



JUZGADO OCHENTA Y SEIS (86) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.
Transformado transitoriamente en
JUZGADO 68 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ

Bogotá, D. C., treinta y uno (31) de mayo de dos mil veintidós (2022)

REF: N° 110014003086-2021-01406-00

Observado el escrito poder que milita en el numeral 034 del expediente, se reconoce personería adjetiva a la abogada **Alexandra Patricia Torres Herrera**, como apoderada judicial del demandado Edificio Tempus 145 P.H., en la forma, términos y para los fines del poder adosado. (Art. 75 del Código General del Proceso)

En atención a lo informado por la secretaría del Juzgado, de la contestación de la demanda presentada por la parte demandada (núm. 033), se corre traslado a la parte actora por el término de tres (3) días, acorde con lo establecido en el inciso 6º del artículo 391 del Código General del Proceso.

Se agrega al expediente el escrito que milita en el numeral 043 allegado por el extremo demandante, al cual se le dará trámite en su momento procesal oportuno.

NOTIFÍQUESE,

NATALIA ANDREA GUARÍN ACEVEDO

JUEZ

Juzgado 86 Civil Municipal de Bogotá D.C. transformado transitoriamente en Juzgado 68 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá D.C.
El auto anterior se notificó por estado: No. <u>040</u> de hoy <u>01 DE JUNIO DE 2022</u>
La Secretaria
NANCY MILENA RUSINQUE TRUJILLO

AB

SEÑORES
JUEZGADO OCHENTA Y SEIS 86 CIVIL MUNICIPAL – TRANSFORMADO
TRANSITORIAMENTE EN EL JUZGADO SESENTA Y OCHO 68 DE PEQUEÑAS
CAUSA Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ
DRA NATALIA ANDREA GUARÍN ACEVEDO.
E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO VERBAL SUMARIO –
RADICADO: 11001400308620210140600
CONTROVERSIA EN PROPIEDAD HORIZONTAL.
DEMANDANTE: ÁLVARO CASTELLANOS LÓPEZ.
DEMANDADO: EDIFICIO TEMPUS 145-
PROPIEDAD HORIZONTAL.

ALEXANDRA PATRICIA TORRES HERRERA, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con Cédula de Ciudadanía N.º 52.084.232 de Bogotá, abogada en ejercicio, portadora de la Tarjeta Profesional No.70.449 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderada del EDIFICIO TEMPUS 145 - PROPIEDAD HORIZONTAL identificado con NIT 900.927.100-2 representado legalmente por la señora ALEXANDRA FORERO JARAMILLO, identificada con cédula de ciudadanía número 52.273.182, conforme al poder que me fue otorgado y que anexo, encontrándome dentro del término legal, mediante el presente escrito CONTESTO LA DEMANDA VERBAL SUMARIA – CONTROVERSIA EN PROPIEDAD HORIZONTAL presentada por ÁLVARO CASTELLANOS LÓPEZ en los siguientes términos:

A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Mis representados EDIFICIO TEMPUS 145 - PROPIEDAD HORIZONTAL identificado con NIT 900.927.100-2 representado legalmente por la señora ALEXANDRA FORERO JARAMILLO, identificada con cédula de ciudadanía número 52.273.182 se oponen a la prosperidad de las pretensiones del demandante por carecer de fundamento de hecho y de Derecho y me refiero a cada pretensión así:

PRIMERA PRETENSION:

En su escrito de demanda la parte actora pretende:

“Declarar que la administradora y representante legal del Edificio Tempus 145 - Propiedad Horizontal, está vulnerado la Ley 675 de 2.001 por desatender los artículos 3, 19, y 51; y está vulnerando el Reglamento de Propiedad Horizontal

por desatender los artículos 2, 11, y el numeral 2º y 6º del artículo 25, debido al mal estado por falta de mantenimiento de la estructura de acero con malla metálica instalada en la zona común – área de 8.98 m2 –, la cual colinda con la terraza del apartamento 203, generando riesgo y afectación a quienes en él residen”.

