NANCY GONZÁLEZ VANEGAS
ABOGADA
Calle 12 No. 7-32 Of. 1302 Bogotá
Celular 3108655357
Mail : nancytagonzalezvanegas@gmail.com

Señor
JUEZ NOVENO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.
E. S. D.

Proceso: 2020 -00136 DECLARATIVO
Demandante: EDIFICIO VESTAL PH
Demandado: HECTOR IVAN BOHORQUEZ DUSSAN Y SANDRA DEVIS SAAVEDRA

En mi condición de apoderada de la señora SANDRA DEVIS SAAVEDRA, encontrándome dentro del término, me permito contestar la demanda del proceso en referencia, con anuencia y narrativa de mi mandante, procedo hacer oposición a cada una de las pretensiones de la demanda así:

A LAS PRETENSIONES:

Me opongo a que prosperen las pretensiones de la demanda.

A LA PRIMERA: Me opongo a que prospere la pretensión, mi mandante no ha violado el reglamento de propiedad horizontal del edificio VESTAL P.H., contenido en la escritura pública 1044 del 25 de abril de 2003 corrida en la notaria 33 del Circulo Notarial de Bogotá y mucho menos las establecidas el Articulo 36 Numeral 12 del reglamento, en la forma contenida en el fallo de la Inspección Primera C, de fecha 10 de abril de 2008, imputándole a mi mandante ser perturbador.

A LA SEGUNDA: Me opongo a que prospere esta pretensión, no puede haber una condena por que tal como se demostrará no existe ninguna violación por parte de los demandados ni del reglamento ni de la norma.

Se debe tener en cuenta que **El peritaje sustento del fallo**, emitido en la Inspección ocular, ante la Inspección Primera C de Policía, y piedra angular de la presente demanda, no contó con la revisión de los planos arquitectónicos y estructurales del edificio, se limitó a describir lo encontrado en la superficie de la terraza, no se observa que los peritos hayan indagado a profundidad cuales son **los motivos o las causas, por los que el piso se ha levantado en forma de V invertida y que al tocarlo se siente "coco" es decir vacío**.

No se hizo realmente un peritaje a profundidad, ni se realizó con un ente especializado en el tema, que pudiera dictaminar las causas de los daños y defectos estructurales del edificio.

A LA TERCERA: Me opongo a que prospere la pretensión.

Contrario a lo solicitado la parte demandante, representada por el administrador debe hacer un compromiso inmediato para que se realicen a costa de todos los propietarios las reparaciones necesarias, evitando un mayor perjuicio y detrimento el patrimonio de todos los propietarios del edificio.

A LA CUARTA: Me opongo a que prospere esta pretensión. No puede obligarse al pago de las reparaciones estructurales del edificio a mis mandantes esto sería contrario a derecho.

A LA QUINTA: Me opongo a que prospere la condena en costas en contra de los demandados, como se demostrará esta demanda fue producto de engaños, un Quórum decisorio insuficiente, donde incluso se convenció a mis mandantes los demandados que lo mejor era instaurar la demanda para obligar a todos los propietarios a cubrir el costo de las reparaciones, que como se demostrarán son estructurales.

Frente a los HECHOS de la demanda me permito pronunciarme así:

AL PRIMERO: ES CIERTO

AL SEGUNDO: NO CIERTO, me atengo a lo que resulte probado en los documentos aportados y que se aportan. El edificio VESTAL fue sometido al régimen de propiedad horizontal mediante **escritura No. 0626 el 6 de mayo de 1987** ante la notaria 33 del Circulo de Bogotá, Posteriormente el reglamento fue **aclarado por escritura pública 970 el 16 de junio de 1987** ante la notaria 33 del Circulo de Bogotá, y mediante escritura pública 1044 del 25 de abril de 2003 ante la notaria 33 del Circulo de Bogotá, el reglamento fue reformado, de conformidad con lo establecido por la ley 657 de 2001

AL TERCERO: ES CIERTO PARCIALMENTE: El reglamento de propiedad horizontal previsto en la escritura No. 0626 el 6 de mayo de 1987 de la notaria 33 del Circulo de Bogotá, fue aclarado mediante escritura No. 970 del 16 de junio de 1987 ante la notaria 33 del Circulo de Bogotá.

AL CUARTO: NO ES CIERTO: La reforma que se hizo al reglamento de propiedad horizontal contenido en la escritura 1044 del 25 de abril de 2003, no se acoge en todo lo dispuesto por la ley 675 de 2001.

Los coeficientes de propiedad descritos en el reglamento no corresponden a la realidad de las áreas construidas en los apartamentos, 501, 502 y 601, a los planos aprobados y mucho menos a la licencia de construcción, donde el altillo supera el 50% del área aprobada, ocupando el área total del sexto nivel y en el séptimo nivel el apartamento 601 aparece con un área bruta de 107.59 m2 cuando en realidad por la ocupación de los bienes comunes de uso privativo, este apartamento tiene un área construida aproximada de 280 mts2., constituyendo un aumento de peso sustancial (carga) no previsto en el diseño del sistema de cimentación original del edificio, siendo esta una de las causas que producen daños en la terraza comunal de uso privado del apartamento 103 que recibe la sobrecarga en la placa de cimentación del edificio, siendo esta la principal causa del daño estructural que se observa en la terraza y no como se pretende hacer caer en error al Juzgado con el argumento que los propietarios del apartamento 103 no han hecho el mantenimiento que corresponde y como erradamente se enfocó la querella base del presente proceso tramitada ante la Inspección 1C de Policía.

Con respecto a estas áreas comunes modificadas, jamás se tuvo en cuenta la ley 675 de 2001 y mucho memos lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal, desafectándolas mediante el voto favorable del 70% de los coeficientes con la respectiva reforma al reglamento. Por el contrario causando un sobre peso al edificio y dando a los propietarios del apartamento 103 una carga económica que le correspondería a los apartamentos 501, 502 y 601 por el daño que se causa por el sobrepeso a la placa de cimentación del edificio, en especial a la terraza de uso privativo del apartamento 103.

