

GUILLERMO BOGOYA FORERO
ABOGADO
UNIVERSIDAD LIBRE DE COLOMBIA

Señor

JUEZ 49 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

E. S. D.

REF. Contestación Demanda
Proceso declarativo 2020-0089

GUILLERMO BOGOYA FORERO, mayor y vecino de Bogotá, identificado con la C. C. 19.328.338 y T. P. 94.218 del CSJ., en mi nombre y representación del Demandado **ARMANDO VANEGAS GARZÓN**, mayor y vecino de Bogotá, identificado con la C. C. 79.323.368, en el proceso de la referencia, conforme el poder a mí conferido, procedo a contestar la demanda de la referencia, dentro del término del traslado, en cuanto a los

HECHOS

AL PRIMERO. Puede ser cierto, esa es su afirmación, no me consta.

AL SEGUNDO. No es cierto, las terrazas, en este caso, según el reglamento de propiedad horizontal de edificio, son de uso exclusivo de la oficina 902.

AL TERCERO. No es cierto, mi cliente **ARMANDO VANEGAS GARZÓN**, celebró promesa de compraventa, con el señor GERARDO TORRES MEDINA, por el cincuenta por ciento de la oficina 901, teniendo como referencia, que, es posible la segregación de ese porcentaje, conforme lo dispone el citado reglamento de propiedad horizontal, y, las obras se iniciaron desde el año 2014.

AL CUARTO. No es cierto, por cuestiones de deterioro del edificio, teniendo que es una construcción de hace más de sesenta años, se han presentado estas situaciones de aguas cuando llueve, pero no por intervención directa de mi cliente.

AL QUINTO. Es parcialmente cierto, ya que, ante esta situación, mi cliente, hizo unas reparaciones sobre las terrazas para mitigar y solucionar el inconveniente, que también afectaba otras oficinas, lo cual quedó en ese momento arreglado, toda vez que, no hubo más quejas por parte de los otros ocupantes de ese piso.

AL SEXTO. No es cierto, mi cliente intentó solucionar el inconveniente del agua con los aquí demandantes, pero, ellos no permitieron el ingreso a su oficina aduciendo que allí se hacían millonarios negocios y que nadie podía entrar, lo cual imposibilitó cualquier solución que se podía realizar en ese momento, pero, ellos dejaron avanzar el deterioro concomitante con la vetustez del edificio que, llevó a esta diferencia en que nos encontramos.

AL SÉPTIMO. Esto no es un hecho, es una afirmación, constituye una situación donde mi cliente, el Doctor Armando Vanegas Garzón, como poseedor y propietario del esa parte de la oficina 902, realizó todo lo posible habido para subsanar el inconveniente de filtración de agua a varias oficinas del octavo piso, lo cual se dio

GUILLERMO BOGOYA FORERO
ABOGADO
UNIVERSIDAD LIBRE DE COLOMBIA

en parte ya que, se arregló en las demás oficinas, quedando algunas filtraciones mínimas, en la oficina de los aquí demandantes, cabe aclarar que, las filtraciones no se dieron por culpa u obra de mi cliente, se dieron por vetustez, y, antigüedad del edificio, que, por mucho que quiera la administración mantenerlo en lo básico, el paso del tiempo hace su labor de deterioro, lo de las reparaciones locativas al las paredes y techo de la oficina de los demandantes, se intentó por parte de mi cliente, pero, ellos se negaron aduciendo millonarios negocios que allí se realizaban, lo que contradice su afirmación de no haber trabajado allá desde hace más de un año.

AL OCTAVO. Las afectaciones se subsanaron, con las obras de mitigación, lo que pasó fue que, los demandantes no permitieron el ingreso para hacer las reparaciones del techo y los pisos.

AL NOVENO. Es del trabajo de la administración, pero, la Administradora estuvo siempre pendiente y al tanto de las obras de reparación de la terraza, a quien siempre se le informó de cada una de las acciones, ya que, todos los materiales y obreros eran reportados al ingreso al edificio, pero, los demandantes no permitían el ingreso a su oficina, aduciendo, grandes negocios que allí se realizaban, luego no estaban cesantes, ya que, decían estar en importantes transacciones, eso demuestra que no habían dejado de trabajar.

AL DÉCIMO. Las obras de reparación de la terraza, se terminaron a satisfacción, quedando algunos residuos de agua en las paredes, ya que, a la fecha todas las goteras que había se secaron y no hay filtraciones.

AL UNDÉCIMO. No es cierto, pues, no permitieron el ingreso de los obreros para hacer las reparaciones locativas, aduciendo que allí estaban haciendo grandes negocios y no podían ser interrumpidos ni que nadie podía enterarse de los negocios que allí se efectuaban.

AL DUODÉCIMO. No es cierto, los señores demandantes, concurrían constantemente a la oficina 902, de propiedad de mi cliente, para hablar de ciertos negocios, y se desplazaban a su oficina, lo cual no es verdad la cesación total de su objeto social.

AL DÉCIMO TERCERO. ES CIERTO.

AL DÉCIMO CUARTO. Es cierto parcialmente, por la renuencia de los demandantes a permitir la realización de obras de refacción.

AL DÉCIMO QUINTO. Es cierto.

AL DÉCIMO SEXTO. Es cierto.

AL DÉCIMO SÉPTIMO. Es cierto parcialmente, ya que, no permitieron escuchar la propuesta de mi cliente.

AL DÉCIMO OCTAVO. Es parcialmente cierto, mi cliente les ofreció hacer las reparaciones locativas necesarias para mitigar el daño causado por las lluvias, como gesto de buen vecino, pero, no por su culpa, pues el deterioro del edificio, es normal por el paso de los años, le correspondió la época de lluvias que sacaron a flote esos daños por el paso del tiempo, en un edificio de más de sesenta años de construido.

