

Señores
CAI LOS ROSALES
Ciudad.-

Asunto: Propietarios apartamento 301 edificio CIMA DOS

Respetados señores:

En nombre de la administración del edificio CIMA DOS ubicado en la Cra. 1 este No. 77-05 queremos poner en conocimiento la siguiente situación:

La propietaria del apto. 301 de este edificio inscrita en oficina de registro es la señora MAYENI LISBETH VALBUENA AVILA.
Se han acercado los señores ANDRES CORTS Y EL SR. GILBERTO CORTES manifestando que hicieron compraventa del inmueble con escritura No. 2658 de la notaria 39 la cual no fue registrada en notariado y registro. Sin embargo manifiestan que su intención es ingresar al inmueble a pesar que no se ha perfeccionado tal compraventa, lo que indica que a la fecha no son los propietarios de dicho inmueble.

Manifestamos que la copropiedad no permitirá el ingreso de los señores ni de personas diferentes a la registrada en el certificado de libertad salvo que se demuestre la propiedad en dicho documento.

Lo anterior dado que el inmueble presenta una mora por administración y expensas comunes desde hace mas de 3 años y se encuentra en proceso jurídico.

Damos a conocer esta situación con el fin de solicitar de su apoyo en el momento que se requiera por parte de los vigilantes del edificio.

Agradezco su gentil colaboración.

Cordialmente,

ELIANA MENÉDEZ
Admón. Delegada

Nota: anexo copia del certificado de libertad que demuestra la propiedad del inmueble.

Carrera 16 No. 68 - 48
PBX: (57) (1) 210 44 66 - 753 46 11
nationalholding@yahoo.es
Bogota - Colombia



- 22.No es cierto, me atengo a lo que se pruebe, al respecto estaba claro que lo único que pretendía la administración no era otra cosa distinta que la impedir que se pudiera poner en riesgo la propiedad privada del apartamento 301 y que quien ostentaba la calidad de titular de derechos reales conforme el certificado de libertad no se fuera a ver afectada en caso de permitir que el demandante pudiera ingresar sin estar facultado para ello.
- 23.No es cierto. La única razón correspondía a que no había certeza de la titularidad de la propiedad privada del apartamento 301, que si bien el demandante aducía que era de su propiedad, no existía idoneidad para determinar que conforme el certificado de libertad así era y no se tenía copia de la escritura con la que acreditara tal condición.
- 24.No es cierto, me atengo a lo que se pruebe pues esta visto que de acuerdo con la comunicación radicada ante el CAI de los Rosales, la exigencia para el ingreso al inmueble es que se acreditara en debida forma la propiedad del mismo o al menos alguna autorización que proviniera de quién ostentaba la calidad de derechos reales.
- 25.No es un hecho es una manifestación del demandante.
- 26.No es cierto, me atengo a lo que se pruebe, pues la orden impartida a los guardas de seguridad no era otra que solo podían ingresar al Edificio las personas que acreditaran ser titulares de derechos reales y/o demostraran la tenencia y posesión de los bienes privados y de cierto resultaba que el demandante había dejado el inmueble en 2018 con ocasión a la querrela que estaba en curso y ahora pasados varios meses y bajo otra administración pretendía ingresar al mismo sin acreditar la calidad en la que lo haría, de ahí que se le solicitara de nuevo allegar los documentos que dieran cuenta de ello.
- 27.No es cierto me atengo a lo que se pruebe.
- 28.No es cierto, sea de advertir que el demandante no residía en este inmueble, tal y como el mismo lo acredita en su manifestación contenida en la acción de tutela que curso en el Juzgado 15 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá, con el radicado No.2020-0099, mediante la cual el Juzgado niega el amparo deprecado por sentencia del 16 de junio del año 2020, en donde el juez de tutela señala: *"Entonces, si es que el derecho que se aduce conculcado con el proceder de la administración es relativo a los presuntos derechos de actor sobre el inmueble, y si es que en procura de su protección no se ha acudido a las instancias del caso, entablando las acciones pertinentes y si es que, a fin de cuentas, como el mismo actor lo admite viene habitado temporalmente otro inmueble para su vivienda cuando ocasionalmente visita la ciudad de Bogotá, entonces no existe tal perjuicio irreparable e impostergable que justifique la procedencia de la tutela como mecanismo transitorio."* Luego señala el Juez Constitucional:



Así, pues, luego si es que el actor plantea que en noviembre de 2019 se dio aquella situación violatoria de sus derechos fundamentales, llama la atención que hasta finales del mes de enero de 2020 se acuda a la jurisdicción constitucional en procura de su protección, y que no haya acudido en ese tiempo a instaurar las acciones policivas del caso, por supuesto que ello desdice de esa urgencia manifiesta de habitar el inmueble sobre el cual, sostiene, tiene derechos, todo lo más si es que existe discusión, incluso pendiente de ser resuelta en segunda instancia, sobre el uso que al mismo se le venía dando, y sin que logre entenderse como Mishkal M&G S.A.S. puede ver afectado su derecho a la vivienda con la decisión de la copropiedad, pues si bien las personas jurídicas son titulares de derecho fundamentales, el mencionado derecho, en estricto sentido, no es uno de ellos.

Claro, porque si la tutela se formula en nombre y representación de Mishkal M&G S.A.S, quien de acuerdo a la escritura pública suscribió la escritura 2658 de 12 de septiembre de 2013, donde el actor firma la misma, no como comprador a título personal, sino como representante de aquella sociedad, entonces el derecho a la vivienda digna no resulta ser un derecho inherente a la persona jurídica, y por esa misma razón defendible en sede constitucional, a lo sumo derecho al domicilio, pero eso es otra cosa

Ahora, si la tutela se formula a mutuo propio, esto es, en tanto Gilberto Cortes Noriega como persona natural, entonces no se entiende como el antecedente contractual en el cual soporta la presunta transgresión de derechos fundamentales aplicaría a su favor, pues, se insiste, de los mismos documentos que trae la solicitud de amparo no se observa que el haya sido participe en la negociación celebrada.

ación se toma de la manifestación hecha en el escrito de tutela: "mientras tanto el suscrito tiene que pago de hotel o de residencia en Bogotá..." y "[e]n estos momentos, cuando vengo a Bogotá de mis profesionales, mi lugar de residencia, como lo argumenté en el trámite de la querrela, es el 301 del edificio accionado".

Lo anterior para concluir que efectivamente el mismo Juez Constitucional consideró que de acuerdo a los argumentos esgrimidos por el mismo accionante hoy demandante, mal podría hacer este uso de la protección a la vivienda digna, por cuanto el titular de esos derechos que alega están en cabeza de una persona jurídica.

Así mismo se aborda lo manifestado por el demandante en cuanto a que mi cliente le impide el ingreso a su inmueble por el hecho de ser moroso de las expensas comunes ordinarias y/o extraordinarias, lo cual se ha desvirtuado de forma rotunda con todas y cada una de las manifestaciones debidamente soportadas, no obstante para mayor certeza, se tiene que el mismo juez de tutela hace mención de lo que para ese momento respondió la representante legal del Edificio Cima Dos P.H. y al respecto señala: " Una vez decretada la nulidad del trámite por el superior funcional, el actor pretende persuadir al juzgado de la viabilidad del recursos de amparo para situaciones como esta. Al respecto dos cosas: 1) La Jurisprudencia que cita el actor, la sentencia unificada SU-509 de 2001, hace referencia a un supuesto de hecho distinto, pues a vuelta de la contestación dada por la compañía National Holdign Services, el no ingreso al apartamento de marras no se da en virtud de la mora que presenta en el pago de las expensas de administración, se da en virtud de la discusión que existe sobre la titularidad del derecho de dominio del accionante (...)"