Mis representados se oponen a esta pretensión porque no es cierta la manifestación que en ella se realizan, la señora ALEXANDRA FORERO JARAMILLO nunca ha vulnerado ley alguna menos la ley de propiedad horizontal, por el contrario, con su labor está protegiendo al edificio realizando su gestión de administración de la propiedad horizontal, apegada a la ley además al reglamento de propiedad horizontal.

Las manifestaciones contenidas en esta pretensión son solo una invención de la parte actora que pretende hacer creer al despacho sus valoraciones subjetivas, la administradora ALEXANDRA FORERO JARAMILLO no comete infracción alguna, ni pone en peligro la vida e integridad de ningún propietario y menos de la familia del señor ÁLVARO CASTELLANOS LÓPEZ.

La administradora Jamás ha irrespetado la dignidad humana, menos del señor ÁLVARO CASTELLANOS LÓPEZ o su familia, atendiendo siempre el contenido del artículo 3 de la ley de propiedad horizontal; tampoco a desconocido los bienes comunes, ni impedido su goce por parte de los propietarios y/o residentes del edificio, no ha celebrado ningún tipo de negocio con estos bienes por lo anterior no ha violado el contenido del artículo 19 de la ley de propiedad horizontal.

No es cierto señor juez, que la administradora haya incumplido sus funciones de administración establecidas en el artículo 51 de la ley de propiedad horizontal, por el contrario, a respetado las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal artículos 2, 11, 25 en forma íntegra, y ha cuidado de los bienes comunes del EDIFICIO TEMPUS 145- P.H., por lo cual mis poderdantes se oponen a la prosperidad de esta pretensión.

SEGUNDA:

En su escrito de demanda la parte actora pretende:

“Declarar que la zona común que tiene instalada una pasarela translúcida con estructura en tubo cuadrado de acero con malla metálica expandida hexagonal, la cual colinda con la terraza del apartamento 203, y se encuentra en mal estado, no tiene ningún tipo de mantenimiento preventivo, no está impermeabilizada y presentar riesgo de caída, riesgo de atrapamiento y riesgo biológico”.

Señor juez mis representados se oponen a esta pretensión porque no son ciertas las manifestaciones en ella contenidas, por el contrario, todos los bienes de la copropiedad han tenido su mantenimiento adecuado y preventivo, recordemos que la propiedad horizontal debe cumplir los criterios del SG-SST en propiedad horizontal el edificio ha tenido que implementar un sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo y el edificio cumple con las recomendaciones y con la gestión que debe realizar por ley.

Las manifestaciones contenidas en esta pretensión son una valoración subjetiva de la parte actora que no corresponde a la verdad, son manifestaciones apresuradas, porque no existe riesgo de caída, riesgo de atrapamiento y tampoco riesgo biológico en la malla metálica instalada en la zona común de uso exclusivo asignada al apartamento 203 del interior 4 del EDIFICIO TEMPUS 145 P.H. ni la estructura de la malla metálica se encuentra en mal estado, por lo cual mis poderdantes se oponen a la prosperidad de esta pretensión.

TERCERA:

En su escrito de demanda la parte actora pretende:

“Ordenar a la administradora y representante legal del Edificio Tempus 145 - Propiedad Horizontal cumpla con su función de administración, conservación y ejecución de bienes comunes, y proceda a reemplazar la estructura de acero con malla metálica instalada en la zona común que colinda con la terraza del apartamento 203, y en su lugar, instale: Una placa de ferro-concreto con enchape en adoquín de gres o estructura con bloque de vidrio tipo Vitroblock o Insolux, e instalación de rompe vientos de vidrio”.

Mis representados se oponen a esta pretensión, porque lo pedido no es función de la administradora, esta pretensión constituye una modificación de la fachada del edificio de sus estructuras que se encuentra prohibida en los estatutos de propiedad horizontal, y es una obra no fue autorizada por la asamblea ordinaria de propietarios, no se trata de una obra de mantenimiento sino de una mejora suntuosa, una modificación de la zona común que por su ubicación es de uso exclusivo del apartamento 203 interior 4, a quien le corresponde las reparaciones es al apartamento del aquí demandante conforme con los estatutos del edificio.