AL DÉCIMO NOVENO. Desde el inicio de la época de lluvias y ante el inconveniente de las filtraciones a varias oficinas del octavo piso, mi cliente a motu proprio, inició

103

GUILLERMO BOGOYA FORERO
ABOGADO
UNIVERSIDAD LIBRE DE COLOMBIA

obras de reparación de las terrazas para evitar daños a terceros, y desde ese entonces los demandantes, no permitieron que allí se tomaran acciones tendientes a hacer las obras pertinentes, lo cual hubiera arreglado el inconveniente desde el principio, y, no estaríamos en esta situación.

AL VIGÉSIMO. Esa es su afirmación, esas reparaciones se habían podido hacer hace mucho tiempo.

AL VIGÉSIMO PRIMERO. No es cierto, mi cliente ha hecho reparaciones en las terrazas, lo mismo, ha intentado que los demandantes permitan el ingreso a su oficina para realizar las obras pertinentes, pero, ellos no lo dejan aduciendo millonarios negocios que allí se realizan y no puedes ser vistos por extraños.

EN CUANTO A LAS PETICIONES DE LA DEMANDA

AL PUNTO PRIMERO. Me opongo totalmente a que se declare responsable a mi cliente de las posibles afectaciones que haya tenido la oficina de los demandantes, ya que como he dicho en la contestación de los hechos, por parte de mi cliente, éste, hizo todas las acciones necesarias para solucionar la filtración de aguas lluvias provenientes, posiblemente desde la terraza, ya que, eso es lo que en principio se ha dicho, con todas las obras civiles desplegadas para quitar las goteras, mi cliente, puso hasta más de lo debido en este caso, sin que el otro demandado, Gerardo Torres Medina, haya siquiera preguntado, por lo que estaba sucediendo, por ser mi cliente el dueño de esa parte de la terraza, tal como lo predica el reglamento de propiedad horizontal del edificio, en cuanto a la responsabilidad de la administración del edificio, ellos estuvieron pendientes de la ejecución de las obras en la terraza, que es de uso exclusivo de la oficina de mi cliente.

AL PUNTO SEGUNDO. Me opongo a la condena en contra de mi cliente, así. En referencia de los perjuicios materiales, puedo demostrar el audiencia, que, mi cliente hizo todo lo necesario para solucionar el problema de las goteras que afectó a diferentes oficinas, sin que los aquí demandantes hayan permitido hacer las reparaciones locativas, aduciendo los innumerables negocios de esmeraldas que allí se realizaban, luego, no es cierto que, hayan dejado de trabajar por cuenta de las lluvias, y no querían ser interrumpidos, luego no hubo cesación de su objeto, además, ellos siempre estaban concurrendo a la oficina de mi cliente para hablar de los mismos negocios, cabe resaltar que los demás propietarios de las otras oficinas del octavo piso, manifestaron en su momento que el problema estaba resuelto.

Por los perjuicios materiales, mi cliente hizo todo lo necesario para que un hubiera goteras desde la terraza, y repito, los demandantes, nunca dejaron de hacer sus negocios, luego no hay lucro cesante, ahora por la pandemia, es que posiblemente, hayan dejado de concurrir a la oficina, pero eso es otro problema, no de las goteras, por lo que me opongo a la condena de esas peticiones exorbitantes. Como puede verse no hay lugar a lucro cesante, menos a daño emergente.

GUILLERMO BOGOYA FORERO
ABOGADO
UNIVERSIDAD LIBRE DE COLOMBIA

Respecto de las cuentas relacionadas con la demanda, conminarían a los demandados a crear una pensión vitalicia a favor de los demandantes, es ilusorio pretender que, por una oficina de sesenta millones de peso en el mercado, los demandantes pretendan obtener más del doble de pago, mejor sería proponer una compra del inmueble par salir del paso, pero, no es el punto, lo que atañe, es, lo improcedente de estas cotizaciones que nada tienen que ver con la realidad.

En resumen me opongo a que se condene en cualquier suma de dinero por estos conceptos de la demanda a mi cliente, ya que no está demostrado que se hubiera permitido la verificación de los posibles daños en la oficina, por falta de inspección ocular, de mi cliente sobre los posibles daños en ese momento, lo cual generó en mayores supuestos deterioros de la oficina, que se hubieran podido solucionar verificando en su momento, dónde estaba el posible daño.

EXCEPCIONES DE MÉRITO.

PROPONGO EXCEPCIÓN DE MÉRITO POR FALTA DE PRUEBA OPORTUNA DEL DAÑO CAUSADO. Solicito a su Señoría, se declare probada la excepción de mérito de falta de prueba oportuna del daño causado, teniendo en cuenta, que, la demanda refiere que los daños se empezaron a presentar, desde hace dos años, y desde entonces, mi cliente solicitó se le permitiera el ingreso a la citada oficina para verificar los posibles daños que se estarían sucediendo con ocasión de las lluvias, pero, no, nunca le permitieron verificar, en qué consistían los daños, luego, es improcedente que se pretenda ahora mediante esta demanda solicitar que se les indemnice por algo que en su momento se hubiera podido solucionar, es más, los señores demandantes, siempre iban a la oficina de mi cliente y nunca referían nada de daños en su oficina, y ellos veían que allí en la terraza se adelantaban obras de mitigación de las aguas lluvias, con lo cual estaban de acuerdo, sin reclamar por sus supuestos daños, sabemos que hubo filtraciones a varias oficinas del octavo piso, lo cual se solucionó con la impermeabilización de esa parte de la terraza, pero no hubo por parte de los demandantes, en su momento, hace dos años el permiso a su vecino y "amigo" de negocios, pero, no, en ese momento los posibles daños se hubieran solucionado de manera rápida y fácil, lo cual prueba que "faltó la prueba oportuna del daño causado", exonerando a mi cliente de una responsabilidad civil extracontractual frente a los hechos de la demanda.

FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA. Como consecuencia de la anterior excepción, se deriva la excepción de mérito de falta de legitimación en la causa por pasiva, la cual solicito a su señoría se declare probada en este proceso, ya que, mi cliente hizo todo lo necesario en cuanto al adelantamiento de las obras civiles de impermeabilización de la terraza, que, por deterioro del paso de los años, se presentó este inconveniente, no por culpa de mi cliente, quien si hizo lo correspondiente de arreglar los deterioros del edificio, no realizó obras para causar molestias a los vecinos, lo contrario, solucionó lo que por cuenta suya debía hacer,

Carrera 7 N° 12 B 65 Oficina 902, Bogotá, quilboyare@gmail.com,
pilinbogoya@gmail.com, 3156818889

108

GUILLERMO BOGOYA FORERO
ABOGADO
UNIVERSIDAD LIBRE DE COLOMBIA

pero, repito, los daños que aduce la demanda, no fueron por causa y obra del demandado, quien adelantó, repito, lo necesario, pero, es hasta ahora que después de dos años dicen no poder trabajar, cuando ellos no permitieron ingresar a su oficina aduciendo que allí se realizaban grandes negocios y no podían ser interrumpidos, lo cual contradice sus afirmaciones de no haber podido trabajar por cuestiones de las aguas lluvias. es por esto que se debe declarar probada esta excepción de mérito.

EN CUANTO A LOS FUNDAMENTOS DE DERECHO.

Los fundamentos de derecho de la demanda se basan en las fuentes de las obligaciones, que en este caso no corresponde a mi cliente, por cuanto el supuesto daño inferido, no proviene de parte directa de mi cliente, sino por cuestión del paso de los años.

Respecto de la sustentación en el Artículo 1613 del C. C., no corresponde a mi cliente pagar nada de este tipo de indemnizaciones, porque, no ha habido retardo en la reparación de los daños, fue porque en ese momento había mucha lluvia y no permitía hacer las reparaciones de manera eficiente, solo cuando la lluvia lo permitía.

Por el Artículo 2356, Ibídem, no hubo negligencia en la ejecución de las obras de reparación e la terraza, se adelantó en su oportunidad, para no molestar el buen vivir de los vecinos.

En lo que respecta de la persona obligada a indemnizar, sería en principio mi cliente, en cuanto a la falta de reparación de la terraza, pero, fue mi cliente quien hizo todo lo necesario para solucionar los posibles daños que se causaran con la filtración de las aguas lluvias, luego no está llamado a pagar alguna suma de dinero.

MIS FUNDAMENTOS DE DERECHO

Con base en la demanda su contestación se hace teniendo en cuenta lo normado en el Código General del Proceso en sus Artículos 368 y siguientes.

MIS PRUEBAS

INTERROGATORIO DE PARTE.

Sírvase señor Juez decretar el interrogatorio de parte que deben absolver los demandantes, **HÉCTOR ARMANDO BELTRÁN REY** y **CESAR AUGUSTO BELTRÁN REY**, para que depongan su versión contra mi cliente y nieguen o afirmen si mi cliente hizo en su momento, requerimientos para verificar el estado de la oficina y sus posibles reparaciones, lo mismo que si mi cliente hizo obras en su oportunidad para mitigar el impacto de las lluvias, que eran por ese entonces, abundante y todos los días que imposibilitaban la continuidad de las obras de refacción.

DOCUMENTALES.

GUILLERMO BOGOYA FORERO
ABOGADO
UNIVERSIDAD LIBRE DE COLOMBIA

Sírvase tener como pruebas documentales, el contrato de obra civil hecho por mi cliente para adelantar las obras en la terraza, lo mismo que las diferentes facturas de compra de los materiales que se requirieron en la oportuna refacción de lo necesario para solucionar las goteras en la terraza.

Anexo lo enunciado.

NOTIFICACIONES.
Las citadas en la demanda.

Atentamente,

GUILLERMO BOGOYA FORERO
C. C. 19.328.338 y T. P. 94.218 del CSJ.
guilboyare@gmail.com
pilinbogoya@gmail.com
celular 3156818889

28 AGO 2020

S

MD

Señor Juez

CUARENTA Y NUEVE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

Correo electronico: cmpl49bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Ciudad

Ref.- Proceso Verbal declarativo - ordinario de RCE
Radicación 0089 2020 00
Demandante: Héctor Armando Beltrán Rey y otro
Demandado: Edificio Excelsior, Gerardo Torres Medina y Armando Vanegas Garzón.
Asunto Contestación de la demanda

RICARDO FORERO RAMIREZ, mayor de edad, vecino de Bogotá, domiciliado en la Av. Jiménez No. 8 A 77 Of 305, de esta ciudad, identificado con la C. de C. No. 79.145.093 de Usaquén, abogado titulado con T.P. No. 29.326 C.S.J., email: rforeror@gmail.com, obrando como apoderado del **EDIFICIO EXCELSOR Ph.**, Nit NIT. 860.029.161-4 representado legalmente por la **SRA CONCEPCION MARTINEZ** mayor de edad, vecina de Bogotá, domiciliada en la carrera 7 No. 12 B - 65, de esta ciudad, identificada con la C. de C. No. 35.336.677 de Usme, email edificioexcelsior@hotmail.com por medio del presente escrito, me permito manifestar al señor Juez, que encontrándome dentro del término hábil para hacerlo procedo a contestar la demanda de la referencia que fue notificada via correo electronico recibido el 28 de julio de 2020, conforme al poder que me fuera otorgado y con todo respeto me permito solicitar al señor Juez:

- 1.- Negar todas y cada una de las pretensiones incoadas por la parte demandada
- 2.- Condenar en costas a la parte demandante

FRENTE A LOS HECHOS:

- **Frente al primer hecho.** Lo acepto parcialmente. Los certificados de libertad aportados así lo muestran. La otra afirmación no me consta y calidad de comerciantes tampoco se acredita.
- **Frente al segundo hecho.** No lo acepto. La terraza conforme a los estatutos de la copropiedad, es una zona comun de uso exclusivo del propietario inscrito de la oficina y los usuarios de la misma, deberan cancelar las compensaciones economicas por el su uso, tal como lo determinan los articulos 22 y 23 de la Ley 675 de 2001
- **Frente al tercer hecho.** No lo acepto. La copropiedad autorizo unicamente la impermeabilizacion de la terraza

En concordancia a lo antes expuesto, en escrito fechado 15-02-2019 la Subdirectora de Proteccion e Intervencion del Patrimonio en respuesta dirigida a la Administradora de la copropiedad donde ésta solicito la intervencion de dicha entidad, ante las obras que estaba adelantando el Sr Armando Vanegas, en escrito referenciado como *Respuesta a solicitud de control urbanistico para el inmueble de interes Cultural ubicado en la carrera 7 No 12 B-65 Terraza Piso 9*, donde expone los resultados de su visita al inmueble, documento aportado como anexo por la parte demandante, igualmente determino que las intervenciones minimas que se pueden realizar en inmuebles BIC (Bienes de Interes Cultural) son: "3. *Mantenimiento de cubiertas mediante acciones tales como limpieza, reposicion de tejas e impermeabilizaciones superficiales que no afecten las condiciones fisicas del inmueble...*". Aun cuando la visita como consta en dicho documento fue atendida por el Sr Armando Vanegas, éste hizo caso omiso a dichas recomendaciones y continuo con la instalacion de baldosas sin impermeabilizar, obra que finalmente ocasiono las humedades en la oficina 803

-**Frente al cuarto hecho.** No me consta que por el levantamiento del manto, y la instalacion de baldosas por parte del Sr Armando Vanegas sin previa impermeabilizacion, se hayan generado las filtraciones aludidas.

-**Frente al quinto hecho.** No es cierto. Hay un requerimiento escrito adjunto a la demanda consistente en un correo dirigido a la administracion por el demandante Cesar Beltran con fecha 29 de enero de 2019; por tal motivo y como consta tambien en los documentos anexos a la demanda, la copropiedad interpuso las acciones correspondientes el 30 de enero de 2019 ante la Alcaldía Menor de la Candelaria y ante el Instituto Distrital de Patrimonio habida cuenta que la copropiedad se encuentra dentro del TRATAMIENTO ESPECIAL DE CONSERVACION HISTORICA CATEGORIA B

(Conservación Arquitectónica). Además la copropiedad requirió en varias oportunidades al Sr Gerardo Torres y al Sr Armando Vanegas para tal fin como así consta en las documentales que se anexan a esta contestación.

- **Frente al sexto hecho.** No es cierto. No hay constancia sino de una queja escrita de los demandantes a la copropiedad como se describió en la respuesta al hecho anterior. La copropiedad sí requirió en varias oportunidades al Sr Gerardo Torres y al Sr Armando Vanegas para tal fin, al igual que instauró la querrela por perturbación ante la Alcaldía de La Candelaria e interpuso la queja ante el Instituto Distrital de Patrimonio, habida cuenta de la condición del edificio de ser de Conservación Arquitectónica; tal como se sustenta con las documentales que se anexan a esta contestación, en donde consta además que la única obra autorizada por mi representada fue la impermeabilización de la terraza

- **Frente al séptimo hecho.** Es cierto parcialmente y aclaro: los demandantes siempre han sabido que el señor Armando Vanegas Garzón es el responsable de las intervenciones en la terraza como así lo ha reconocido él expresamente y así se le hizo saber por parte de la Administración a las diferentes autoridades. Además, los demandantes no permitieron que el señor Armando Vanegas Garzón arreglara los presuntos daños ocasionados a sus oficinas y tenemos entendido que él les ofreció unos dineros para atender los supuestos perjuicios que él les había generado.

- **Frente al octavo hecho.** No me consta, no se ha determinado con certeza en qué fecha se empezaron a generar los supuestos daños.

- **Frente al noveno hecho.** No es cierto, no hay documento en el que conste que antes del 30 de enero de 2019 se hubiera colocado una queja ante la Administración. Como lo confiesa la Apoderada de los demandantes, éstos no aceptaron la propuesta del Sr Vanegas ni tampoco permitieron que éste arreglara los presuntos daños ocasionados a sus oficinas.

- **Frente al décimo hecho.** No me consta pues no hay certeza si en esa fecha efectivamente llovió

- **Frente al décimo primer hecho.** No me consta. La administración no tiene seguimiento sobre las labores de los ocupantes y visitantes realizan dentro de los inmuebles.

- **Frente al décimo segundo hecho.** No me consta. La Administración no tiene seguimiento sobre el estado de las zonas privadas de la copropiedad.

- **Frente al décimo tercer hecho.** Lo acepto parcialmente. No se acompañaron constancias en tal sentido, pero la Administración siempre estuvo presta a colaborar con la solución del conflicto

- **Frente al décimo cuarto hecho.** No me consta. No se anexaron con el traslado de la demanda, los videos para poder aseverar lo dicho en este hecho.

- **Frente al décimo quinto hecho.** No me consta. No se acompañaron constancias en tal sentido.

- **Frente al décimo sexto hecho.** Lo acepto parcialmente. La constancia que aparece en la demanda data del 16 de diciembre de 2019 y no en la fecha señalada; la asistencia de las personas mencionadas consta en la misma.