Ahora, una vez decretada la nulidad del trámite por el superior funcional, el actor pretende persuadir al juzgado de la viabilidad del recurso de amparo para situaciones como esta. Al respecto dos cosas:

- 1) La jurisprudencia que cita el actor, la sentencia de unificación SU-509 de 2001

Escaneado

hace referencia a un supuesto de hecho distinto, pues a vuelta de la contestación dada por la compañía National Holding Services, el no ingreso al apartamento de marras no se da en virtud de la mora que presenta en el pago de las expensas de administración, se da en virtud de la discusión que existe sobre la titularidad del derecho de dominio del accionante. Si se revisa bien la sentencia citada la Corte analiza casos relativos todos a las decisiones adoptadas por la administración en virtud del retardo en el cumplimiento del pago de la administración, y este, acá, no es el caso.

Por último es preciso señalar lo manifestado por el Juez de Tutela y respecto de la supuesta violación de derechos fundamentales como propietario y/o poseedor del inmueble apartamento 301 del Edificio Cima Dos P.H. y al respecto señala:

Dígase que aun cuando se anuncia en la tutela la presunta violación de derechos en tanto propietario de un inmueble, que no de poseedor – pero igual se examina también en esa condición – lo cierto es que tampoco existen elementos de juicio suficientes en el expediente como para que acá se le tenga como tal, con todo lo que aquí se desgaja y sobre esa base se conceda.

Por que si esa posesión no deriva de un contrato de compraventa imperfecto, tampoco se entiende como pudo estructurarse esa presunta posesión en el tiempo, La tutela ello no lo explica.

Es más si persigue se conceda la tutela en nombre de Mishkal M&G S.A.S. flaco favor le hace a su propia posesión, pues ya se sabe que la misma, por definición debe ser excluyente, desconocedora de cualquier derecho paralelo, rebelde ante dominio ajeno. Todo lo más, si es que la misma administración discute justamente esa calidad de poseedor al descorrer el traslado de la acción y si tampoco nada revelan en ese sentido las copias incompletas de los oficios dirigidos a la Alcaldía Local e Chapinero"



Como se observa no es una, sino varias, las razones de las que hace acopio el Juzgado para negar el amparo. Primera. Si la tutela se pretende para agenciar los derechos de una persona jurídica, entonces no se observa perjuicio irremediable que justifique la concesión de este como mecanismo transitorio ante la existencia de otros mecanismos de defensa judicial que el mismo actor reconoce y que no es uno, son varios. Ello dando por sentado una representación legal del accionante respecto de la sociedad, muy discutible.

Escaneado

Segunda. Si la tutela se formula a nombre propio, la única hipótesis es de una posesión sobreviniente al negocio jurídico donde no participó el accionante como parte, y respecto de la cual los antecedentes contractuales que cita no le benefician, todo lo contrario. Posesión que por demás viene siendo fuertemente discutida.

Tercera. En cualquier caso, asumiendo que la protección constitucional se invoca desde la perspectiva de la persona natural, en hipótesis de poseedor, y asumiendo ello en gracia de discusión, lo cierto es que ni aun así se observa la ocurrencia de un perjuicio irremediable que justifique que la tutela se abra paso como vía temporal, como que el mismo promotor del amparo dice que el inmueble le sirve de vivienda cuando viaja, por motivos laborales, a la ciudad de Bogotá, lo que desdice de esa urgencia radical, de ese apremio impostergerable que no de espera a que toda esa polémica se ventile en sede ordinaria, máxime si en virtud del confinamiento obligatorio decretado por el gobierno nacional se encuentra limitada la movilidad en el país.

Cuarto. Los antecedentes jurisprudenciales a los cuales se refiere el accionante y que fueron esgrimidos con posterioridad a la expedición del primer fallo no son relativos al caso bajo estudio, parten de casos muy distintos y cuya *ratio decidendi* no aplica, muchas veces ni siquiera sus *obiter dicta*.

Quinto. El accionante no es sujeto de especial protección constitucional.

- 29.No es cierto. Me atengo a lo que se pruebe.
- 30.No es cierto. Me atengo a lo que se pruebe. Pues en los documentos que reposan en al sede de la administración ningún soporte al respecto se encuentra, en todo caso las pruebas allegadas desdicen de as manifestaciones a que hace alusión el demandante.
- 31.No se no em consta, en todo caso téngase por confeso el hecho que narra el demandante, pues el mismo da cuenta que solo hasta ese momento y atendiendo a lo solicitado por la administración allega copia tanto de la escritura pública de compraventa como del folio de matrícula inmobiliaria del precitado bien inmueble y los garajes.
- 32.Es cierto, la administración cumpliendo con las previsiones de la ley 675 de 2001, en noviembre de 2019, remite circular a la empresa de vigilancia dejando expresamente indicaciones para que dado que el inmueble 301 estaba desocupado y que se había estado insistiendo por el demandante que se le permitiera el ingreso sin estar registrada su titularidad en el certificado de libertad, considero necesario que solo ella pudiera ingresar mientas no existirá de parte de la misma instrucción diferente.
- 33.No se no me consta que se pruebe.
- 34.No se no me consta, que se pruebe.
- 35.No se no me consta, que se pruebe.



36. Es cierto. El mismo Juez Constitucional, consideró que debía ser la titular de derechos reales, quien debería hacerse presente y dar las instrucciones de uso de su inmueble aclarando las condiciones del mismo, si eran como propietarios, poseedores, tenedores etc.
37. No se no me consta, que se pruebe.
38. No se no me consta, que se pruebe.
39. No se no me consta, que se pruebe.
40. No se no me consta, que se pruebe.
41. No se no me consta, que se pruebe.
42. No se no me consta, que se pruebe.
43. No se no me consta, que se pruebe.
44. No se no me consta, que se pruebe.
45. No se no me consta, que se pruebe.
46. Es cierto, efectivamente el 11 de febrero de 2021, se da el ingreso al demandante al apartamento 301 del edificio Cima Dos P.H. previo haber acreditado el poder de la señora MAYENI quien figura como titular de derechos reales y de acuerdo con la sentencia de tutela.
47. No es cierto, que se pruebe.
48. No es cierto, que se pruebe, esta claro que desde el año 2015 es que el demandante ingresa al apartamento con el fin de desarrollar actividades comerciales en su ejercicio profesional y que cuando se vio con la apertura de la Resolución Sancionatoria decide abandonar el apartamento, reapareciendo luego en 2018, y luego de nuevo en 2019 finales, nunca ha tenido su residencia fija en este inmueble y así quedó demostrado en las documentales que se arriman como pruebas, particularmente en el fallo de Tutela de Juzgado 15 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple.
49. No es cierto, ningún perjuicio se ha causado al demandante, todo lo contrario es el demandante quien ha causado perjuicios graves a la copropiedad ya que se ha dedicado a justificar por que razón es el propietario del inmueble apartamento 301 del Edificio Cima P.H., no obstante lo cierto es que desde el año 2013 y a la fecha no ha cancelado suma de dinero alguna por concepto de expensas comunes de administración, adeudando a la fecha mas de 200 millones de pesos mcte., y ahora le pide a mi cliente a través de su representante legal que él desiste de esta acción solo si la administración cruza cuentas y deja saldado el valor de la deuda de administración con los perjuicios aquí reclamados por el mismo, dejando de esta manera muy clara su posición con esta acción no es otra que la lograr compensar su deuda con lo que el considera como perjuicios causados de una forma temeraria y poco profesional.
50. No se no me consta, que se pruebe, al respecto suena muy contradictorio y acomodado que el demandante con todos los inconvenientes respecto no solo de la titularidad del inmueble sino y desde luego que tampoco tenía la posesión del mismo en cuanto a que no tenía forma de ingresar al apartamento, decide venderlo por la suma de mil trescientos millones de pesos mcte, conviniendo la entrega real y material para el mismo día de la celebración del supuesto negocio jurídico, cuando de cierto es que él siendo abogado, como podía prometer la entrega real de un inmueble que ni siquiera figuraba a su nombre o mejor a nombre de la empresa que



representa?, estamos hablando de que el demandante es abogado según su propio dicho y que aun cuando refiere en su promesa de compraventa que intentara un proceso de pertenencia que radicara en enero de 2020, esto comprende que era imposible proceder con la entrega real de inmueble precisamente por que el demandante no se encuentra aun inscrito en el registro como titular de derechos reales lo primero y tampoco podía llevar a cabo la entrega material del inmueble cuando él tenía pleno conocimiento de la situación que se venia presentando con la administración del Edificio Cima desde el año 2018, en donde se le había requerido acreditar su condición de propietario del inmueble apartamento 301, aunado a lo anterior no debe dejarse de lado que para el momento de la supuesta venta mediante la promesa que acredita el demandante, el inmueble objeto de la misma tenía registrado en su folio embargos en contra de la titular de derechos reales, que de una u otra forma hacían presumir la imposibilidad de la venta por lo menos hasta tanto se sanearan todas las situaciones tan particulares que en una compraventa de esa cuantía desde luego implicarían un serio riesgo en el negocio, y no como de manera acomodada ahora pretende el demandante ajustar sus pretensiones en una promesa de compraventa que desde su nacimiento estaba llamada al fracaso. Pero por si lo anterior no fuere suficiente, en la misma promesa de compraventa señala el demandante en su clausula Quinta. Escritura Pública:

CLAUSULA QUINTA. ESCRITURA PÚBLICA: La escritura pública por medio de la cual se solemnizará este contrato será suscrita entre las 11 y 12 m del día 21 de diciembre de 2020 en la notaría 38 del Circulo Notarial de la ciudad Bogotá.

PARÁGRAFO: Igualmente las partes podrán convenir que dentro del proceso de pertenencia la demandante ceda a favor de **EL PROMETIENTE COMPRADOR** los derechos litigiosos, sin que esto conlleve exoneración de responsabilidad alguna de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**.

Es decir el demandante acomodando todo a su favor en la aludida promesa de compraventa y obligándose a lo imposible, pretende ahora endilgar el supuesto incumplimiento de la misma en cabeza de mi representado, cuando de cierto resulta reitero que este negocio en los términos planteados era un imposible, toda vez que el demandante no ostentaba para entonces la condición de ser titular de derechos reales ni menos aun estar ejerciendo la posesión material del bien por las razones ya expuestas. Vemos de igual manera que el demandante en su promesa de compraventa nada dice respecto de la cuantiosa deuda que para entonces ya tenia con mi cliente por concepto de expensas comunes y ascendía a mas de 168 millones de pesos conforme se certifico por la representante legal de turno y hasta el mes de septiembre de 2019



Bogotá D.C., Septiembre 18 de 2019

CERTIFICACION

NATIONAL HOLDING SERVICE E.A.T. con Nit 830054110-5 representada por CLAUDIA FERNANDA BOTERO FIGUERO, mayor de edad y con domicilio en Bogotá D.C. identificada con cedula de ciudadanía número 39.785.722 de Usaquén, obrando como Representante Legal del EDIFICIO CIMA DOS PROPIEDAD HORIZONTAL, en ejercicio del ARTICULO 48 DE LA LEY 675 DE 2001.

CERTIFICO:

Que MAYEN LISBETH VALBUENA AVILA, en su calidad de propietario del Apartamento 301, adeuda al EDIFICIO CIMA DOS PROPIEDAD HORIZONTAL, Nit. 830.129.134-5, los siguientes valores por cuotas de administración ordinaria, y demás expensas comunes, correspondientes al APARTAMENTO 301 Y DEPOSITO, especificadas en el siguiente cuadro:

EDIFICIO RESIDENCIAL CIMA 2 P.H.

NIT 830.129.134-5

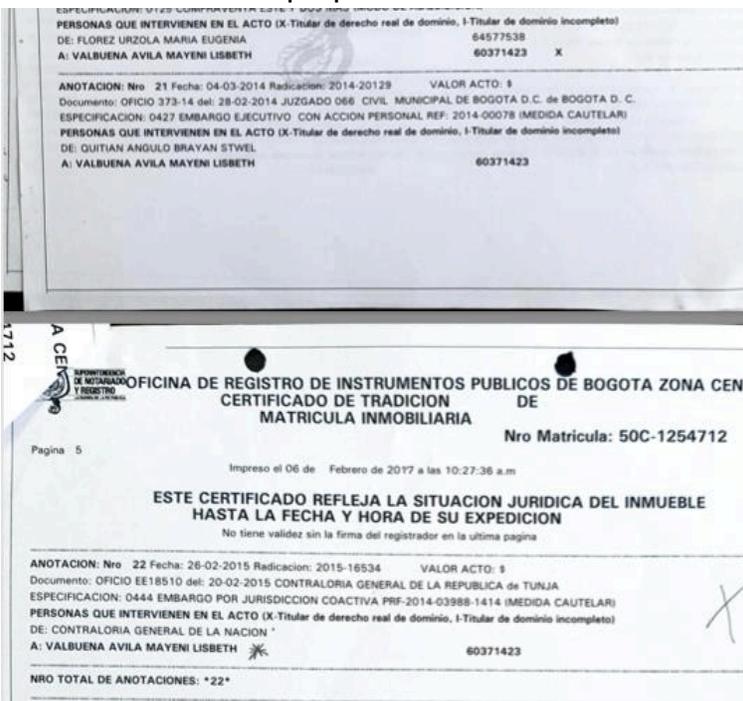
A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

(La tasa de intereses se tomó en base a lo aprobado en cada uno de los meses señalados)

Table with columns: Concepto, Fecha, Debe, Tasa, Intereses, Capital, Deuda acumulada, Valor intereses, Total. Lists administrative and deposit payments for apartment 301 from August 2013 to August 2019.

Summary table of the debt, a signature of Claudia Fernanda Botero Figueredo, and a note: 'NOTA: LOS VALORES ARRIBA INDICADOS CORRESPONDEN AL DETALLE DEL INFORME DEL DEPARTAMENTO DE CARTERA CON CORTE AL MES DE SEPTIEMBRE DE 2019 INCLUYENDO INTERESES POR MORA.' Total debt: 168.308.838,3.

y tampoco alude al proceso judicial por el cual se tiene embargado el inmueble apartamento 301 desde febrero de 2014 por parte del proceso ejecutivo que en su momento se adelanto por el señor BRYAN STEWEL QUITIAN ANGULO y el embargo por jurisdicción coactiva de a Contraloría General de la Nación, y en contra del entonces propietaria MAYEN LISBETH VALBUENA



Es que el asunto no solo se remitía a que el mismo no estaba reconocido legalmente como titular de derechos reales y que por ello pretendía adelantar un proceso de pertenencia con fundamento en la escritura pública que suscribió con la señora Valbuena en septiembre de 2013, el tema iba mas allá, pues en 2014 febrero 28 se registra un embargo por parte del Juzgado 66 C Mpal radicado No. 2014-0078 y posteriormente el 26 de febrero de 2015 se registra una nueva medida cautelar por parte de la Contraloría General de la Nación, luego entonces la



compraventa que acredita el demandante de fecha noviembre de 2019, casi que estaba llamada al fracaso antes de su nacimiento y no precisamente por culpa de mi cliente, esto no es mas que la argucia del demandante en procura de demostrar unos daños y perjuicios a cargo de mi cliente y lograr así compensar la cuantiosa deuda que a la fecha tiene para con mi cliente por concepto de expensas de administración, tal y como ya se lo manifestó telefónicamente a la actual representante legal de la copropiedad.

51. No es cierto, me atengo a lo que se pruebe.

52.No es cierto, que se pruebe.

53.No se no me consta que se pruebe, en todo caso sea de advertir que la forma en que se hace mención de la supuesta venta del apartamento, corresponde a situaciones manipuladas y amainadas para justificar las pretensiones temerarias de esta acción judicial y llevar a mi cliente a que acepte el desistimiento de esta acción por la cuantiosa obligación que a la fecha presenta este inmueble por el impago de las expensas comunes ordinarias y/o extraordinarias desde el año 2013.