Señor juez, en la página 170 en la escritura pública contentiva de los estatutos del EDIFICIO TEMPUS 145 - P.H. se establece que las reparaciones de estos bienes comunes de uso exclusivo correrán a cargo de los propietarios que tienen su uso exclusivo, para este caso, el apartamento 203 del interior 4 por lo cual mis poderdantes se oponen a la prosperidad de esta pretensión.

A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

PRIMERO:

En su escrito de demanda la parte actora dice:

“El demandante es residente y locatario del apartamento 203 Interior 4, del garaje N° 19 y del Depósito No 19, identificados con matrículas inmobiliarias N° 50N – 20762952 y 50N – 20762795, respectivamente, del Edificio Tempus 145 - Propiedad Horizontal, ubicado en la Calle 145 N° 19 – 81 de la actual nomenclatura de Bogotá D.C”.

Mi representado manifiesta que es cierto que el señor es residente, las demás afirmaciones no le constan a mis representados la calidad de locatario por el manifestada.

SEGUNDO:

En su escrito de demanda la parte actora dice:

“En el Edificio Tempus 145 - Propiedad Horizontal hay una zona común con un área de 8.98 m2, la cual colinda con la terraza del apartamento 203 y queda arriba del parqueadero N° 19 y del Depósito N° 19”.

Mis representados manifiesta que es cierto, y aclara que se trata de una zona común de uso exclusivo del apartamento 203 del interior 4 de EDIFICIO TEMPUS 145-P.H. conforme con los registros obrantes en el archivo de la copropiedad.

TERCERO:

En su escrito de demanda la parte actora dice:

“La zona común aludida en el hecho que antecede e identificada en el dictamen pericial que se adjunta con esta demanda, era inicialmente una zona no construida de vacío con caída al nivel 1 a la zona de parqueaderos”.

Mis representados manifiesta que no le consta el contenido del dictamen pericial ni de la manifestación realizada por el apoderado de la parte demandante y se atiene a lo efectivamente probado en el proceso.

CUARTO:

En su escrito de demanda la parte actora dice:

"Sobre dicha zona común construyeron una pasarela translúcida con estructura en tubo cuadrado de acero con malla metálica expandida hexagonal, sobre cubierta acrílica translúcida".

Mis representados manifiestan que es cierto, conforme con los registros obrantes en el archivo de la copropiedad.

QUINTO:

En su escrito de demanda la parte actora dice:

"El demandante mediante sendos correos electrónicos enviados a la administración de la copropiedad desde el año 2015 hasta la fecha – año 2021 –, colocó en conocimiento las dificultades que se presentan en la zona común, entre las que destaca: (i) filtración de agua; (ii) goteras que manchan los vehículos; (iii) humedad; (iv) insegura; (v) afectación a la salud; (vi) afectación a la estética del apartamento; (vii) vulneración a la intimidad personal - familiar; y (viii) deterioro acelerado por falta de aseo (mantenimiento). Problemática que continúa vigente".

Mis representados manifiesta que no le consta lo relativo a los correos electrónicos aludidos toda vez que no se identifican los mismos, respecto de las dificultades mencionadas por la parte actora se trata de valoración subjetiva de la parte actora, y valorados por el juez con fundamento en el material probatorio.

SEXTO:

En su escrito de demanda la parte actora manifiesta:

"En la Asamblea General Ordinaria de Propietarios de la copropiedad, celebrada el 14 de marzo de 2020, el demandante nuevamente colocó en conocimiento la problemática, las inconsistencias, los riesgos y la falta de mantenimiento de la zona común objeto de litigio; quedando la administración con el compromiso de atender el requerimiento y la propuesta presentada en Asamblea en el lapso de TRES (3) meses, pero no cumplió el compromiso para dar solución al conflicto. A la fecha de presentación de esta demanda ha sido imposible que la administración ejerza su función de ejecutar los actos de

conservación y disposición, para evitar la afectación del demandante, su inmueble y su familia".