- **Frente al décimo séptimo hecho.** Lo acepto parcialmente. En el documento aportado se lee la constancia de la inasistencia del Sr Torres; la apreciación de la Apoderada, respecto a que los tres convocados "...son los involucrados en los daños ocasionados...", es una apreciación subjetiva de ésta.

- **Frente al Décimo octavo hecho.** No me consta. No conocemos lo allí afirmado por ser hechos de terceros, aunque se observa que el Sr Vanegas reconocía su responsabilidad en los supuestos daños y estaba en disposición de buscar una solución

- **Frente al Décimo noveno hecho.** No me consta. Es una afirmación sin sustento. No conocemos lo allí afirmado por ser hechos de terceros.

- **Frente al Vigésimo hecho.** No me consta. No es un hecho, sino una afirmación.

- **Frente al Vigésimo primero hecho.** No es cierto pues se contradice con lo expuesto en el hecho 18.

FRENTE A LAS PRETENSIONES

Respecto de las pretensiones solicitadas por la parte demandante, manifiesto al Despacho que me opongo a las mismas y respecto a éstas me pronuncio de la siguiente forma

MM

FRENTE A LA PRIMERA: SE RECHACE: La terraza por disposición expresa del Reglamento de Propiedad Horizontal que la rige contenido en la Escritura Pública 2090 del 14 de mayo de 1970, otorgada en la Notaría Primera de Bogotá, en el CAPITULO TERCERO, PARAGRAFO ARTICULO QUINTO estipulo: "Las terrazas "B" y "C" se determinan como bien comun, por ser parte de la cubierta del edificio **pero estas dependencias tienen acceso unicamente a traves de esta unidad, su uso exclusivo se le asigna al propietario de ella, no pudiendo hacerle modificaciones ni construcciones y debiendo permitir el acceso a ella cuando fuere necesario hacer reparaciones o revisiones**". (La resalta no es del texto)

Dicho Reglamento se adecuó a la Ley 675 de 2001 por medio de la escritura pública No 286 otorgada en la Notaría Tercera de Bogotá. Esta ley en su artículo 22 estableció: "Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como **terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros** podran ser asignados de manera a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos" (La resalta no es del texto)

A su vez, el artículo 23 ibidem estableció: "Régimen especial de los bienes comunes de uso exclusivo. Los propietarios de los bienes privados a los que se asigne el uso exclusivo de un determinado bien comun, según lo previsto en el artículo anterior quedaran obligados a:

...

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 aun bajo uso legitimo, por el paso del tiempo.*

Además de las normas citadas, con los documentos aportados por la parte demandante y con los que se aportan con esta contestación, es clara la responsabilidad directa e inequívoca del Sr Armando Vanegas en la ejecución de las obras, pues no acato ni las recomendaciones que le hizo la copropiedad y tampoco las que se leen en el documento fechado el 6 de febrero de 2019 dirigido por la Subdirectora de Protección e Intervención del Patrimonio a la Administradora de la copropiedad, en el escrito denominado *Respuesta a solicitud de control urbanístico para el inmueble de interés Cultural ubicado en la carrera 7 No 12 B-65 Terraza Piso 9* donde se observa el estado de las obras realizadas en ese momento y se indica, cuales son las obras permitidas que se pueden realizar para el mantenimiento de las cubiertas

Igualmente si observamos el libelo de la demanda, no se le endilga a mi representado conducta alguna que permita inferir la responsabilidad en sus actos frente al daño demandado, por lo que no se puede predicar la solidaridad de mi representada con los demás demandados.

FRENTE A LA SEGUNDA. SE RECHACE. No se acepta. Se sustenta en los términos indicados en el punto anterior

Frente a la liquidación de la indemnización

En relación con los perjuicios materiales, me permito señalar al señor Juez, que no se aceptan, en la medida que existen mecanismos idóneos para su demostración. El daño debe ser probado lo señala el C.G.P. y la jurisprudencia; por lo expuesto me permito solicitar al señor Juez se sirva negarlos.

Sobre los perjuicios inmateriales, porque como bien lo he afirmado tampoco existe prueba de su ocurrencia, ni prueba alguna que así lo determine.

Frente al Juramento Estimatorio

Me permito manifestar al señor Juez que el objeto del juramento estimatorio se encuentra establecido en el artículo 206 del C.G.P., el cual exige una estimación razonada amparada por el juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos.

Es claro que el legislador fue preciso y concreto al establecer en forma expresa el alcance probatorio del juramento estimatorio, limitándolo únicamente al monto de los perjuicios patrimoniales pedidos en la demanda, y no a la existencia de los mismos, **los cuales deberá probar el accionante**, lo que no sucedió en la demanda que nos ocupa

Con base en lo hechos de la demanda, se deduce expresamente que los demandantes tienen la calidad de comerciantes, pues según el hecho 1 la "...oficina esta destinada para la comercialización de piedras preciosas..." y en el hecho 19: "... no han podido ejercer su profesión de comerciantes...". Igualmente en la cuantificación del **LUCRO CESANTE CUANTIFICADO ACTUAL** se indica: "...ganancia mensual por venta de la piedras (sic) preciosas..." Siendo así, es claro que deben cumplir con las obligaciones que para tal efecto establece la ley. La forma en que deben justificar sus ingresos al igual que las pérdidas es con su contabilidad asentada en libros debidamente registrados en la Cámara de Comercio; los ingresos y las pérdidas de los comerciantes se establecen bajo los parámetros contables, lo cual no se sustenta en el presente caso, como tampoco se hizo entrega del inventario de bienes como activos para que se demuestre su valor y el monto de las pérdidas; los comerciantes no pueden demostrar pérdidas por fuera de su contabilidad, por ser el mecanismo jurídico válido para demostrar sus ingresos y egresos, sus ventas y lo dejado de vender y por ende sus pérdidas. Por estas razones no se encuentran sustentados los ítems reseñados en la demanda. Este es el sustento legal de la objeción de la indemnización fundamentada en el juramento estimatorio.