54.No se no me consta, me atengo a lo que se pruebe, pues de cierto resulta tal y como lo manifiesta el demandante en su escrito de subsanación que a la fecha no ha realizado el pago de la supuesta clausula penal que dice haberle cobrado "el promitente comprador" de fecha 8 de marzo de 2021.

55.No es cierto, al respecto esta visto que el señor demandante usufructúo el inmueble hasta cuando él mismo decide abandonarlo por los resultados adversos de la querrella policiva, tal y como el mismo lo menciona en su hecho 18 y 19 y que se acompasa con lo señalado por el mismo en la acción de tutela que intento y que conoció el Juzgado 15 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple, así:

Como se observa no es una, sino varias, las razones de las que hace acopio el Juzgado para negar el amparo. Primera. Si la tutela se pretende para agenciar los derechos de una persona jurídica, entonces no se observa perjuicio irremediable que justifique la concesión de este mecanismo transitorio ante la existencia de otros mecanismos de defensa judicial que el mismo actor reconoce y que no es uno, son varios. Ello dando por sentado una representación legal del accionante respecto de la sociedad, muy discutible.

Escaneado

Segunda. Si la tutela se formula a nombre propio, la única hipótesis es de una posesión sobreviniente al negocio jurídico donde no participó el accionante como parte, y respecto de la cual los antecedentes contractuales que cita no le benefician, todo lo contrario. Posesión que por demás viene siendo fuertemente discutida.

Tercera. En cualquier caso, asumiendo que la protección constitucional se invoca desde la perspectiva de la persona natural, en hipótesis de poseedor, y asumiendo ello en gracia de discusión, lo cierto es que ni aun así se observa la ocurrencia de un perjuicio irremediable que justifique que la tutela se abra paso como vía temporal, como que el mismo promotor del amparo dice que el inmueble le sirve de vivienda cuando viaja, por motivos laborales, a la ciudad de Bogotá, lo que desdice de esa urgencia radical, de ese apremio impostergable que no de espera a que toda esa polémica se ventile en sede ordinaria, máxime si en virtud del confinamiento obligatorio decretado por el gobierno nacional se encuentra limitada la movilidad en el país.

Cuarto. Los antecedentes jurisprudenciales a los cuales se refiere el accionante y que fueron esgrimidos con posterioridad a la expedición del primer fallo no son relativos al caso bajo estudio, parten de casos muy distintos y cuya *ratio decidendi* no aplica, muchas veces ni siquiera sus *obiter dicta*.

Quinto. El accionante no es sujeto de especial protección constitucional.



Y que señala: "**el mismo promotor del amparo dice que el inmueble le sirve de vivienda cuando viaja por motivos laborales, a la ciudad de Bogotá**" subrayado y negrilla fuera de texto original, de esta manera esta visto que no es cierto que el demandante haya tenido que acudir en los términos por él indicados.

56. No es cierto que se pruebe, me reitero en lo antes manifestado.
57. No es cierto que se pruebe, es necesario precisar conforme ya lo he manifestado que el mismo demandante reconoce en acción de tutela que usaba eventualmente este inmueble cuando debía viajar por temas de trabajo a Bogotá, de donde entonces hablar de frutos civiles dejados de percibir cuando de cierto resulta que no era esa su intención con esta copropiedad.
58. No se no me consta que se pruebe, pues el problema que se origino con esa compraventa de ese inmueble a través de la tan aludida Escritura Pública que dio vida jurídica a esta negociación, es de responsabilidad única y exclusiva de la demandante y la señora VALBUEBA y no de resorte de mi cliente, quien ha sido una víctima de esta situación al tener que soportar una serie de afectaciones no solo por el no pago de expensas comunes generando daño presupuestal en la copropiedad y que han debido soportar los demás copropietarios, sino por la violación flagrante a las normas urbanísticas del edificio y el incumplimiento en el reglamento de la copropiedad en cuanto al uso indebido del inmueble en actividades comerciales, por lo que mi cliente debió actuar de conformidad.
59. No se no me consta que se pruebe, este no corresponde a un hecho que pueda endilgarse a mi cliente sino a los intereses del demandante en obtener los resultados pretendidos por esta acción.
60. No es cierto que se pruebe, mi cliente no pude acceder a las pretensiones del demandante, quien por esta acción pretende compensar la deuda que tiene por concepto de administración, así se lo ha hecho saber a mi cliente, quien de manera alguna puede acceder a ello, teniendo en cuenta que la demandante ha actuado con tota apego a las normas contenidas en la ley 675 de 2001, el Reglamento de Propiedad Horizontal, normas urbanísticas, Código Civil y demás normas concordantes aplicables a todo esta asunto que ha generado un desgaste a la copropiedad demandada.
61. No es cierto que se pruebe.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES PRINCIPALES Y SUBSIDIARIAS:

Me opongo rotundamente a la prosperidad de todas y cada una de ellas, por carecer de fundamentos facticos y jurídicos, toda vez que de acuerdo, a las manifestaciones realizadas en este escrito por el cual se descubre la demanda, esta visto que mi cliente ha actuado con apego a las disposiciones legales previstas



para el caso y contenidas entre otros en la ley 675 de 2001, El Reglamento de la Propiedad Horizontal, las normas urbanísticas para el sector y demás.

OBJECIÓN CUANTIA CONTENIDA EN EL JURAMENTO ESTIMATORIO:

Refiere el demandante en su juramento estimatorio que los perjuicios generados por las conductas en que supuestamente ha incurrido mi cliente y enunciados en los hechos de la demanda, corresponden a:

1. Respecto de la sociedad demandante Mishkal M & G S.A.S., a título de daño emergente la suma de \$260.000.000,00. suma que corresponde a la clausula penal contenida en la promesa de compraventa que el mismo celebros con el señor ALFONSO LENIS OCAMPO, y en el escrito de subsanación refiere que esta suma de dinero no se ha cancelado. Al respecto y remitiéndonos a lo establecido en artículo 1614 del Código Civil, se tiene este consiste en un tipo de perjuicio material, consistente en la **pérdida efectiva- pasada, presente o futura**, de un bien económico que se encontraba en el patrimonio de la víctima. Conforme lo anterior, esta visto que el demandante no ha sufrido este daño en su patrimonio, pue de manera muy clara señalo: "***manifiesto al despacho que este monto no ha sido pagado todavía, pero esta latente el daño causado***" subrayado fuera de texto original, luego entonces esta suma de dinero no se acompasa a los señalado por la norma en cuanto a que solo se podrá tener por daño emergente la "***perdida efectiva***" luego entonces sea de advertir en primer lugar que para la fecha de presentación de esta acción ninguna suma de dinero había cancelado el demandante al Señor Lenis Ocampo, no obstante y tal como se manifestó, el demandante no puede bajo circunstancia endilgar responsabilidad alguna a mi cliente por el supuesto incumplimiento de las obligaciones contenidas en su promesa de compraventa cuando de cierto resulta que las obligaciones allí contenidas no estaban a cargo de mi cliente sino del mismo demandante, quien desafiando las condiciones en las que se encontraba respecto de la negociación que pretendía quiso asumir el mismo, para luego trasladarlo a mi cliente, no obstante esta visto el deño emergente no se encuentra causado y que así se causara, no es mi cliente el responsable del incumplimiento alegado por la demandante, sino que proviene de él mismo al comprometerse a lo imposible y no precisamente por la supuesta posesión o tenencia que para entonces mantenía sobre el inmueble 301 que hace parte del Edificio Cima Dos.