Mis representados manifiesta de cada uno de los apartes de este hecho así:

"En la Asamblea General Ordinaria de Propietarios de la copropiedad, celebrada el 14 de marzo de 2020, el demandante nuevamente colocó en conocimiento la problemática, las inconsistencias, los riesgos y la falta de mantenimiento de la zona común (...)"

Mis representados manifiestan que es cierto que el demandante presentó sus inconformidades, no es cierto las manifestaciones relativas a la inconstancia riesgo y falta de mantenimiento de la zona común.

No es cierto que la administración se haya comprometido a atender el requerimiento y la propuesta presentada por el aquí demandante en el lapso de tres meses se aclara que la administración de ese entonces se comprometió a estudiar y analizar la propuesta presentada por el demandante como en efecto lo hizo, determinando que la propuesta presentada y los requerimientos no eran viables

Mis representados manifiesta que no es cierto lo relativo a:

"Pero no cumplió el compromiso para dar solución al conflicto"

Por cuanto la pretendida solución presentada por el aquí demandante no es viable para el edificio.

No es cierto lo relativo a:

"A la fecha de presentación de esta demanda ha sido imposible que la administración ejerza su función de ejecutar los actos de conservación y disposición, para evitar la afectación del demandante, su inmueble y su familia"

Además, señor juez el demandante presentó derecho petición el cual se le contestó por la administración, formulo tutela la cual perdió, el juzgado le informo que la respuesta de esta administración del edificio cumplía los criterios de la sentencia T-761 de 2005 en relación a:

- 1- Solucionar los requerimientos del peticionario pese a ser negativa la respuesta
- 2- Ser efectiva y
- 3- Ser congruente la respuesta de la administración con lo que solicito el aquí demandante

El aquí demandante impugno tutela señor juez y el juzgado confirmo el fallo de tutela de primera instancia, basándose en la sentencia T-121 de 1994 que establece que "responder de fondo" una solicitud de un peticionario no significa acceder a sus pretensiones.

SEPTIMO:

En su escrito de demanda la parte actora dice:

"El 27 de junio de 2.021, mediante derecho de petición el demandante solicitó a la administradora de la copropiedad implementar las mejoras y reparaciones necesarias en la zona común que colinda con la terraza del apartamento 203".

Mis representados manifiesta que es cierto, conforme con los registros obrantes en el archivo de la copropiedad, y señor juez ese derecho de petición se respondió en el término legal establecido, de fondo indicando que no era viable acceder a lo solicitado por el aquí demandante.

OCTAVO:

En su escrito de demanda la parte actora dice:

"El 19 de julio de 2.021, la administradora de la copropiedad dio una respuesta errada a la petición, pues informó que no era la competente para implementar las mejoras y reparaciones necesarias en la zona común que colinda con la terraza del apartamento 203".

"Es errada la respuesta, porque de conformidad con el artículo 51 de la ley 675 de 2.001 y los numerales 2º y 6º del artículo 25 del Reglamento de la copropiedad, la administradora es la competente para cuidar, vigilar, reparar y conservar los bienes comunes".

Mis representados manifiesta que es una valoración subjetiva de la parte actora cuando manifiesta que *"la respuesta es errada"*, ya que la administración del edificio nunca ha vulnerado ley alguna menos la ley de propiedad horizontal, por el contrario, con su labor está protegiendo al edificio realizando su gestión de administración de la propiedad horizontal, apegada a la ley además al reglamento de propiedad horizontal.

Las manifestaciones contenidas en esta pretensión son solo una invención de la parte actora que pretende hacer creer al despacho sus valoraciones subjetivas, la administradora **ALEXANDRA FORERO JARAMILLO** no comete infracción

alguna, ni pone en peligro la vida e integridad de ningún propietario y menos de la familia del señor **ÁLVARO CASTELLANOS LÓPEZ**.

No es cierto señor juez, que la administradora haya incumplido sus funciones de administración establecidas en el artículo 51 de la ley de propiedad horizontal, por el contrario, ha respetado las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal artículos 2, 11, 25 en forma íntegra, y ha cuidado de los bienes comunes del EDIFICIO TEMPUS 145-P.H.