Por todo lo expuesto me permito solicitarle al señor Juez, se sirva negar las pretensiones elevadas en el escrito de demanda y fundamento mi petición en las siguientes

EXCEPCIONES DE MERITO

1.- Falta de legitimación en la causa por pasiva

Teniendo en cuenta el reconocimiento expreso de responsabilidad en los gastos de reparación de la zona común a su cargo, al igual que del pago de los perjuicios que se ocasionaron a terceros con ocasión a las obras realizadas por parte del demandado Armando Vanegas Garzón, al igual que la terraza es una zona común de uso exclusivo del propietario de las oficinas 901 y 902 conforme se estableció en el Reglamento que rige la copropiedad, refrendada por lo expuesto en el artículo 23 de la Ley 675 de 2001, no existe responsabilidad de mí representada en los hechos demandados y menos existe solidaridad con los otros demandados, afirmación que se sustenta con los documentos que se anexaron a la demanda, al igual que los que se anexan a la presente contestación.

2.- Inexistencia de los elementos estructurales de la RCE

2.1.- Es claro el Artículo 2341 del C.C. indica que es responsable el "... que ha cometido un delito o culpa, que ha inferido daño a otro, es obligado a la indemnización, ..."

Del libelo de la demanda, no se le endilga a mí representado conducta alguna que permita inferir la responsabilidad en sus actos frente al daño demandado y sí se aporta documentación con la que se determina que el demandado Armando Vanegas Garzón es el directamente responsable de los daños demandados; documentales que exoneran a mí representada de cualquier relación entre el origen y el daño demandado, es más, la demanda misma cumple este presupuesto al no indicar la conducta de la cual es acreedora mí representada para generar el daño que se está demandando. Al incumplir con este presupuesto fáctico incumple con la obligación de indicar cual es la conducta imputable a mí representada para ejercer del derecho a la defensa.

Si no existe conducta ha endilgable a la copropiedad, de que daño se la hace responsable?

2.2 El origen del daño no fue generado por la estructura en proviene de la construcción, sino que fue generado por la intervención que en la terraza hizo el señor Armando Vanegas Garzón, lo que se corrobora con los documentos ya aportados con la demanda y con los que estoy aportando por

M2

cuyas razones no se le puede declarar responsable a la copropiedad y como resultado tampoco puede pregonarse la solidaridad de ésta como se pretende con la presente demanda.

3.- Hecho de un tercero

Toda la documental aportada por la parte demandante y la que nos permitimos aportar son claras al indicar que quien intervino la terraza y por lo tanto genero los supuestos daños fue el señor ARMANDO VANEGAS GARZÓN, quien así lo confiesa y lo expresa en documentos suscritos en tal sentido, en su condición de usuario exclusivo de esa parte de la terraza.

4.- Eximente legal de la presunta responsabilidad imputada

Ley 675 de 2001 en su artículo 22 estableció: "Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como **terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros** podrán ser asignados de manera a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos" (La resalta no es del texto)

El Artículo 23 de la Ley 675 de 2001, nos indica que "... Los propietarios de los bienes privados a los que asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, según lo previsto en el artículo anterior, 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 aun bajo uso legítimo, por paso del tiempo.
- 4.- Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado en la asamblea general..."

Las terrazas B y C como bien lo señala el reglamento de propiedad horizontal es de uso exclusivo de los propietarios de las oficinas 901 y 902. Aunque éstas son un bien comun por ser parte de la cubierta del edificio, solamente se tiene acceso a las mismas a través de dichas oficinas, por lo que se les asigno el uso exclusivo de ellas a su propietario. En consecuencia, corresponde a los otros demandados la reparación a que haya lugar, máxime si tenemos en cuenta que el daño lo genera no la estructura del edificio, sino que fue generado por la intervención hecha por uno de los propietarios y/o ocupantes de dichas oficinas.

5- Temeridad y mala fe

El artículo 79 del C.G.P establece las presunciones respecto a la temeridad y mala fe. En la demanda se deduce y sabe por parte de los copropietarios de la oficina 803 que no les asiste razón para demandar solidariamente a la copropiedad y por ende exigirle al Edificio Excelsior los supuestos perjuicios deprecados y generados por las indebidas intervenciones de una zona comun de uso privativo del ocupante y/o propietario de la oficina 902, por ser el Sr Armando Vanegas Garzon el directo responsable de los supuestos daños generados a dicha oficina, como así se los hizo saber a los demandantes, al ofrecerles la reparación de los daños generados como así se indico en los hechos de la demanda al igual, que al haberles ofrecido, tenemos entendido, unas sumas de dinero para solucionar las eventuales afectaciones. Teniendo en cuenta lo antes expuesto, es claro que los demandantes obraron temerariamente al demandar también a la copropiedad y al buscar de ella a través de la jurisdicción civil el pago de los supuestos perjuicios materiales y morales ocasionados por los supuestos daños que no fueron ocasionados por la copropiedad ni por acción y menos por omisión.

6- Excepcion generica

Con base en el art. 282 del C.G.P con el debido respeto solicito al Despacho se declare probada cualquiera otra excepción que emerja de la realidad probatoria, de los hechos de la demanda y sus pretensiones.