Obsérvese en todo caso que el mismo demandante señala en su escrito de subsanación y respecto del daño emergente: "**esta latente el daño causado, que se trata de un valor que la parte actora debe entrar a discutir un acuerdo de pago para ver cuales son los montos adicionales y las cifras que pueden corresponderle a este tercero perjudicado con el incumplimiento del negocio**" subrayado y negrilla fuera de texto original. Luego quiere decir que para cuando se presento la demanda no existía claridad respecto de este daño alegado y por ende mal puede tasarse en el valor aquí enunciado por el actor. Al respecto nos

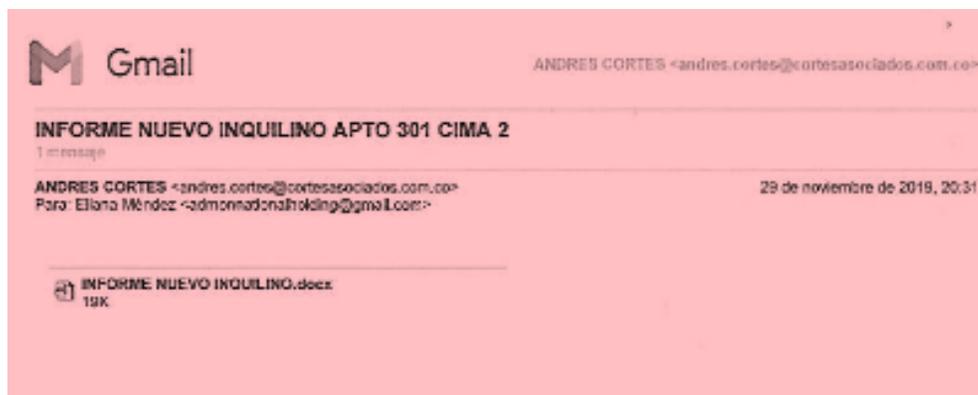


remitimos a lo que la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil Sentencia SC 16690-2016 del 17 de noviembre de 2016 (M.P. Álvaro Fernando García) "**daño emergente abarca la pérdida misma de elementos patrimoniales, los desembolsos que hayan sido menester o que en el futuro sean necesarios y el advenimiento del pasivo, causado por los hechos de los cuales tarta de deducirse la responsabilidad**" subrayado y negrillas fuera de texto original.

Respecto al valor del Juramento Estimatorio, la Honorable Corte Constitucional Sentencia C-157 de 2013 (M.P. Mauricio Gonzáles) señaló: "*el Código General del Proceso reconoce, incorpora y desarrolla el principio constitucional de la buena fe. Este principio y su valor correlativo La probidad, son uno de los pilares de este sistema legal. De ahí que sus manifestaciones contraías, la mala fe y la temeridad, sean combatidas y sancionadas en múltiples normas (...) por las mismas razones se permite que la parte estime de manera razonada la cuantía de los perjuicios sufridos, bajo la gravedad del juramento, y se reconoce a esta estimación como un medio de prueba que, de no ser objetada, también de manera razonada, o de no mediar una notoria injusticia, ilegalidad o sospecha de fraude o colusión, brinda soporte suficiente para una sentencia de condena. Esto quiere decir que basta con la palabra de una persona, dada bajo juramento para poder tener por probada tanto la existencia de un daño como su cuantía*" Luego entonces conforme lo anterior, de manera razona, objeto el daño emergente juramentado por el demandante, como quiera que el mismo no se ha pagado lo primero, que en voz del mismo demandante apenas esta por entrar a discutir con el tercero cuales son los montos adicionales y las cifras que pueden corresponderle a este tercero perjudicado con el incumplimiento del negocio, luego entonces no existe certeza del daño emergente alegado, pero mas allá de todo, esta claro que el daño emergente juramentado por el demandante no esta a cargo de mi cliente, como quiera que el mismo no intervino de manera alguna en dicha negociación y que no existe nexo causal o relación de causalidad entre el daño alegado y los comportamientos de mi cliente en procura de la salvaguarda de los bienes del Edificio Cima Dos P.H.

Aunado a lo anterior es necesario precisar que si bien el demandante allega una promesa de compraventa celebrada supuestamente en noviembre de 2020, para la misma época y aportado por el mismo en sus pruebas, un correo electrónico que dirige al correo de Eliana Méndez admonnationalholding@gmail.com y que titula INFORME NUEVO INQUILINO APTO 301 CIMA 2, de fecha 9 de noviembre de 2019 y que anexa una comunicación suscrita por el señor GILBERTO CORTES de Mishkal M&G S.A.S. y que señala: REF INFORME NUEVO INQUILINO en la misma señala expresamente:

"actuando en nombre y representación legal de Mishkal M&G S.A.S., antes Mishkal M&G Ltda. (...) INFORMO que a partir del 29 de noviembre de 2019, el nuevo inquilino del apartamento es el señor Alfonso Lenis y su familia, quienes adecuaran y habitaran el inmueble"



Señora
Eliana
ADMINISTRADORA EDIFICIO CIMA 2 - ROSALES
E. S. D.

REF.: INFORME NUEVO INQUILINO

GILBERTO CORTÉS NORIEGA, mayor de edad, domiciliado y residenciado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 5.745.381, actuando en nombre y representación legal de Mishkal M&G S.A.S., antes Mishkal M&G Ltda., sociedad legalmente constituida y matriculada en la Cámara de Comercio de Bogotá e identificada con el Nit. 900.086.091-4, propietaria del apartamento 301 según consta en al Escritura Pública número 2858 del 12 de diciembre de 2013 de la Notaría 39 de Circuito de Bogotá escritura que esta en poder de la administración desde enero de 2014 y en su poder mediante copia entregada en la reunión del miércoles 20 de noviembre a las 11:00 a.m. en su oficina a la cual asistió el abogado de la administración, INFORMO que a partir del 29 de noviembre de 2019 el nuevo inquilino del apartamento es el señor Alfonso Lenis y su familia, quienes adecuaron y habitaran el inmueble.

GILBERTO CORTÉS NORIEGA
C.C. No. 80.124.932
Mishkal M&G S.A.S.
Nit. 900.086.091-4

De acuerdo con lo anterior, es claro que el demandante no informo a la administración de la compraventa que el mismo había realizado con el señor ALFONSO LENIS el día 5 de noviembre de 2019, sino que lo presenta como nuevo inquilino, de ahí que precisamente surjan serias dudas y respecto de la negociación por la cual pretende por esta acción responsabilizar a mi cliente de daños y perjuicios que a todas luces no figuran probadas dentro de estas actuaciones.

2. Respecto del demandante GILBERTO CORTES NORIEGA: Objeto todos y cada unos de los gastos que refiere el demandante debe pagar mi representada, pues al respecto aduce el miso haber cancelado a título de daño emergente la suma de \$8.000.000,00. por los honorarios que ha pagado al abogado CRISTIAN GARCIA designado por la señora MAYENI VALBUENA para que la representara ante la administración. Al respecto es de advertir que el negocio jurídico por el cual se ha desencadenado toda esta situación, surgió entre el demandante y la señora MAYENI VALBUENA y a razón de una escritura pública suscrita en 2013 y que pese haberse podido registrar no se hizo de manera oportuna por lo que posteriormente y a la fecha no se ha podido realizar por el demandante, precisamente por unos embargos que entraron en contra de la señora MAYENI VALBUENA, al



respecto es preciso señalar: **“artículo 45 de la ley 1579 de 2012 Ninguno de los títulos o instrumentos sujetos a inscripción o registro tendrá merito probatorio, si no ha sido inscrito o registrado en la respectiva oficina, conforme a lo dispuesto en la presente ley, salvo en cuanto a los hechos para cuya demostración no se requiera legalmente la formalidad del registro. Artículo 3: Solo el titular inscrito tendrá la facultad de enajenar el dominio u otro derecho real sobre un inmueble salvo lo dispuesto para la llamada falsa tradición”**. Subrayado y negrilla fuera de texto original. Quiere decir lo anterior que los valores relacionados por el demandante como daño emergente se los debe trasladar al negocio jurídico que realizo con la señora MAYENI y no a mi cliente, pues evidentemente, los daños reclamados no fueron causados por mi cliente, estos si es que existen devienen de la responsabilidad de los contratantes en el negocio jurídico estos es COMPRAVENTA DE APARTAMENTO 301 VENDEDORA MAYENI VALBUENA COMPRADOR PERSONA JURIDICA MISHKAL M & G S.A.S., pues el mismo se realiza el 12 de septiembre de 2013 mediante escritura pública No. 2658, el comprador omite realizar el registro de dicha compraventa y en febrero 28 de 2014 entra un primer embargo y posteriormente en 2015 entra un nuevo embargo, luego quiere decir que la responsabilidad en la ejecución oportuna de las obligaciones contractuales estaba en cabeza de los contratantes y no de los terceros como el caso de mi cliente, quien solo cumple con sus labores de administración, solicitando acreditar en debida forma la titularidad del apartamento 301, pues quien dice ser el dueño no es quien figura en el certificado de libertad y no existe comunicación alguna del demandante o la señora MAYENI que informe oportunamente de la negociación por la cual se traslada la propiedad, luego entonces no puede de ninguna manera trasladarse un cobro de representación judicial de un profesional que no fue contratado por mi cliente como si éste fuera responsable del mismo.