Es necesario señalar ante el despacho que la zona común a la que se refiere el aquí demandante es de uso exclusivo del apartamento 203 del interior 4 y conforme a la ley en el artículo 23 se establece que las reparaciones de esas zonas corresponden a la unidad a la que hayan sido asignadas además lo estatutos de la propiedad horizontal aquí demandada establecen que esta zona no puede ser modificada.

NOVENO:

En su escrito de demanda la parte actora dice:

"Mediante Informe Técnico de Seguridad del señor Ricardo A. Huérfano Cely de fecha 30 de agosto de 2021, se determinaron los riesgos que tiene la estructura de acero instalada en la zona común, de los que se destaca: (i) riesgo de caída de personas; (ii) Riesgos de Atrapamiento – Heridas –; (iii) Riesgo Biológico y (iv) Vulneración a la intimidad personal y familiar".

Señor juez en primera instancia el *Informe Técnico de Seguridad del señor Ricardo A. Huérfano Cely de fecha 30 de agosto de 2021 no cumple con los requisitos establecidos por el artículo 226 del código general del proceso, por lo tanto, no debe ser tenido como prueba.*

Mis representados manifiestan que no le consta el Informe Técnico de Seguridad del señor **RICARDO A. HUÉRFANO** y se atiene a lo efectivamente probado en el proceso, para desvirtuar este informe técnico de seguridad mi poderdante presenta informe pericial en el acápite de pruebas.

DÉCIMO:

En su escrito de demanda la parte actora dice:

"La administradora de la copropiedad no le ha hecho a la zona común – construcción incluida – mantenimiento preventivo, ni la ha impermeabilizado, lo que ha causado filtraciones al nivel inferior de parqueaderos, lo que origina el incumplimiento de los artículos 3, 19, y 51 de la Ley 675 de 2.021 y los

artículos 2, 11, y el numeral 2° y 6° del artículo 25 del Reglamento de Propiedad Horizontal”.

Mis representados manifiestan que no es cierto, la administración del EDIFICIO TEMPUS 145-PROPIEDAD HORIZONTAL nunca ha vulnerado ley alguna menos la ley de propiedad horizontal, por el contrario, con su labor está protegiendo al edificio realizando su gestión de administración de la propiedad horizontal, apegada a la ley además al reglamento de propiedad horizontal.

Las manifestaciones contenidas en este hecho no son ciertas de la parte actora que pretende hacer creer al despacho sus valoraciones subjetivas, la administración no comete infracción alguna, ni pone en peligro la vida e integridad de ningún propietario y menos de la familia del señor ÁLVARO CASTELLANOS LÓPEZ.

La administración Jamás ha irrespetado la dignidad humana, menos del señor ÁLVARO CASTELLANOS LÓPEZ o su familia, atendiendo siempre el contenido del artículo 3 de la ley de propiedad horizontal; tampoco a desconocido los bienes comunes, ni impedido su goce por parte de los propietarios y/o residentes del edificio, no ha celebrado ningún tipo de negocio con estos bienes por lo anterior no ha violado el contenido del artículo 19 de la ley de propiedad horizontal.

No es cierto señor juez, que la administración del edificio haya incumplido sus funciones de administración establecidas en el artículo 51 de la ley de propiedad horizontal, por el contrario, ha respetado las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal artículos 2, 11, 25 en forma íntegra, y ha cuidado de los bienes comunes del EDIFICIO TEMPUS 145- P.H.

Precisamos nuevamente que las reparaciones de esta zona común de uso exclusivo están a cargo de la unidad que las tiene asignadas esto es el apartamento 203 del interior 4.

DÉCIMO PRIMERO:

En su escrito de demanda la parte actora dice:

“El estado actual de la zona común – construcción incluida –, es regular, presenta signos de deterioro y oxidación. Igualmente, presenta riesgo de caída, riesgo de atrapamiento y riesgo biológico”.