Es de anotar que los planos y licencia aprobada para estas ampliaciones de los apartamentos 501 y 601 han sido solicitados en varias oportunidades a sus propietarios SANDRA CALLE GREGG y HELGA GREGG CALLE y a su fallecido esposo el señor TITO CALLE respectivamente, por los demás copropietarios, en las actas de asamblea general se le ha solicitado y a la fecha han hecho caso o miso de la presentación de los mismos.

Esta situación se ha dejado plasmada en las actas tanto del Consejo de Administración como de la Asamblea General del edificio VESTAL. Sin que a la fecha haya tenido ninguna solución.

AL QUINTO: ES CIERTO: El apartamento 103, junto con la terraza comunal de uso privativo se encuentra construido sobre **la placa de concreto.**

El artículo 19 de la ley 675 de 2001 establece el alcance y naturaleza de los bienes comunes …..Parágrafo 1°. Tendrán la calidad de comunes no solo los bienes indicados de manera expresa en el reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción , o en el documento que haga sus veces

El reglamento de propiedad horizontal (Escritura 1044 de 2003) en el **artículo 10** define los bienes de propiedad común y del dominio inalienable e indivisible de todos los copropietario, los necesarios para la existencia, seguridad, conservación, uso y goce del inmueble… y **el articulo 11** del reglamento hace la descripción de los mismos, advirtiendo que son bienes comunes de la totalidad de los copropietarios, y el numeral 3. Describe que son : La estructura, **los entrepisos o placas de concreto, la cubierta** …..

Lo anterior nos lleva a concluir que **la placa de concreto** que separa la terraza común de uso privativa del apartamento 103 con los parqueaderos, es un bien de dominio común y del dominio inalienable e indivisible de todos los copropietarios y **de uso esencial, razón por la cual, es deber de todos los propietarios del edificio contribuir a su mantenimiento y reparaciones**

AL SEXTO: ES CIERTO:

Al SEPTIMO: NO ES CIERTO: El citado artículo corresponde al Artículo 23 de la ley 675 de 2001.

Que a letra dice "Los propietarios de los bienes privados a los que se les asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, quedarán obligados a:

1) No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien.

2) No cambiar su destinación
3) Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aún bajo uso legítimo por paso del tiempo
4) Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo según lo aprobado en la asamblea general.

Igualmente el demandante omite los parágrafos de la norma citada, de suma importancia para el presente asunto

PARAGRAFO 1º- <u>Las mejoras necesarias, no comprendidas dentro de las previsiones del numeral 3º de la presente clausula, se tendrán como expensas comunes del edificio o conjunto</u>, <u>cuando se trate de eventos en los que deba responder el constructor.</u>

PARAGRAFO 2º- En ningún caso el propietario inicial podrá vender el derecho de uso exclusivo sobre bienes comunes.

El Articulo 36 PARAGRAFO del numeral 12 del artículo 36 del reglamento de propiedad horizontal, claramente establece: En caso de existir duda en si una reparación es locativa o estructural <u>el administrador procederá a contratar un perito experto e n la materia, el cual indicará que tipo de obra se debe efectuar."</u>

Es importante resaltar en este punto, que existen dos clases de reparaciones establecidas en nuestro ordenamiento jurídico previstas en el Código Civil, las necesarias y las meramente locativas.

Las reparaciones necesarias son aquellas sin las cuales la cosa desaparece, se destruye o no sirve para el uso a que se destina. Estas son indispensables para la conservación del bien (reparaciones estructurales, mampostería, filtraciones etc)

Las reparaciones locativas, son aquellas de menor tamaño, por deterioros que ordinariamente se presentan por el uso legítimo de la cosa (pintura, reparación de cristales etc)

El código Civil artículo 1998: establece que las reparaciones locativas: El arrendatario es obligado a las reparaciones locativas. Se entiende por reparaciones locativas las que según la costumbre del país son de cargo de los arrendatarios, y en general las de aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario o sus dependientes, como descalabro de paredes o cercas, albañiles y acequias, rotura de cristales, etc.

El artículo 2028 del C.C.,: las reparaciones llamadas locativas o que es obligado el inquilino o arrendatario de casa, se reduce a mantener el edificio en el estado que lo recibió, pero no es responsable de los deterioros que provengan del tiempo y uso legítimos, o de fuerza mayor, o de caso fortuito, o de la mala calidad del edificio por su vetustez, por la naturaleza del suelo, o por defectos de construcción.

Artículo 2029 del C.C.: Será obligado especialmente el inquilino:

1.- A conservar la integridad interior de las paredes, techos, pavimentos y cañerías, reponiendo las piedras, ladrillos y tejas que durante el arrendamiento se quiebren o se desencajen.

2.- A reponer los cristales quebrados en las ventanas, puertas y tabiques.

3.- a mantener en estado de servicio las puertas, ventanas y cerraduras

Artículo 2030 del C.C.., el inquilino es, además, obligado a mantener las paredes pavimentos y demás partes interiores del edificio medianamente aseadas; a mantener limpios los pozos, acequias y cañerías, y a deshollinar las chimeneas.

De conformidad con las normas antes citadas, podemos deducir que las reparaciones locativas son aquellas orientadas a la conservación del bien,

En el caso que nos ocupa, como se demostrará, los daños que se presentan en la placa que divide los parqueaderos del apartamento 103 y la terraza son estructurales, es decir, estamos frente **a reparaciones necesarias sin las cuales la cosa desaparece, o se destruye o no sirve para el uso a que se destina**.
Se observa en todo el trayecto de los techos de los parqueaderos, que fue necesario colocar tejas plásticas, es decir que la placa de concreto está cubierta con tejas para proteger los carros de la humedad constante que se filtra a través de la placa, por los daños estructurales de la misma y la sobre carga o sobre peso que recibe la placa, como ya se dijo por las construcciones realizadas en los niveles 6 y 7 del edificio que no estaban contempladas en la estructura del edificio.

Mis poderdantes indudablemente quedan exonerando de responsabilidad y pago por las reparaciones necesarias que deben efectuarse.

AL OCTAVO: NO ES CIERTO, como se probará Los deterioros que actualmente se observan en los techos de los parqueaderos no son ocasionados por la falta de mantenimiento de la terraza imputables a mi mandante, obedecen a daños estructurales de la placa de concreto que separa el apto 103, la terraza común de uso privativo con los parqueaderos del edificio.