No se acepta luego se objeta el lucro cesante al que se alude en favor del demandante GILBERTO CORTES, en cuanto a los frutos naturales y civiles que devengaría de los inmuebles como renta y a razón de \$85.000.000,00. pues al respecto y como quedo acreditado con el fallo de tutela, nada mas alejado de la realidad pretender trasladar a mi cliente el cobro de obligaciones que no están a su cargo, pues obsérvese y respecto del material probatorio aportado por el demandante, que el mismo nunca pretendió el arrendamiento de este apartamento 301, todo lo contrario lo uso e incluso el uso se constituyo una ilegalidad, toda vez que siendo de uso residencial por varios meses le dio un uso comercial y solo hasta cuando mi cliente interpuso la querrela policiva y fue objeto de sanción por este comportamiento es que cesa esta conducta, luego entonces de donde pretende que mi representado asuma a su costo el valor que este habría recibido si lo hubiera arrendado, esta visto a la luz de su propio dicho que este inmueble lo usaba ocasionalmente cuando debía venir a Bogotá por temas de trabajo. Pero por si lo anterior no fuere suficiente la escritura de compraventa con la cual se solemniza el negocio jurídico celebrado entre el demandante y la señora MAYENI LISBETH por escritura pública No. 2658 de



septiembre de 2012, la negociación se realiza entre la vendedora persona natural y la sociedad compradora Mishkal M & G, la actuación del señor GILBERTO CORTES se reduce a su condición de ser el representante legal de esta sociedad y de manera alguna como persona natural, razón por la cual esta visto que el mismo carece de facultades legales para ser parte de estas actuaciones como persona natural y por ende estaríamos de frente a una falta de legitimación por activa y respecto del señor GILBERTO CORTES, razón mas que suficiente para que el despacho desestime las peticiones de reconocimiento de daños y perjuicios y el juramento estimatorio respecto del mismo, pues mal podría abrogarse la condición jurídica de ser titular de derechos reales, cuando el mismo solo actuó en la mencionada compraventa como representante legal de la sociedad y no como persona natural reitero, razón por la que de alegar posesión a su favor y respecto del bien inmueble objeto de esta acción, lo podría en una total contradicción y respecto de la persona jurídica que representa.

Con esta premisa esta visto que el juramento estimatorio en favor del señor GILBERTO CORTES, esta llamada al fracaso, al no ostentar la calidad de ser titular de los derechos que aquí se discuten, por ende no esta llamado a participar de esta acción mas que en su condición de representante legal de la sociedad Mishkal M & G S.A.S.

EXCEPCIONES DE MERITO

Solicito al señor Juez, tener en cuenta las siguientes excepciones de mérito al momento de proferir fallo:

- 1. INEXISTENCIA DE LOS HECHOS CONSTITUTIVOS DE LA ALUDIDA PERTURBACIÓN A LA POSESION Y/O TENENCIA:** Tal y como lo he manifestado a lo largo de este escrito de contestación de demanda y formulación de excepciones, mi cliente es una persona jurídica sin ánimo de lucro, regida por la ley 675 de 2001 conformada por una comunidad de bienes privados y comunes, en donde se procura la conservación de la persona jurídica y en la concurrencia de derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre terreno y otros bienes comunes, de ahí la necesidad de contar con un administrador, que haga cumplir las leyes que regulan el tema, procurando la defensa de los derechos y garantías de los propietarios de las unidades privadas y cuidando y conservando los bienes comunes de la copropiedad, de ahí que precisamente deba el administrador y representante legal de la persona jurídica, realizar las todas las actividades necesarias y suficientes en procura de la salvaguarda de la persona jurídica. El artículo 32 de la ley 675 de 2001, ha señalado que el objeto de la propiedad horizontal se basa en 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. De acuerdo a lo anterior, la propiedad horizontal esta obligada a través de su



representante legal a actuar con total responsabilidad en el cuidado y conservación de la persona jurídica y los bienes que lo integran, y es con ocasión a ello, que debe realizar un control adecuado en la preservación de los bienes privados, para lo cual esta facultado a requerir cuando sea necesario se acredite la titularidad de los bienes privados al darse un cambio de propiedad, como bien lo realiza la administración de turno, sin que ello constituya una vía de hecho merecedora de un reproche por vía legal, y sin que ello corresponda a una perturbación a la tenencia y/o propiedad privada. Es así como se ha establecido que corresponden a actos perturbatorios de la posesión entre otros cuando se altera y/o interrumpe la posesión o mera tenencia de un inmueble ocupándolo ilegalmente, por causa de daños materiales o hechos que la alteren, no reparar las averías o daños materiales o hechos que la alteren, o no reparar las averías o daños en el propio inmueble que pongan en peligro, perjudiquen o molesten a los vecinos, **impedir el ingreso, uso y disfrute de la posesión o tenencia de inmueble al titular de este derecho.** Tal y como se ha acreditado, mi representado nunca a perturbado la posesión o tenencia de ninguno de los bienes que conforman la propiedad del edificio Cima Dos P.H., todo lo contrario siempre ha procurado actuar en derecho y es por ello precisamente que tal y como se prueba fueron varias las oportunidades en las cuales solicito se acreditara la calidad en la cual el demandante pretendía el ingreso al apartamento, toda vez que al revisar archivos este no figuraba como titular de derechos reales y al generar el certificado de libertad quien ostentaba tal condición era la señora MAYENI VALBUENA razón por la cual era necesario aclarar tal situación con el fin precisamente de evitar se fuera a causar algún perjuicio en contra de quien ostentaba tal calidad, no con el ánimo de impedir el usufructo del inmueble.

Es así como por ejemplo ahora que se dio cambio de administración, el señor ANDRES CORTES hijo del señor GILBERTO CORTES representante legal de la sociedad MISHKAL remite el siguiente correo a la administración del edificio el pasado 24 de agosto de 2021:

 martes, 24 de agosto de 2021 a las 4:46 p

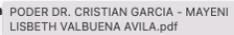


[Descargar todo](#) · [Vista previa de todo](#)

El sáb, 21 ago 2021 a las 8:31, ANDRES CORTES (<andres.cortes@cortesasociados.com.co>) escribió:
Señora
Saray Sierra

Como lo hablamos por teléfono el día de ayer, a partir del 31 de agosto del 2021 habitaré el apartamento 302 junto con mi familia.

Andres Mauricio Cortes Chacon C.C. 1.136.879.346
Maria Andrea Calvo Forero C.C. 1.032.420.648
Lucian Cortes Calvo T.I. 1.028.443.172
Valeria Cortes Calvo T.I. 1.028.443.173
Anyelis Ortiz Cantillo C.C. 36.641.510

Por lo anterior te ruego programar el trasteo para ese día e informarme el protocolo pa 

Gracias

Andres Mauricio Cortes Chacon

Olga Beatriz Niño C.
Asistente Administrativa
Global Management Solutions s.a.s.
Teléfono :2225023 / 3173105510



sarai sierra <saraisierra@gmail.com>

martes, 24 de agosto de 2021 a las 4:46 p. m.