Mis representados manifiesta que no son ciertas las manifestaciones aquí contenidas por lo demás las manifestaciones de la calificación del estado de la zona común exclusiva son una apreciación subjetiva del apoderado de la parte actora siendo al señor juez el único al que le cabe pronunciarse sobre tales aseveraciones con fundamento en el material probatorio allegado al proceso.

FUNDAMENTO DE DERECHO.

Señor juez el apartamento 203 del interior 4 del segundo piso, lindera con la zona común, que es la terraza y por su ubicación es de uso exclusivo del apartamento 203 y el límite es el muro y la columna, conforme la escritura de constitución de la propiedad horizontal, lo establece en la página 69, esto señor juez es importante para establecer la naturaleza de la terraza.

Los bienes comunes de uso exclusivo son aquellos bienes que son comunes, pero no son 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, los cuales son asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos.

Conforme a la escritura de constitución de la propiedad horizontal que lo establece el artículo 7 párrafo II (en la página 161), señor juez es una terraza y por ella no transitan la totalidad de los copropietarios del edificio, por su ubicación solo pueden acceder a ella las personas que se encuentran en el perímetro cercano a este bien, es decir los que habitan el apartamento 203 del interior 4 y por ello es de uso exclusivo conforme lo establece en la página 165 la escritura pública de constitución de la propiedad horizontal, conforme al artículo 22 de la ley 675 de 2001 ley de propiedad horizontal.

Señor juez en el artículo 7 párrafo II de la escritura pública de constitución de la propiedad horizontal (página 170), se deja claro que las reparaciones de estos bienes correrán a cargo de los propietarios que tienen su uso exclusivo es decir el apartamento 203 del interior 4, por lo cual carece de toda lógica que la administración del edificio realice unas obras de construcción.

Señor juez existe un acta de vecindad que anexo en el acápite de pruebas que da cuenta de otras situaciones a las alegadas por el demandante.

Existen causas de humedad que se encuentran intrínsecamente ligadas a tuberías de desagüe, además señor juez el piso de los balcones no tiene niveles por lo cual el acta dice que existe “emposamiento del agua”, por lo cual el problema subyacente

esta en reparaciones que muy poco o nada tienen que ver con la reja que dice el demandante, quien afirma:

"(...) esta desgastada y presenta riesgo biológico, atrapamiento y amenaza con caerse"

Señor juez estas razones que el demandante alega que no tienen fundamento, las presento en infinidad de oportunidades incluso en una tutela y el amparo le fue negado, porque no existe ningún riesgo.

La solicitud del demandante constituye una modificación estructural y de fachada del edificio y no se puede debatir por este medio. La verdadera razón de la humedad del apartamento obedece a la falta de ventilación del mismo, para lo cual el propietario debe abrir las ventanas y las cortinas.

Las reparaciones de esa zona común de uso exclusivo le corresponde al propietario del apartamento 203 del interior 4 y señor juez no es necesario modificar la fachada, esto es desproporcionado porque requiere buscar dineros que el edificio no tiene, para realizar un contrato de obra, para el cual no hay estudios que digan que la obra es necesaria, contratar seguros que amparen entre otras cosas: calidad de obra, buen manejo del anticipo, de los materiales y responsabilidad civil extracontractual, no estamos hablando de un mantenimiento hablamos de un cambio de la fachada y de estructura del edificio.

También señor juez es un inconveniente retirar la reja y marquesina porque abriría un riesgo jurídico que la administración, el consejo de propiedad y la asamblea ordinaria de propietarios no quieren asumir, esta obra innecesaria si pone en peligro a los propietarios del apartamento 203 del interior 4, que son los únicos que pasan por esa terraza, pero también a los copropietarios del edificio ya que bajo esa placa del segundo piso está el parqueadero muy transitado pero señor juez la razón importante es que no es necesaria esta obra para solucionar el problema.