La placa fue sobrecargada con un peso adicional por las construcciones realizadas en el sexto y séptimo nivel del edificio. Igualmente a la placa del edificio que cubre los parqueaderos, se le agregó otra placa con el fin de aumentar el número de parqueaderos del edificio. En los planos estructurales del edificio no estaba contemplada, esta fue agregada posteriormente.

Los daños que se observa en el techo de los parqueaderos y en la terraza comunal de uso privativo del apartamento 103 como se demostrará se ha presentado desde el momento mismo de la entrega del edificio, estos daños existen antes que el señor HECTOR IVAN BOHORQUES adquiriera la propiedad con su esposa la señora SANDRA DEVIS SAAVEDRA el 15 de octubre de 1992.

Se observar a través del tiempo que apenas 3 años de entregado el edificio se presentan en los parqueaderos y en los depósitos, goteras que afectan el uso y goce de los mismos. Estos hechos constan en las diferentes actas del Consejo de Administración, de la Asamblea General y de las

asambleas Extraordinarias, igualmente consta del proceso de reparación de los daños que el costo es sufragado por todos los copropietarios.

AL NOVENO: NO ES CIERTO: Se han hecho requerimientos, sin ningún fundamento jurídico, como se demostrará, a mi mandante no se le puede imputar responsabilidad de un daño estructural que debe ser reparado por la copropiedad con responsabilidad del constructor y de los propietarios de los apartamentos 601 y 501 que le dieron una sobre carga al edificio por las construcciones efectuadas en zonas comunes de uso privado de los ciados apartamentos.

El peritaje, el fallo de la querella y las providencias emitidas por la Inspección 1C de Policía y el Consejo Distrital de Justicia jamás se tuvieron en cuenta los daños estructurales del edificio.

AL DECIMO: ES CIERTO

AL DECIMO PRIMERO: El dictamen de esta querella no fue aceptado por ambas partes, el informe pericial no tuvo acceso a los planos del edificio, no tuvo en cuenta los cálculos estructurales del edificio, el sobre peso por las construcciones adicionales que se hicieron.

No se hizo realmente un peritaje a profundidad, ni se realizó con un ente especializado en el tema, que pudiera dictaminar las causas de los daños y defectos estructurales del edificio.

AL DECIMO SEGUNDO: NO ES CIERTO el peritaje no determinó las causas reales de los daños que se observan en los techos de los parqueaderos, en la placa y en la terraza.

El peritaje sustento del fallo, emitido en la Inspección ocular, ante la Inspección Primera C de Policía, y piedra angular de la presente demanda, no contó con la revisión de los planos arquitectónicos y estructurales del edificio, se limitó a describir lo encontrado en la superficie de la terraza, no se observa que los peritos hayan indagado a profundidad cuales son **los motivos o las causas, por los que el piso se ha levantado en forma de V invertida y que al tocarlo se siente "coco" es decir vacío**.

Igualmente se describe que la apariencia es como de ondas, ¿porque ésta apariencia? ¿Que la produce? Existirá desplazamientos o movimientos en la placa?; cuales son las causas? Cuál es la causa del desprendimiento de los guardescobas?; porque las juntas de dilatación no están cumpliendo la función de absorber los movimientos que por uno u otro motivo pueda tener la edificación. El peritaje fue tan superfluo en sus conceptos que ni siquiera quedó establecido si la terraza esta impermeabilizada o no. No fue posible establecer las causas de las filtraciones de agua.

Cuestionamientos que no fueron hechos. Sin embargo con la superficialidad del mismo, se emito un fallo de 1ª. y 2a. instancia, declarando perturbadores al señor IVAN BOHORQUEZ y a la señora SANDRA DEVIS SAAVEDRA y ordenando hacer obras de mantenimiento y reparación de la terraza. ¿No se entiende entonces cómo, se puede hacer mantenimiento a los daños estructurales que tiene la placa o losa?, ni siquiera los peritos nombrados por la Inspección pudieron determinar las causas de los daños que observaron, ni siquiera pudieron establecer si había impermeabilización o no de la placa, no indagaron a profundidad,

no se hizo estudio de documentos, planos arquitectónicos y estructurales y ni siquiera observaron las construcciones que le dan sobre peso a la estructura del edificio. No puede entonces, este peritaje ser determinante y mucho menos el fallo de la Inspección.

AL DECIMO TERCERO: El texto citado del reglamento hace referencia a las reparaciones, sin embargo se debe establecer qué clase de reparaciones son las que debe realizar el tenedor de la terraza, para lo cual es importante tener en cuenta ordenamiento jurídico previstos en el Código Civil, ampliamente argumentado en la contestación de la demanda en el hecho Séptimo.

Las reparaciones necesarias son aquellas sin las cuales la cosa desaparece, se destruye o no sirve para el uso a que se destina. Estas son indispensables para la conservación del bien (reparaciones estructurales, mampostería, filtraciones etc)

Las reparaciones locativas, son aquellas de menor tamaño, por deterioros que ordinariamente se presentan por el uso legítimo de la cosa (pintura, reparación de cristales etc)

Es importante tener en cuenta que el señor Jairo Camilo Ramírez, administrador del edificio VESTAL por acuerdo de la copropiedad, solicito concepto a la DRA. NOHORA PABON columnista del Tiempo, abogada experta en Propiedad Horizontal, el cual se aporta.

Concepto rendido el día 24 de noviembre de 2014, seis (6) años después del fallo emitido por la Inspección primera C de policía.

El cual me permito trascribir parcialmente aportando la totalidad del mismo

"CONCEPTO: Teniendo en cuenta lo dispuesto por los Artículos 3º y 29 de la ley 675 de 2001, se consideran como bienes comunes esenciales "Los techos o losas que sirvan de cualquier nivel" Las expensas comunes necesarias corresponden a las erogaciones causadas con relación a los bienes comunes esenciales a los cuales deben contribuir los propietarios de unidades privadas. La impermeabilización y obras estructurales son consideradas de mantenimiento y no corresponde solamente al usuario exclusivo, sino a todos los propietarios del edificio; su costo se considera como expensa común necesaria del mismo.