PRUEBAS

Solicito al señor Juez se sirva decretar, recibir y tener como pruebas para todos los efectos de este proceso, las siguientes:

Documentales

- 1.- Comunicación del 5 de diciembre de 2016 con la cual la administración requiere a los señores Gerardo Torres Medina y al señor Armando Vanegas Garzón para que procedieran a hacer mantenimiento de la terraza.
- 2- Comunicación del 14 de noviembre de 2019 dirigida a la Alcaldía Local de La Candelaria por la Administración informandoles la condición del edificio de ser de Tratamiento Especial de Conservación Histórica, e informando la impermeabilización que está adelantando el Sr Armando Vanegas, con baldosas, perjudicando así a las oficinas 803 y 804 y solicita la supervisión ocular para la toma de las medidas pertinentes
- 3- Comunicación del 14 de noviembre de 2019 dirigida a la administración por el Sr Armando Vanegas Garzón informando que "**...ya han hecho 5 intervenciones a las terrazas, con diferentes clases de materiales y profesionales de la construcción con lo cual se han intervenido grandes sumas de dinero sin que se tenga una solución definitiva...**" y que las seguirán interviniendo para darle una reparación total a la terraza. (La resalta no es del texto)
- 4 Comunicación dirigida por la Administración al Sr Armando Vanegas fechada 4 de enero de 2019, indicándole que autoriza la impermeabilización de la terraza del Penhouse sector frente a la carrera 7, pero "**...que no se puede hacer plancha ni baldosinar, solo hacer mantenimiento con manto.**" (La resalta no es del texto)
- 5- Comunicación fechada 30 de enero de 2019 a través de la cual, la Administración de la Copropiedad traslada al Sr Armando Vanegas, la carta recibida de la Oficina 803 informando las filtraciones de agua, e igualmente se le recaba sobre lo estipulado en el art 23 de la Ley 675 de 2001, referente a las obligaciones de las reparaciones a cargo de los propietarios de bienes privados de uso exclusivo. Adjunto igualmente la misma comunicación en igual sentido e igual fecha, pero dirigida al Sr Gerardo Torres.
- 6.- Otra comunicación fechada 30 de enero de 2019 a través de la cual, la Administración de la Copropiedad cita al Sr Armando Vanegas a una reunión con un miembro del Consejo de Administración el 1 de febrero a fin de que el Sr Vanegas **permita el ingreso de la Administración** y se puedan realizar las reparaciones, al igual que para encontrar una solución al problema presentado, petición sustentada en que se levanta el manto, generando humedades excesivas en las oficinas del piso 8, que de no atenderse de manera inmediata podrían generar más perjuicios para la copropiedad, al pasarse a la oficinas del Piso 7°
- 7- Comunicación del 30 de enero de 2019 dirigida la Alcaldía Local de La Candelaria informandoles la condición del edificio de ser de Tratamiento Especial de Conservación Histórica, informando la impermeabilización que está adelantando el Sr Armando Vanegas, la instalación de las baldosas de cerámica **sin la autorización de la Administración**, e indicando el perjuicio en los efectos de las oficinas 803 y 804

MB

8- Comunicación fechada 5 de febrero de 2019 dirigida por el Alcalde Local de La Candelaria a la Administración del Edificio Excelsior informándole que se le dio traslado de la petición a la Secretaría de Cultura, Recreación y Deporte, debido a que por el Nuevo Código de Policía y Convivencia los alcaldes locales pedieron competencia.

9- **CONTRATO DE EXONERACION DE RESPONSABILIDAD LEGAL** celebrado el 11 de enero de 2019, entre la Administradora de la Copropiedad y el Sr Armando Vanegas en el cual se estableció entre otras que las reparaciones en la terraza de su uso exclusivo, serán por cuenta y riesgo de éste (Clausula Quinta); igualmente en la Clausula Sexta determina que **"...el SR ARMANDO VANEGAS GARZON igualmente manifiesta que se hace responsable de los daños causados a las oficinas del Octavo Piso debajo del área de la oficina 902, efectuando las reparaciones correspondientes, para lo cual se pondrá de acuerdo con los copropietarios ..."** y en la Clausula Septima el Sr Vanegas **"exonera de toda responsabilidad e indemnizaciones y gastos al Edificio Excelsior con ocasión a las reparaciones que efectúe en el área comunal de uso exclusivo"** (La resalta no es del texto)

10- Comunicación fechada 5 de febrero de 2019 dirigida por el Sr Armando Vanegas a la Administración de la copropiedad aceptando su responsabilidad y respondiendo la comunicación que esta le hizo el 4 de enero de 2019, en la cual él le indica el porque la impermeabilización de la terraza de su uso exclusivo no se debe realizar con tela asfáltica sino con baldosas ecológicas y la reforma de desagües, y reitera que **"...brindare el apoyo necesario para reparar los daños que se ocasionaron por la oficina 803 y el costo total del mantenimiento"** (La resalta no es del texto)

11- Nueva comunicación dirigida por la Administración de la copropiedad al Sr Armando Vanegas Garzon fecha 23 de abril de 2019 recavándole que se continúa con el problema de filtraciones de agua en las oficinas del piso 8 y a la fecha no ha sido posible la solución

12- En aras de contribuir con la solución del problema, la Administración de la copropiedad solicitó a la Arquitecta Cecilia Gil Fajardo, una cotización para la reparación de la terraza del 9º piso, la cual fue presentada el 5 de mayo de 2019. En ésta indica la Arquitecta: **"... no sin antes manifestar que el inadecuado uso de la terraza que es dado en la actualidad, a más de la muy deficiente y dañina instalación realizada de un baldosín, habiéndose procedido a levantar la impermeabilización existente, causando porosidades, las cuales averiaron de manera inmediata la impermeabilidad de la placa, acusándose humedades progresivas hacia el zenit del octavo piso..."**