Este contrato de obra pedido por el demandante, debe ser realizado previo estudio jurídico y el contratista debe ser seleccionado y contratado por la administradora, para ello señor juez debe la administración pedir una autorización (para priorizar esa obra, priorización que no se le dio ese carácter en asamblea ordinaria), realizar un acta con la participación del consejo de propiedad quienes son los que autorizan este gasto y repito señor juez el edificio no tiene este dinero, por eso la respuesta a esta petición desproporcionada del aquí demandante es negativa por parte de la administración porque no soluciona el problema, modificar la fachada, y crearía problemas jurídicos para el edificio.

Entonces para realizar estas obras pretendidas por el aquí demandante, se requiere autorización de la asamblea de copropietarios que manifiesten la voluntad de modificar la fachada y la estructura de su copropiedad, con los requisitos legales que eso conlleva como modificar las escrituras.

El aquí demandante en un eufemismo llamando "mantenimiento" (no es claro lo que quiere decir en la demanda con este término "mantenimiento" y es la razón por la cual se había pedido una aclaración de las pretensiones), lo que pretende es la modificación estructural del edificio, solicitud que le ha sido atendida en todas las oportunidades en que las ha presentado señalando si se trata de reparaciones le corresponden a él como titular de derechos sobre el inmueble al cual le fue asignada la zona común de uso exclusivo. porque señor juez el ya realizado derecho de petición en este sentido y realizado reuniones brindando alternativas a saber cuál más costosa para solucionarle un problema que solo él tiene y que solo él por estatutos puede solucionar.

Señor juez honestamente lo pretendido por el demandante es riesgoso jurídicamente se trata de una modificación de la fachada que no es permitida por los estatutos.

Lo que realmente quiere el aquí demandante señor juez es saltarse el orden natural de prioridades y el procedimiento legal para la pretendida modificación estructural del edificio, si realmente quisiera resolver una controversia de propiedad horizontal habría acudido a otra instancia como la conciliación, existe un comité de convivencia, donde se puede solucionar esto y no se le escapa a esta representante que se esquivó la conciliación como requisito procesal, lo que se pidió es una medida cautelar que entre otras cosas se formuló como un argumento circular conoecerla era en sí que el edificio perdiera la demanda, esta medida cautelar solicitada fue desestimada por el despacho.

De esta manera señor juez el artículo 23 de la Ley 675 establece que, a los propietarios beneficiarios con el uso de bienes comunes de uso exclusivo, les corresponde hacerse cargo de las reparaciones y por ello, por mandato legal no le corresponde al Edificio Tempus 145.

"Artículo 23. Régimen especial de los bienes comunes de uso exclusivo 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:

(...)

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 (...)".

El uso exclusivo señor juez se otorga por una razón práctica: la posibilidad de acceder por parte de uno solo de los titulares; sin embargo, ello no le quita el carácter común, pues señor juez es una terraza y lo que se pretende es modificar la terraza, o lo que es lo mismo la fachada que fue diseñada así por el arquitecto y fue construida en esa forma, lo cual tiene una funcionalidad suministrar luz del día en el parqueadero, es decir fue diseñada tomando en cuenta complejos cálculos para determinar el momento del día en el que el sol pasa y el lugar donde se vierte la mayor cantidad de luz solar, por ello hacer una obra para tapar esto no es conveniente ya que este diseño confiere un valor agregado al edificio que se perdería.

Además señor juez esta modificación no está permitido por los estatutos que entre otras razones solo se pueden modificar por escritura pública, aduciendo unas causas que no son verdaderas, no existe el peligro de "afectar terceros", de "riesgo biológico", lo que existe señor juez es una humedad y solo eso, a criterio de esta representante fácil de arreglar, pero señor juez le corresponde pagar este arreglo esta humedad al señor **ÁLVARO CASTELLANOS LÓPEZ**, por tener asignado en forma exclusiva ese bien, lo que pasa es que no le gusta este ornamento y lo quiere quitar acosta de los dineros del edificio y esto no es justo señor juez.