La ley 675 de 2001 se aplica a situaciones posteriores a la misma y respeta los derechos adquiridos con anterioridad……."

Desconociendo en su totalidad el concepto, el administrador presentó la demanda pretendiendo obtener sentencia favorable.

AL DECIMO CUARTO: ES CIERTO La inspección dicto el 10 de abril de 2008, fallo que fue sustentado con un peritaje superficial que jamás logró determinar cuáles eran las causas del estado en que se encuentran los cielo rasos de los parqueaderos y la terraza de uso exclusivo del apto 103

AL DECIMO QUINTO: ME ATENGO A LO CONSIGNADO EN EL CITADO FALLO

AL DECIMO SEXTO: ES CIERTO, con los mismos argumentos superficiales del fallo de la Inspección fue confirmado el fallo por el Consejo Distrital de justicia.

AL DECIMO SEPTIMO: NO ES CIERTO, a que gestiones se refiere el demandante, a solicitar conceptos y peritajes posteriores al fallo que no se han tenido en cuenta?

AL DECIMO OCTAVO: NO ES CIERTO, el acta aportada por el demandante, de fecha 26 de marzo de 2018 de ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS, dejó constancia de **un Quórum del 39.24%, no como se dice erradamente del 100%.**

Igualmente llama la atención y en el acta consta, que en la asamblea estuvieron presentes los propietarios de los apartamentos 102 y 103. Entonces con cual quórum se tomó la determinación de la presente demanda. La asamblea y la decisión de la misma estarían viciadas de nulidad.

AL DECIMO NOVENO: Me atengo a los documentos aportados

Desde ya solicito se condene a la parte actora al pago de las costas procesales incluidas las agencias en derecho.

Como excepciones de mérito, me opongo a las pretensiones de la parte actora y respetuosamente solicito al señor Juez sean declaradas como tales las excepciones que a continuación propongo siguientes:

EXCEPCIONES:

1.- FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA

1.1. Los deterioros que actualmente se observan en los techos de los parqueaderos no son ocasionados por la falta de mantenimiento de la terraza de uso exclusivo del apartamento 103, imputable a mis representados, obedecen como se demostrará a daños estructurales de la placa de concreto.

1.2. La placa fue sobrecargada con un peso adicional por las construcciones realizadas en el sexto y séptimo nivel del edificio, sin haberse hecho el cálculo estructural desde el inicio de la construcción del edificio, ya que estas fueron realizadas con posterioridad a la entrega del edificio.

1.3. Además a la placa del edificio que cubre los parqueaderos, se le agregó en el costado oriental una ampliación con el fin de aumentar el número de parqueaderos del edificio. Placa que en los planos estructurales del edificio no estaba contemplada, y se observa una filtración excesiva de agua a través de la junta de expansión de la ampliación de la cubierta.

1.4. Los daños que se observa en el techo de los parqueaderos y en la terraza comunal de uso privativo del apartamento 103 como se demostrará se ha presentado desde el momento mismo de la entrega del edificio, estos daños existen antes que el señor HECTOR IVAN BOHORQUES adquiriera la propiedad con su esposa la señora SANDRA DEVIS SAAVEDRA el 15 de octubre de 1992.

1.5. Se observar a través del tiempo que apenas 3 años de entregado el edificio se presentan en los parqueaderos y en los depósitos, goteras que afectan el uso y goce de los mismos. Estos hechos constan en las diferentes actas del Consejo de Administración, de la Asamblea General y de las asambleas Extraordinarias, igualmente consta del proceso de reparación de los daños que el costo es sufragado por todos los copropietarios. Actas que se aportan a la presente contestación.

1.6. **El 27 febrero de 1990** apenas 3 años después de entregado el edificio, en **el acta No. 04 de la Asamblea General del edificio VESTAL**, en el punto 11 de Proposiciones en el literal b) se dejó constancia de unas goteras que afectan algunos garajes ….."

1.7. **En el acta No. 010 de marzo 29 de 1993, de la Asamblea General del edificio VESTAL** en el ítem de obras dice: " Se realizó la impermeabilización de la unión de la terraza del apartamento 103 quitando así la gotera en el depósito del apto 301"

1.8. **En el acta No. 013 de fecha 4 de noviembre de 1993 del Consejo de Administración del edificio VESTAL:** En el punto dos (2) de aprobación de cuentas de trabajos realizados en los parqueaderos correspondientes a los apartamentos 301 y 302, se deja constancia que el representate de la firma administradora se vio presionado por parte del propietario del apartamento 301, diciendo que no cancelaba administración hasta tanto no le solucionen las goteras"

1.9. **En el acta No. 014 de febrero 7 de 1994 del Consejo de Administración del edificio VESTAL** se deja constancia que mi mandante el señor IVAN BOHORQUEZ, hace presentación del arquitecto JUAN PABLO BERMUDEZ, representante de la firma BITUCOL LTDA, para que exponga la manera y forma en que se realizará la impermeabilización de las terrazas comunales de uso privativo de los apto 102 y 103 respectivamente.

1.10. **En el acta No. 012 de febrero 24 de 1994 de la Asamblea General del edificio VESTAL** en el orden del día y en el informe del Consejo de administración y revisor fiscal en el punto d) Estudio sobre el problema de las goteras que hay en los parqueaderos el cual ya hay cotización para el análisis. Igualmente el Consejo presento informe sobre el problema de las gotera en los parqueaderos y presidente del consejo informo sobre la situación actual de las goteras en los parqueaderos

1.11. **En el Acta No. 05 del 14 de abril de 1994 del Consejo de administración autorizo a la firma ADVICON Y CIA para la impermeabilización de las terrazas, obra que fue ejecutada en su totalidad**

2. Igualmente en las actas que se relacionan a continuación, y que se aportan, se hizo alusión a las reparaciones de las goteras, impermeabilización arreglo de las terrazas comunes de uso privado, Los costos fueron asumidos por parte de todos los copropietarios

2.1. Acta No. 013 de fecha 6 de julio de 1994 de Asamblea Extraordinaria del edificio VESTAL

2.2. Acta No 14 de fecha 25 de abril de 1995 de la Asamblea General del edificio VESTAL

2.3. **Nuevamente en el año 1999 en el acta No. 20** de Asamblea extraordinaria del 25 de mayo la asamblea facultó al Consejo de Administración para el arreglo de las goteras del sótano (parqueaderos)

3. Se puede observar a través del tiempo, en las diferentes actas del Consejo de Administración, de la Asamblea General y de las asambleas Extraordinarias, que a pesar de realizadas las reparaciones, en el año 1994, el problema persiste.