Para Abogada SANDRA TORRES



[Descargar todo](#) · [Vista previa de todo](#)

----- Forwarded message -----

De: **ANDRES CORTES** <andres.cortes@cortesasociados.com.co>

Date: mar, 24 ago 2021 a las 16:13

Subject: Re:

To: Global Management Solutions <globalms.sas@gmail.com>

Buena tarde

La señora Mayeni vendió el inmueble en septiembre de 2013. Envío escritura pública de venta. De igual forma envié el certificado de cámara de comercio del comprador al igual que contrato de arrendamiento suscrito por la señora mayeni (por solicitud de la administración

[CONTRATO DE ARRENDAMIENTO MAYENI A ANDRE...](#)

anterior) y poder a el dr cristian garcía (abogado de mi oficina) de la señora mayeni para todo lo relacionado con el apartamento. de igual forma adjunto soy el apoderado reconocido de la señora mayeno para actuar en el proceso de cobro de administración.

El mar, 24 ago 2021 a las 15:31, Global Management Solutions (<globalms.sas@gmail.com>) escribió:

Buena tarde Andres

GRacias por la información, debido a que la persona que aparece en el certificado de libertad es la señora Mayeni, te agradezco sea ella quien autorice y envíe por escrito, puede ser por este medio, la información del ingreso al apartamento.

Gracias, quedo atenta

Cordialmente

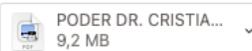
SARAI SIERRA CASTRO
ADMINISTRADORA
GMS GLOBAL MANAGEMENT SOLUTIONS SAS
TEL: 3204748217



sarai sierra <saraisierra@gmail.com>

martes, 24 de agosto de 2021 a las 4:46 p. m.

Para Abogada SANDRA TORRES



[Descargar todo](#) · [Vista previa de todo](#)

----- Forwarded message -----

De: **ANDRES CORTES** <andres.cortes@cortesasociados.com.co>

Date: mar, 24 ago 2021 a las 16:13

Subject: Re:

To: Global Management Solutions <globalms.sas@gmail.com>

Buena tarde

La señora Mayeni vendió el inmueble en septiembre de 2013. Envío escritura pública de venta. De igual forma envié el certificado de cámara de comercio del comprador al igual que contrato de arrendamiento suscrito por la señora mayeni (por solicitud de la administración

[CONTRATO DE ARRENDAMIENTO MAYENI A ANDRE...](#)

anterior) y poder a el dr cristian garcía (abogado de mi oficina) de la señora mayeni para todo lo relacionado con el apartamento. de igual forma adjunto soy el apoderado reconocido de la señora mayeno para actuar en el proceso de cobro de administración.

El mar, 24 ago 2021 a las 15:31, Global Management Solutions (<globalms.sas@gmail.com>) escribió:

Buena tarde Andres

GRacias por la información, debido a que la persona que aparece en el certificado de libertad es la señora Mayeni, te agradezco sea ella quien autorice y envíe por escrito, puede ser por este medio, la información del ingreso al apartamento.

Gracias, quedo atenta

Cordialmente

SARAI SIERRA CASTRO
ADMINISTRADORA
GMS GLOBAL MANAGEMENT SOLUTIONS SAS
TEL: 3204748217



sarai sierra <saraisierra@gmail.com>

Para Abogada SANDRA TORRES

Hoy a las 9:59 a. m

SARAI SIERRA CASTRO
ADMINISTRADORA
GMS GLOBAL MANAGEMENT SOLUTIONS SAS
TEL: 3204748217

Forwarded message
De: Global Management Solutions <globalsms@gmail.com>
Date: lun, 23 ago 2021 a las 8:22
Subject: Fwd: direct tv y fecha trastea
To: sarai sierra <saraisierra@gmail.com>

Envío para su conocimiento, no sé de qué edificio es.

Julieta
Forwarded message
De: ANDRES CORTES <andres.cortes@cortesasociados.com.co>
Date: sáb, 21 ago 2021 a las 13:59
Subject: direct tv y fecha trastea
To: <globalsms@gmail.com>

Buena tarde

Solicito se pueda acceder el 24 de agosto de 2021 a las 8:00 am a la azotea del edificio para hacer la instalación de direct tv.

Por otro lado había informado que el trasteo iba a ser el 31 de agosto pero tengo un retraso lo cual me obliga a retrasar el trasteo para el 3 de septiembre.

Gracias

Olga Beatriz Niño C.
Asistente Administrativa
Global Management Solutions s.a.s.
Teléfono :2225023 / 3173105510

Y la administración previo verificar los documentos allegados por el demandante en voz de su hijo, accede a tal solicitud y se le autoriza el ingreso para el 3 de septiembre de 2021.

Obsérvese en todo caso que el señor remite el contrato de arrendamiento que el año anterior les elaboro la propietaria del inmueble y en favor de Andrés Mauricio Cortes



Todo lo anterior para dejar de manifiesto que no por cliente cumplir con las obligaciones a su cargo, significa que este atentando contra el derecho de propiedad de ningún copropietario, todo lo contrario, se evidencia que su único interés ha sido actuar en derecho evitando que se puedan dar al interior del Edificio vías de hecho que puedan causar alguna afectación a la propiedad privada y/o a los demás copropietarios, como cuando el demandante opta por desarrollar actividades comerciales al interior del edificio, causando afectaciones a los demás copropietarios, por lo que se debió actuar de inmediato con la correspondiente querrela policiva, sea de advertir en todo caso que mi cliente nunca ha sido requerido por autoridad competente a efectos de preservar la posesión o tenencia de los demandantes, todo lo contrario, las acciones que han intentado les han sido desfavorables.

Acorde con lo anterior solicito al señor Juez con el acostumbrado respeto declarar privada la exceptiva propuesta.

2. COBRO DE LO NO DEBIDO: Pretende el demandante se le reconozca a su favor el pago de unas sumas de dinero por unos supuestos daños y perjuicios que a la luz de la normativa pertinente no han sido probados, al respecto bien vale mencionar que quien reclama indemnizaciones a su favor debe probarlos, y esta visto conforme el desarrollo de este escrito de contestación de demanda y formulación de excepciones que el demandante, no puede reclamar a su favor el pago de indemnizaciones aduciendo afectaciones por perturbación a la posesión y/o tenencia, cuando de cierto esta que mi cliente estaba cumpliendo con las obligaciones a su cargo y respecto del negocio celebrado entre la señora MAYNI VALBUENA con la sociedad MISHKAL, ya respecto del demandante GILBERTO CORTES, tal y como se solicita mas adelante el mismo no esta legitimado para ser parte de este proceso por las razones que allí se mencionan, por lo que no le asiste la razón y por ende el derecho a reclamar pago alguno a su favor, constituyéndose de esta manera el COBRO DE LO NO DEBIDO.

Acorde con lo anterior solicito al señor Juez con el acostumbrado respeto declarar privada la exceptiva propuesta.

3. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA DEL SEÑOR GILBERTO CORTES NORIEGA: Tal y como ha quedado acreditado, esta visto que de acuerdo con la escritura pública No. 2658 del 12 de septiembre de 2013, refiere que la señora MAYENI LISBETH VALBUENA AVILA, entre otras, vende a la sociedad MISHKAL M & G S.A.S. antes MISHKAL M & G LTDA., el bien inmueble apartamento 301 del edificio Cima Dos P.H., el señor Gilberto actuó en dicha compraventa como representante legal de esta sociedad y no a nombre propio, de tal suerte que mal podría tenerse el mismo como demandante a nombre propio, lo anterior a la luz de lo establecido en el código General del proceso, que respecto de la legitimación en la causa refiere que se determina como una aptitud para la participación dentro del proceso, la legitimación en la causa es un elemento sustancial relacionado con la calidad o el derecho que tiene una persona



(natural o jurídica) como sujeto de la relación jurídica sustancial, es la identidad que tiene el demandante con el titular del derecho subjetivo, quien por lo mismo posee la vocación jurídica para reclamarlo.