PRUEBAS

Solicito al señor juez decretar las siguientes pruebas:

DOCUMENTALES

Sírvase señor decretar se tengan como pruebas los siguientes documentos que apporto al proceso:

1. Poder para actuar
2. Certificado propiedad horizontal que da cuenta de la resolución Administrativa y/o registro en base de datos de propiedad horizontal, número 4404 del 26 de enero de 2016, que fue anotada por la Alcaldía Local de USAQUEN, inscripción de la Personería Jurídica del EDIFICIO TEMPUS 145 y narra que mediante acta No. 0052 del 8 de abril de 2022 se eligió a: **ALEXANDRA FORERO JARAMILLO** como representante legal del mencionado edificio.
3. Escritura pública N° 3224 del 24 de julio de 2.015 que contiene Reglamento de Propiedad Horizontal,
4. Dictamen pericial elaborado por el perito **LEÓNIDAS HERNÁNDEZ RIBERO**
5. Decisiones de tutela

INTERROGATORIO DE PARTE

Ruego al señor Juez fijar fecha y hora, y citar al demandante, **ÁLVARO CASTELLANOS LÓPEZ** para que en su propio nombre bajo la gravedad de juramento absuelvan el interrogatorio de parte que le formulare en forma verbal o escrita relacionada con los hechos de la demanda y su contestación.

TESTIMONIALES.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 208 y 212 del Código General del Proceso, solicito señor Juez, en la oportunidad procesal correspondiente, se cite y se haga comparecer a las siguientes personas mayores de edad para que depongan sobre los hechos de la demanda y la contestación de la demanda:

MAURICIO NAVARRETE, CONSTANZA GARCIA, PATRICIA VARGAS, MIRYAM ACEVEDO Y MARIA TRESESA GONZALEZ los cuales serán citados en la dirección calle 145 número 19-81 edificio TEMPUS 145 –P.H.

DICTAMEN PERICIAL

Solicito al señor tener como prueba el informe pericial rendido por **LEÓNIDAS HERNÁNDEZ RIBERO** el objeto de la prueba pericial solicitada es:

1. Objeto el concepto técnico solicitado por la parte actora,
2. Determinar si es viable una obra como la solicitada por la parte actora.
3. Establecer el estado de la zona común de uso exclusivo que da lugar este proceso y establecer la viabilidad

Solicito al señor juez ordenar la declaración del perito **LEÓNIDAS HERNÁNDEZ RIBERO** para ratificar completar y adicionar lo que corresponda

ANEXOS

- Poder para actuar.
- Certificado propiedad horizontal que da cuenta de la resolución Administrativa y/o registro en base de datos de propiedad horizontal, número 4404 del 26 de enero de 2016, que fue anotada por la Alcaldía Local de USAQUEN, inscripción de la Personería Jurídica del EDIFICIO TEMPUS 145 y narra que mediante acta No. 0052 del 8 de abril de 2022 se eligió a: **ALEXANDRA FORERO JARAMILLO** como representante legal del mencionado edificio.
- Escritura pública N° 3224 del 24 de julio de 2.015 que contiene Reglamento de Propiedad Horizontal,
- Dictamen pericial elaborado por el perito **LEÓNIDAS HERNÁNDEZ RIBERO**
- Las decisiones de la tutela presentada por el demandante.

NOTIFICACIONES:

- **EDIFICIO TEMPUS 145 - PROPIEDAD HORIZONTAL**
Ciudad: Bogotá D.C.
Dirección: Calle 145 N° 19 – 81 Edificio Tempus 145 – Propiedad horizontal
Email: edtempus145@gmail.com
Celular: 3156346620
- La suscrita **ALEXANDRA PATRICIA TORRES HERRERA**, en calidad de apoderada las recibirá en la Secretaría de su despacho, en el correo electrónico alexandratorresh@gmail.com y/o en la CRA 10 N.º 53-61 oficina 301 de la ciudad de Bogotá, edificio Santa Ana.

Atentamente,



ALEXANDRA PATRICIA TORRES HERRERA
C.C. No. 52.084.232 de Bogotá
T.P. 70.449 del C. S. de la J.
Carrera 10 No. 53 – 61 oficina 301 Bogotá D.C.
Teléfono: 320 499 2832
alexandratorresh@gmail.com