4. Además se evidencia en las respectivas actas, la denuncia por parte de los demás copropietarios de las construcciones efectuadas en zonas comunes del edificio, en los niveles 6 y 7 no contempladas en los planos, licencia y en la infraestructura de edificio, (que le aportan sobre carga a la estructura de edificio, causando desplazamientos y daños en general). Igualmente se evidencia que estas construcciones fueron realizadas por el señor TITO CALLE socio de la constructora y esposo de la Propietaria del apto 601señora HELGA GREGG CALLE y padre de SANDRA CALLE GREGG propietaria del apartamento 501 del edificio VESTAL, en las actas quedó constancia que le fueron solicitados los planos y demás documentos. El señor TITO CALLE falleció sin haber entregado los respectivos planos. Su esposa la señora HELGA GREGG CALLE quien ha figurado como propietaria del apto 601 Han hecho caso o miso de las solicitudes de la copropiedad. Tal como consta en las Actas que se aportan:

4.1. Acta No. 20 de fecha 26 de mayo de 1999 de la Asamblea General del edificio VESTAL

4.2. Acta No 31 de fecha 12 de octubre de 1999 del Consejo de Administración

4.3. Acta No 23 de fecha 23 de marzo de 1999 de la Asamblea General del edificio VESTAL

4.4. Acta No 24 de fecha 18 de abril de 2001 de la Asamblea General del edificio VESTAL

4.5. Acta No 25 de fecha 14 de mayo de 2001 de la Asamblea extraordinaria del edificio VESTAL

4.6. Acta No 34 de fecha 27 de junio de 2001 de Consejo de Administración

4.7. Acta No 035 de fecha 11 de julio de 2001 de Consejo de Administración

4.8. Acta No 026 de fecha 15 de agosto de 2001 de la Asamblea extraordinaria del edificio VESTAL

4.9. Acta No 036 de fecha 13 de marzo de 2002 de Consejo de Administración

4.10. Acta No 027 de fecha 3 de abril de 2002 de la Asamblea Ordinaria del edificio VESTAL

4.11. Acta No 037 de fecha 12 de junio de 2002 de Consejo de Administración

4.12. Acta No 028 de fecha 8 de agosto 2002 de la Asamblea extraordinaria del edificio VESTAL, en esta asamblea su aprueba contratar un profesional para la reforma del reglamento de propiedad horizontal de conformidad con la ley 675 de 2002 .

5. Después del fallo de la Inspección de Policía, que como ya se dijo estaba sustentada en un peritaje superficial que jamás logró determinar cuáles eran las causas del estado en que se encuentran los cielo rasos de los parqueaderos y la terraza de uso exclusivo del apto 103 y con el fin de establecer las causas reales que producen los daños, se obtuvieron varias pericias técnicas y conceptos idóneos así:

5.1. El señor IVAN BOHORQUEZ solicito un **Concepto Técnico especializado a la Sociedad Colombiana de Ingenieros el cual fue rendido el 10 de mayo de 2011**, tres (3) años después de la resolución por parte de la Inspección 1°. C de Policía, el cual se aporta en su totalidad.

5.2. La Sociedad Colombiana de Ingenieros "Centro consultivo del Gobierno Nacional" con el fin de identificar, analizar, describir y explicar técnicamente la problemática que presenta la losa de cubierta del parqueadero el edificio Vestal, hizo reconocimiento de campo y visita técnica el 26 de marzo de 2011, deja constancia igualmente de los documentos estudiados y analizados por ellos, entre otros los planos Arquitectónicos y estructurales del edificio Vestal.

5.3. En el concepto técnico se deja un registro fotográfico del estado actual y de los daños que presenta la placa o losa de cubierta del parqueadero del edificio Vestal

5.4. El concepto técnico llegó a las siguientes conclusiones

…10.CONCLUSIONES: "…. que la losa e cubierta del parqueadero del edificio vestal presenta un alto grado de fisuramiento generalizado y por consiguiente una filtración excesiva de agua debido a que:

1.- El refuerzo de retracción de fraguado y temperatura de la placa superior de la losa es menor al especificado, en el Código Colombiano de Construcción Sismo Resistente CCCSR-84 vigente en su época, con lo cual la placa superior de la losa de cubierta del parqueadero no está protegida contra el fisuramiento debido a esfuerzo de retracción fraguado y temperatura.

2.- No se encontró en los planos estructurales ni en los planos arquitectónicos estudiados, pendientes de desagüe, ni canales de drenaje de aguas superficiales que permitan evacuar el agua a tasas mayores que las infiltraron.

3.- Las aguas superficiales empozadas penetran la placa superior de la losa de cubierta del parqueadero a través de las fisuras

producidas por los esfuerzos de retracción de fraguado y temperatura, acumulándose en los vacíos de aligeramiento y filtrándose lentamente a través de la torta inferior, donde se presentan permanentemente zonas húmedas, manchas de óxido de hierro y goteras.

4.- La losa de cubierta del parqueadero presenta un mal funcionamiento ya que permite el paso del agua superficialmente a través de la junta de expansión que no tiene una barrera integral impermeable, ni tiene sellantes adecuados para prevenir que solidos entren en la junta y afecten su funcionamiento.

5.- La ampliación del altillo, no contemplada en el diseño original del edificio, constituye una sobre carga importante que afecta el comportamiento de la estructura y del sistema de cimentación del edificio, aumentando la fricción entre pilote y suelo e induciendo asentamientos adicionales en el edificio, que en este caso afectan los niveles previstos en el diseño de la losa de cubierta del parqueadero.