Esta cotización fue presentada por la Administración al Sr Armando Vanegas y en comunicado fechado 10 de mayo de 2019 el Sr Vanegas trata de desvirtuarla manifestando sin sustento que los daños se deben a un canal de desagüe. Igualmente sigue reconociendo que la gotera en la oficina 803 sigue persistiendo y **"... de manera dinámica ya empezamos a realizar las obras pertinentes y de nuevo se compromete a solucionar este percance y correr con los gastos que me corresponden en cuanto a la terraza."** (La resalta no es del texto)

Igualmente y según me informo la Administración, fue rechazada verbalmente la cotización por costosa y porque según el dicho del Sr Vanegas, él ya había invertido suficiente dinero para reparar los daños y que estos no se generaron por el cambio del manto por baldosín, sin ningún sustento técnico para dicha apreciación

13- Comunicación dirigida por la Administradora de la copropiedad a los demandantes, fechada 13 de mayo de 2019 en donde se les indica que se han hecho todas las pruebas para verificar si el problema de filtración tiene que ver con las reparaciones de impermeabilización y les solicita igualmente se le indique el día y hora que puedan ingresar a sus oficinas personas capacitadas que den un concepto sobre este problema.

14- Otra nueva comunicación de la Administración al Sr Armando Vanegas fechada agosto 14 de 2019 recavando que se continúa con el mismo problema de las filtraciones en las oficinas del piso 8º. Igualmente le vuelven a repetir que las reparaciones de las zonas comunes de uso exclusivo

están a su cargo como lo indica la ley 675 de 2001 y le informan que en días pasados la Administradora y el Presidente del Consejo de Administración fueron a ver la terraza y no fue posible pues no le fue permitida la entrada

15- Comunicación del 7 de septiembre de 2019 dirigida por el Sr Armando Vanegas a la Administradora de la Copropiedad, en donde manifiesta que continúan haciendo arreglos para poder continuar con la impermeabilización, adjuntado fotos en tal sentido

16- Nueva comunicación del Sr Armando Vanegas también dirigida a la Administradora del edificio Excelsior fechada 18 de noviembre de 2019 indicando que **"...por séptima vez hemos contratado personal para relajar los trabajos de remoción de materiales, adecuación e impermeabilización e inmunización de la terraza en general con los materiales para este tipo de trabajos como sika, mortero y manto asfáltico.** (La resalta no es del texto) Como se observa, está reconociendo tacitamente la equivocación que cometió, al colocar las baldosas sin impermeabilizar y que por **"...séptima vez..."**, contrato **"...trabajadores que dicen conocer del tema..."** y como se puede observar, el daño y la gotera persiste y anexa fotos en tal sentido y recibo de compra de materiales. (La resalta no es del texto)

Testimonios

Me permito solicitar al Despacho, se fije fecha y hora para que en audiencia pública el Dr Orlando Niño Acosta, presidente del Consejo de Administración de la Copropiedad correo electrónico ninoacostaorlando@yahoo.com, teléfono cel 3118983858 a fin de que rinda su testimonio respecto a los hechos de la demanda y su contestación

Igualmente y con el debido respeto me permito solicitar al Despacho, se fije hora y fecha para que en audiencia pública, el Sr Eduardo Alfonso Castro Barrero empleado de la copropiedad, correo electrónico edificioexcelsior@hotmail.com, teléfono cel 300 6759820 rinda su testimonio respecto a los hechos de la demanda y su contestación

Además de los antes expuestos, respetuosamente solicito al Despacho se sirva fijar fecha y hora para que en audiencia pública se escuche al Sr Ariel Yardley Bareño Martínez correo electrónico arielbm15@gmail.com. teléfono cel 320799223 para que rinda testimonio sobre el dictamen pericial que el rindió y que se adjuntó a la demanda.

Interrogatorios

Me permito solicitar se fije fecha y hora para que en audiencia pública los demandantes absuelvan interrogatorio a instancia de parte que en forma personal y/o mediante sobres cerrados, les formulara el suscrito, sobre los hechos y pretensiones de la demanda y las excepciones propuestas en su contestación

ANEXOS

- Poder para actuar
- Personería jurídica de la copropiedad en donde se acredita la existencia de ésta y su representación.

114

NOTIFICACIONES

Mi representada las recibirá en el correo electrónico edificioexcelsior@hotmail.com cel 315 8558885
y el suscrito en el correo electrónico rforeror@gmail.com, cel 310 2358599

Atentamente



RICARDO FORERO RAMIREZ
C. de C. No. 79.145.093 de Usaquén
T.P. No. 29.326 C.S.J.

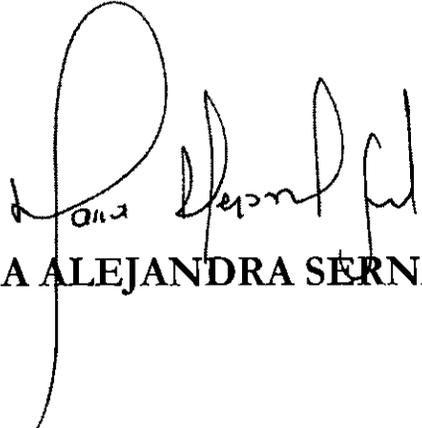
153

JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA.

Bogotá D. C., Dieciséis (16) de Junio de Dos Mil Veintiuno (2021)

En la fecha y a la hora de las 8:00 A.M., se fija en lista No. 12 el presente proceso, por el término legal de cinco (5) días de conformidad con lo establecido en el artículo 370 del Estatuto de Procedimiento General, en concordancia con lo previsto en el artículo 110 *ibidem*, para los efectos del traslado del anterior ESCRITO DE EXCEPCIONES, que empieza a correr el día **17 DE JUNIO DE 2021** y vence el **23 DE JUNIO DE 2021**, a la hora de las 5:00 P.M. (Folios 102 a 104 y 110 a 114)

La Secretaria,



MARIA ALEJANDRA SERNA ULLOA