La legitimación en la causa por activa en este caso, esta determinada por la titularidad sustancial de quien reclama, y esta visto que el señor GILBERTO CORTES esta facultado para reclamar en nombre de quien representa y no a nombre propio, por que entonces habría lugar a un conflicto de intereses de quien depreca la posesión o tenencia a su favor si es la persona jurídica y/o la persona natural de quien la representa.

Acorde con lo anterior solicito al señor Juez con el acostumbrado respeto declarar privada la exceptiva propuesta.

LA GENERICA O DE LEY: Invoco a favor de mi representado todos aquellos hechos que constituyan una excepción y se encuentren demostrados en el curso del proceso.

PRUEBAS

Solicito sean tenidas como tales:

Documentales: Además de las ya aportadas por el demandante en su escrito de demanda, me permito aportar:

1. Comunicación del 14 de junio de 2018, de la administración al propietario del apartamento 301 del Edificio Cima Dos
2. Comunicación junio 15 de 2018 del demandante a mi cliente autorizando ingreso de personal.
3. Comunicación junio 14 de 2018, del Administrador a la empresa de vigilancia.
4. Comunicación junio 19 de 2018, mediante la cual la representante legal del edificio requiere al los señores del apartamento 301 para que acrediten titularidad
5. Comunicación de la adms del edificio Cima a los señores del apartamento 301 de fecha 20 de noviembre de 2019.
6. Sentencia de tutela de fecha Junio 16 de 2020 proferida por el juzgado 15 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple. Radicado No. 2020-0099
7. Comunicación 5 de febrero de 2021, de la adms del edificio Cima a ESTACION DE POLICIA
8. Comunicación 5 de febrero de 2021 de la administración del edificio Cima Dos a Estación de Policía.
9. Comunicación 27 de noviembre de 2015 del Edificio Cima a Comando de Policia.
10. Querrela policiva de marzo 2 de 2016 debidamente radicada
11. Comunicaciones varias de Edificio Cima a Alcaldía de Chapinero solicitando información de la querrela.



12. Auto No. 0040 del 29 de mayo de 2018 de la Alcaldía local de Chapinero, mediante la cual dispone inicio de investigación administrativa en contra del demandante.
13. Correos electrónicos agosto de 20210

ANEXOS

Además de los enunciados en el acápite de las pruebas, anexo poder legalmente a mi conferido por el representante legal del Edificio Cima Dos P.H.

INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito al señor Juez, fijar fecha y hora a fin de escuchar en interrogatorio al demandante, el cual formulare por escrito en sobre cerrado o personalmente.

NOTIFICACIONES:

Solicito tener por mi dirección de notificación en calidad de apoderada judicial de la demandada la Carrera 7 No. 12 C – 28 Ofc 206 Edf. América de Bogotá, D.C. Tel: 3103387670 E-mail: abogadasandratorres@asejuridicasst.org

Del Señor Juez, Respetuosamente,

SANDRA PATRICIA TORRES MENDIETA
C.C. 39.658.304 de Bogotá, D.C.
T.P. No. 118.986 del C. S. de la J.

Apto 301 cima doa



sarai sierra <saraisierra@gmail.com>

Para Abogada SANDRA TORRES

martes, 24 de agosto de 2021 a las 4:46 p. m.



ESCRITURA PUBLIC...
14 MB



PODER DR. CRISTIA...
9,2 MB



CERTIFICADO DE EX...
167,5 KB

[Descargar todo](#) • [Vista previa de todo](#)

El sáb, 21 ago 2021 a las 8:31, ANDRES CORTES (<andres.cortes@cortesasociados.com.co>) escribió:

Señora
Saray Sierra

Como lo hablamos por teléfono el día de ayer, a partir del 31 de agosto del 2021 habitaré el apartamento 302 junto con mi familia.

Andres Mauricio Cortes Chacon C.C. 1.136.879.346
Maria Andrea Calvo Forero C.C. 1.032.420.648
Lucian Cortes Calvo T.I. 1.028.443.172
Valeria Cortes Calvo T.I. 1.028.443.173
Anyelis Ortiz Cantillo C.C. 36.641.510

Por lo anterior te ruego programar el trasteo para ese día e informarme el protocolo pa

PODER DR. CRISTIAN GARCIA - MAYENI
LISBETH VALBUENA AVILA.pdf

Gracias

Andres Mauricio Cortes Chacon

—
Olga Beatriz Niño C.
Asistente Administrativa
Global Management Solutions s.a.s.
Teléfono :2225023 / 3173105510

Apto 301 cima doa



sarai sierra <saraisierra@gmail.com>

Para Abogada SANDRA TORRES

martes, 24 de agosto de 2021 a las 4:46 p. m.



ESCRITURA PUBLIC...
14 MB



PODER DR. CRISTIA...
9,2 MB



CERTIFICADO DE EX...
167,5 KB

[Descargar todo](#) • [Vista previa de todo](#)

----- Forwarded message -----

De: **ANDRES CORTES** <andres.cortes@cortesasociados.com.co>

Date: mar, 24 ago 2021 a las 16:13

Subject: Re:

To: Global Management Solutions <globalms.sas@gmail.com>

Buena tarde

La señora Mayeni vendió el inmueble en septiembre de 2013. Envío escritura pública de venta. De igual forma envió el certificado de cámara de comercio del comprador al igual que contrato de arrendamiento suscrito por la señora mayeni (por solicitud de la administración

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO MAYENI A ANDRE...

anterior) y poder a el dr cristian garcía (abogado de mi oficina) de la señora mayeni para todo lo relacionado con el apartamento. de igual forma adjunto soy el apoderado reconocido de la señora mayeno para actuar en el proceso de cobro de administración.

El mar, 24 ago 2021 a las 15:31, Global Management Solutions (<globalms.sas@gmail.com>) escribió:

Buena tarde Andres

GRacias por la información, debido a que la persona que aparece en el certificado de libertad es la señora Mayeni, te agradezco sea ella quien autorice y envíe por escrito, puede ser por este medio, la información del ingreso al apartamento.

Gracias, quedo atenta

Cordialmente

SARAI SIERRA CASTRO
ADMINISTRADORA

GMS GLOBAL MANAGEMENT SOLUTIONS SAS
TEL: 3204748217

Fwd: Ingreso Edificio Clima Dos



sarai sierra <saraisierra@gmail.com>

Para Abogada SANDRA TORRES

Hoy a las 9:58 a. m

----- Forwarded message -----

De: ANDRES CORTES <andres.cortes@cortesasociados.com.co>

Date: mié, 25 ago 2021 a las 19:46

Subject: Re: Ingreso Edificio Clima Dos

To: sarai sierra <saraisierra@gmail.com>

Hola

Ingreso autorizado por el propietario del apartamento (Mishkal M&G sas representada legalmente por mi papa Gilberto Cortes)
La señora Mayeni sigue apareciendo por una ola de embargos pero nunca hemos perdido la propiedad del apartamento.

Te envíe el contrato de arrendamiento que fue solicitado por la admon pasada a la señora Mayeni para en palabras de ellos "legalizar" la propiedad, esto fue absurdo pero en aras de no llevar la contraria hicimos el contrato que te adjunto.

Entro como tenedor autorizado por la sociedad propietaria.

Si tienes alguna duda no dudes en escribirme.

Gracias

El mié, 25 ago 2021 a las 12:08, sarai sierra (<saraisierra@gmail.com>) escribió:

- >
- > Buen día Andres
- > He recibido la documentación con respecto al ingreso al apto 301 del edificio Cima Dos
- > Tengo una duda, en calidad de que ingresas? porque según los documentos enviados hay una empresa involucrada, y en el certificado de libertad a la fecha sigue siendo la señora Mayeni la propietaria.
- > Entiendo los procesos que se han adelantado con este tema, pero me puedes aclarar en calidad de que ingresas al edificio? Arriendo? o algo así??
- >
- > Quedo atenta para poder aclarar el tema
- >
- > Mil gracias
- > **SARAI SIERRA CASTRO**
- > **ADMINISTRADORA**