5.5. **11. RECOMENDACIONES:** …"Para dar solución a la problemática de filtración de agua que presenta la losa de cubierta del parqueadero del edificio Vestal, es necesario implementar medidas correctivas a las causas de la problemática identificada, ya que el mal funcionamiento está induciendo a una patología estructural grave que afecta la estabilidad estructural de la losa.

Se advierte que el diseño original de la losa de cubierta del edificio Vestal, está muy por debajo de los requerimientos mínimos de la normativa actual (reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR -10) por lo cual las sobrecargas (aumento de cargas), impuestas por las intervenciones necesarias para implementar las medidas correctivas, afectaran la estabilidad estructural de la losa de cubierta.

Será entonces indispensable, antes de cualquier tipo de intervención, llevar la losa de cubierta del parqueadero a los niveles de seguridad exigidos por dicho reglamento (NSR -10) por lo que es imperativo contemplar el diseño y construcción de un reforzamiento estructural para la losa de cubierta del parqueadero del edificio Vestal

Se enumeran como posibles medidas correctivas las siguientes:

1.- Retirar el sistema de acabado de piso actual (tabletas y capas de arena)

2.- Ejecutar el reforzamiento estructural según diseño NSR -10 (placa superior de la losa y viguetas de la losa)

3.- Tratar la junta de expansión con sellantes elásticos.

4.- Dar pendientado a la placa superior de la losa de cubierta con niveles de construcción que garanticen el drenaje hacia canales de drenaje debidamente diseñados.

5.- Colocar un manto prefabricado asfaltico impermeable sobre la placa superior de la losa de cubierta.

6.- Fundir una loseta de concreto reforzado sobre el manto asfaltico impermeable, conservando el pendientado de la placa superior de la losa de cubierta que sirva de base para el acabado de piso de las terrazas.

El concepto técnico emitido el 10 de mayo de 2011 por la Sociedad Colombiana de Ingenieros, fue puesto en conocimiento por parte del mi mandante, el señor IVAN BOHORQUEZ, a los miembros del Consejo y al administrador del Edificio Vestal y ni siquiera fue debatido o analizado.

6. Por la misma época y año, mi mandante en busca a darle una solución real y de fondo a la problemática planteada acudió igualmente a la Sociedad Colombiana de arquitectos y solicito de ellos un concepto.

   El referido concepto fue presentado y entregado personalmente por mi mandante el señor IVAN BOHORQUEZ al Consejo y al administrador del edificio Vestal.

   Desafortunadamente el señor IVAN BOHORQUEZ, no guardo copia del mismo y el concepto que se le entregó al señor JAIRO RAMIREZ administrador del edificio Vestal, no fue devuelto y después de requerirlo varias veces, ha manifestado qué se lo entregó al abogado Luis Alberto Guzmán y que a la fecha se le ha olvidado reclamarlo.

   El concepto al igual que el de la Sociedad Colombiana de Ingenieros concluía que los daños del cielo raso en los parqueaderos, eran causados por daños estructurales de la placa, el sobre peso que se le dio a la estructura por las construcciones en el altillo no previstas en la construcción de edificio y el paso del agua a través de la junta de expansión

7. Posteriormente y como la problemática continuaba sin ninguna solución y sin el análisis juicioso del concepto técnico idóneo de la Sociedad Colombiana de Ingenieros y de la Sociedad Colombiana de Arquitectos por parte del Consejo y el administrador del Edificio Vestal, se solicita ante el Ministerio de Vivienda, concepto, el cual fue emitido el 19 de noviembre de 2013, firmado por la Jefe de la oficina asesora Jurídica. El cual se aporta, me permito trascribir algunos apartes así:

   ASUNTO: Consulta – Terraza, bien común de uso exclusivo
   Radicado: 4120-E1-102319 del 17 de octubre de 2013
   Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 17/10/2013

   CONSULTA: " (….) Debido a que el nuevo consejo de administración interpreta el artículo 23 de la ley 675 de los BIENES COMUNES NO ESENCIALES de uso exclusivo, asignando a este usuario la responsabilidad de eliminar las humedades causadas por las lluvias? Y la reparación y mantenimiento de las placas de concreto averiadas, solicito respetuosamente su pronunciamiento sobre la responsabilidad que de acuerdo con la ley 675, articulo 23, que define un régimen especial para los usuarios de las terrazas de uso exclusivo, incluy la reparación y mantenimiento de las placas de concreto que son parte

de la estructura del edificio y que no han sido averiadas por el uso indebido del usuario. (….)" (Sic)

Después de hacer un análisis de los articulo 22 y 23 de la ley 675 de 2001, concluye…

" (…)De acuerdo con lo anterior, es deber del propietario realizar las reparaciones locativas por el uso normal del bien, como las que se produzcan por deterioro causado por su culpa, salvo que las obras a realizar tengan el carácter de mejoras necesarias, las cuales se tendrán como expensas comunes de la copropiedad.

En este orden de ideas, es claro que dependiendo de la naturaleza de las obras a realizar será responsabilidad de uno u otro ejecutarlas, así por ejemplo, si se trata de la reparación de placas de concreto, esta deberá ser asumida por la copropiedad, ya que se trata de hechos que escapan al uso normal del bien dado al uso exclusivo. ……"

8. Este concepto tuvo la misma suerte que el concepto Técnico de la Sociedad Colombiana de Ingenieros y del concepto técnico de la Sociedad Colombiana de Arquitectos, tampoco fue analizado, ni tenido en cuenta, acudiendo el edificio a través del administrador a solicitar un nuevo concepto a la Dra. NOHORA PABON columnista del Tiempo, abogada experta en Propiedad Horizontal.

   El Concepto fue rendido por la Dra. Pabón el día 24 de noviembre de 2014. El cual me permito trascribir parcialmente aportando la totalidad del mismo

   PLANTEAMIENTO DEL CASO:

   Según antecedentes suministrados por Ustedes, antes de la reforma del reglamento de propiedad horizontal del Edificio Vestal ubicado en la Transversal 15 No. 126ª -78 de Bogotá, el mantenimiento y reparación de las terrazas comunes se realizaba con cargo al presupuesto del edificio.

   CONCEPTO:

   Teniendo en cuenta lo dispuesto por los Artículos 3º y 29 de la ley 675 de 2001, se consideran como bienes comunes esenciales "Los techos o losas que sirvan de cualquier nivel" Las expensas comunes necesarias corresponden a las erogaciones causadas con relación a los bienes comunes esenciales a los cuales deben contribuir los propietarios de unidades privadas. La impermeabilización y obras estructurales son consideradas de mantenimiento y no corresponde solamente al usuario exclusivo, sino a todos los propietarios del edificio; su costo se considera como expensa común necesaria del mismo.

   La ley 675 de 2001 se aplica a situaciones posteriores a la misma y respeta los derechos adquiridos con anterioridad. Es de anotar que el Edificio fue construido en el régimen de propiedad horizontal y construido antes de la ley 675 de 2001. En todo caso si la administración y los propietarios insistieran en que los usuarios exclusivos deben pagar este costo en aplicación del Artículo 23 de la ley, esta es muy clara al determinar que solamente al usuario correspondería asumir los costos

que demandan las obras de reparación locativa; nunca las de mantenimiento que son inherentes a todos los propietarios.

De conformidad con lo expuesto, la administración debe realizar las obras de mantenimiento que se requieran (incluyendo la impermeabilización) con cargo al presupuesto general. Si este no es suficiente, será necesario convocar a una asamblea extraordinaria para obtener la aprobación para solicitar una cuota extraordinaria.

En caso de que los propietarios no aporten los recursos necesarios para realizar las obras, deberán responder judicialmente por las mismas.

En conclusión, la ley 675 de 2001 no es retroactiva y la jurisprudencia ha precisado que los propietarios no tienen porque asumir costos que con anterioridad a la misma no tenían a su cargo, esto que el sostenimiento a la citada ley no les puede significar un detrimento económico……"

9. Los conceptos antes relacionados, los que sin lugar a duda, se deben ser tenidos como pericias idóneas por la seriedad, conocimiento y experiencia de quienes los emitieron, no fueron tenidos en cuenta y el 26 de marzo de 2018 en la ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS, con un **Quórum del 39.24%** y con la presencia de los propietarios de los apartamentos 102 y 103.

   Dentro de la asamblea y con la presencia del abogado que hoy demanda, se planteó que era necesario demandar para obligar a todos los propietarios del edificio a pagar las reparaciones que se requerían, incluso se planteaba una cuota extraordinaria para el pago de los honorarios del abogado.

10. De manera absurda los aptos 102 y 103 terminaron votando a favor de presentar la demanda en su contra y aceptando que el pago de los honorarios del apoderado del edificio Vestal se hiciera con recursos que tenía el edificio (es decir de los aportes de todos los propietarios del edificio, entre ellos los apartamentos 102 y 103, quienes entonces también están aportando para el pago de honorarios de la demanda en su contra) Como entender este contrasentido y la manera en que han sido manipulados los propietarios, que la mayoría de ellos no conocen el contenido de los conceptos técnicos y jurídicos que a través del tiempo se han realizado de manera sería, profesional e idónea. Conceptos que se desvanecen o se desconocen por intereses personales, como el sobrepeso a la estructura, construcciones en zonas comunes y daño estructural de la placa.

11. Llama la atención que la decisión tomada en la asamblea, fue demandar a los propietarios de los apartamentos 102 y 103, se desconoce la razón por la cual solo se demandó a los propietarios del apto 103

12. Con esta votación se dio origen al inicio de la presente demanda, además de estar viciada de nulidad por el Quórum, es violatoria del reglamento de propiedad horizontal del edificio Vestal, de la ley 675 de 2001 que no es retroactiva y de los conceptos técnicos idóneos emitidos, pretendiendo de manera arbitraria e ilegal el pago de las reparaciones y mantenimiento estructural del edificio adjudicarla a mis mandantes.

2.- EXCEPCIÓN - DESCONOCIMIENTO DE UN DERECHO ADQUIRIDO:

El 15 de octubre de 1992, mediante escritura pública 3105 ante la notaria 33 del Circulo de Bogotá, mi mandante adquirió junto con la señora SANDRA DEVIS SAAVEDRA el apartamento 103 del edificio Vestal ubicado en la transversal 15 No. 126-64 de Bogotá.

Este apartamento fue sometido al régimen de propiedad horizontal de conformidad con lo dispuesto en el decreto 1335 de 1959; decreto 107 de 1983 y la ley 182 de 1948 mediante escritura No. 0626 el 6 de junio de 1986 ante la notaria 33 del Circulo de Bogotá, en él se describen los bienes comunes de la copropiedad, específicamente en el nivel dos (2) o primer piso se describe una terraza comunal de uso exclusivo del apartamento 102 de 69.42 m2; terraza comunal de uso exclusivo del apartamento 103 de 315.33 m2 y un área libre comunal, jardines, aislamientos y acceso de 303.81m2.

Tanto en la escritura de adquisición del apartamento como en la escritura de protocolización del reglamento de propiedad horizontal, no se encuentra estipulada obligación alguna de responder por el mantenimiento o reparación sobre la terraza comunal con uso exclusivo del apartamento 103 a excepción de las expensas comunes.

El reglamento de Propiedad Horizontal fue reformado mediante escritura pública 1044 del 25 de abril de 2003, acogiendo la ley 675 de 2001, la cual se aplica a situaciones posteriores a la misma y respeta los derechos adquiridos con anterioridad.

La ley 675 de 2001 no puede atentar contra los derechos adquiridos, toda vez que, las situaciones jurídicas individuales que han quedado definidas y consolidadas bajo el imperio de una ley y que se entienden incorporadas válidamente, no pueden ser desconocidas o modificadas por otra norma.

En este orden, la copropiedad al mal interpretar la norma y efectuar la reforma al reglamento de propiedad horizontal, en aras de obtener un beneficio que solo afecte a una parte, modifica un derecho adquirido que se contrajo al momento de la compra del apartamento y el cual fue base para la misma. ".. Ya que, si conociendo que era parte de mis obligaciones hacerme cargo de este tipo de arreglo, no hubiese comprado el inmueble". Comillas de Iván Bohórquez

El artículo 31 de la Constitución, dispuso que los derechos adquiridos con justo título, con arreglo a las leyes civiles, no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores.

Sin embrago se pretende que los demandados, realicen obras de mantenimiento y reparaciones de la terraza de uso exclusivo del apartamento 103. Vulnerando los derechos adquiridos en su propiedad y en el reglamento de propiedad horizontal vigente al momento de adquirir el inmueble, reparaciones que corresponden a todos los copropietarios del bien común.

Por las anteriores razones de manera comedida solicito a su despacho deprecar las pretensiones de la demanda, declarar probadas las excepciones y condenar en costas al demandante.

PRUEBAS:

Solicito al señor Juez tener como pruebas:

DOCUMENTALES:

1.- Las aportadas por la parte demandante

2.- Las que se aportaron en la contestación de la demanda del señor HECTOR IVAN BOHORQUEZ DUSSAN

2. 1.- Dictamen de la SOCIEDAD COLOMBIANA DE INGENIEROS de fecha 10 de mayo de 2011

2. 2.- Concepto de la DRA. NOHORA PABON columnista del Tiempo y experta en Propiedad Horizontal, el cual se aporta.

2. 3.- Concepto del Ministerio de vivienda de fecha 17 de octubre de 2013 firmado por la Jefe de la oficina asesora Jurídica

2. 4.- Informe rendido por la ingeniera Civil Nelly Patricia Cardona el 1 de junio de 2005

2. 5.- Informe rendido por el gerente de WALSOM impermeabilizantes impermeabilizaciones y aislamientos térmicos

3.- actas:

3.1. Acta No. 04 del 27 febrero de 1990 de la Asamblea General del edificio VESTAL

3.2. Acta No. 010 de marzo 29 de 1993, de la Asamblea General del edificio VESTAL

3.3. Acta No. 013 de fecha 4 de noviembre de 1993 del Consejo de Administración del edificio VESTAL

3.4. Acta No. 014 de febrero 7 de 1994 del Consejo de Administración del edificio VESTAL

3.5. Acta No. 012 de febrero 24 de 1994 de la Asamblea General del edificio VESTAL

3.6. Acta No. 05 del 14 de abril de 1994 del Consejo de administración

3.7. Acta No. 013 de fecha 6 de julio de 1994 de Asamblea Extraordinaria del edificio VESTAL

3.8. Acta No 14 de fecha 25 de abril de 1995 de la Asamblea General del edificio VESTAL

3.9. Acta No. 20 del 25 de mayo de 1999 de Asamblea extraordinaria

4.- Las que se aportan en la contestación de esta demanda

PLANOS:

4.1.- Cuadro de áreas

4.2.- E–3 Planta estructural

4.3.- E-9 Estructuras parqueaderos

4.4.- Planta altillo

4.5.- Fachada sur

4.6.- Ampliación parqueadero

4.7.- Planta estructural altillo

5.- **RATIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN DE LOS CONCEPTOS TECNICOS Y JURIDICOS**

5.1. Se ordene la ratificación y ampliación del concepto técnico emitido por la Sociedad Colombiana de Ingenieros para tal efecto se les puede contactar a través de: www.sci.org.co ; sijg@sci.org.co

5.2. - Se ordene la ratificación y ampliación del concepto jurídico emitido a la Dra. NOHORA PABON columnista del Tiempo, abogada experta en Propiedad Horizontal. se les puede contactar a través de: norapabonasesorias@hotmail.com

6.- INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito al señor juez se sirva decretar el interrogatorio de parte a la parte demandante:

1.- Señor JAIRO CAMILO RAMIREZ ROJAS Representante legal de la firma administradora del edificio VESTAL, y en su condición de Administrador y representante legal del EDIFICIO VESTAL PH, correos electrónicos: adviconycia@hotmail.com y casvill2002@gmail.com

2.- Señor MARTIN ALBERTO MORELLI SACARRAS propietario apto 501 correo gerenciaqmiragaltda.com

3.- Señora STELLA JOSEFINA BELALCAZAR DE JACOME propietaria apto 402 de quien se desconoce el correo personal.
La notificación podrá llegar a través del correo del edificio Vestal adviconycia@hotmail.com

Para que absuelvan el interrogatorio, que les formularé en la audiencia respectiva, sobre los hechos y pretensiones de la demanda

7.- TESTIMONIOS:

Solicito al señor juez se sirva decretar el TESTIMONIO de:

La señora DORA ELIZABETH SANCHEZ DE MENDEZ persona mayor de edad domiciliada en Bogotá D.C., propietaria del apartamento 102 de Edificio Vestal, identificado con la cédula de ciudadanía número 41.619.217 de

Bogotá, dirección de correo electrónico: elizabeth1156@hotmail.com teléfono 3132434938

Para que declare sobre todo lo que le conste de los hechos de la demanda y la contestación de la misma. Y en especial a: 1.- todo lo relacionado con las construcciones en zonas comunes en los niveles 6 y 7 del edificio Vestal. 2.- Lo que le conste del estado actual de los cielo rasos de los parqueaderos, de las terrazas de uso exclusivo de los apto 102 y 103 y de las soluciones que se han planteado para solucionar las goteras y estado actual de las mismas 3.- Lo que le conste de la asamblea ordinaria general de propietarios efectuada el 28 de marzo de 2018, en especial cuales fueron las razones que se argumentaron para aprobar la presentación de la demanda en su contra y en contra de los propietarios del apto 103. 4.- Si ella conocía con anterioridad los conceptos técnicos y jurídicos que han sido presentados al consejo y a la administración por parte del señor IVAN BOHORQUEZ.

NOTIFICACIONES:

Mis poderdantes:

HECTOR IVAN BOHORQUEZ DUSSAN dirección de correo electrónico: hibodu@hotmail.com

SANDRA DEVIS SAAVEDRA dirección de correo electrónico: sadesa@live.com

La suscrita apoderada: Recibiré notificaciones en la calle 12 No. 7 -32 oficina 13 02 email: nancytagonzalezvanegas@gmail.com

Atentamente,

NANCY GONZALEZ VANEGAS
C. C. No. 35.312.669 de Bogotá
T. P. No. 42.155 del C. S. J.