

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



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., diez (10) de noviembre de dos mil veinte (2020)

REF: N° 110014003086-2020-00040-00

Conforme consta en el acta que obra en el expediente y las constancias secretariales correspondientes, se tiene notificado al demandado **EDIFICIO CUMBRE P.H.** del auto admisorio de la demanda proferido en su contra, quien, a través de apoderada judicial, contestó la demanda y propuso medios defensivos.

Se reconoce personería al (a) abogado (a) Sandra Patricia Torres Mendieta como apoderado (a) judicial del edificio demandado, en la forma, términos y para los fines del poder conferido.

De la contestación de la demanda y las excepciones presentadas por el extremo demandado, 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 C.G.P.

Por otro lado, en su momento procesal oportuno se dará el trámite correspondiente al escrito presentado por la parte demandante, mediante el cual descorre el traslado de la contestación de la demanda.

Así mismo, se indica al demandante que no se tiene en cuenta la diligencia de notificación por aviso allegada, toda vez que en la fecha en que se realizó la gestión, el demandado ya había acudido al proceso.

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>095</u> de hoy <u>11 DE NOVIEMBRE 2020</u>
La Secretaria VIVIANA CATALINA MIRANDA MONROY

Señor

**JUEZ OCHENTA Y SEIS (86º.) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, D.C.
TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE EN JUZGADO SESENTA Y OCHO
(68º.) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ.**

E. S. D.

HOJO

REF: Proceso : VERBAL No. 2020-0040

Demandante : JORGE BARRERA GOMEZ

Demandados: EDIFICIO CUMBRE – PROPIEDAD HORIZONTAL

CONTESTACION DEMANDA Y EXCEPCIONES DE MERITO

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

A LOS HECHOS:

1. Es cierto parcialmente, es cierto que mi representado Edificio Cumbre – P.H. representado por su administrador convocó a asamblea extraordinaria en la fecha indicada y que en el contenido de la convocatoria estaba previsto entre otras la lectura discusión y aprobación propuesta acuerdo de pago apartamento 603 y lectura, discusión y aprobación propuesta impermeabilización parqueaderos. No es cierto que el mismo haya sido negado por mala información suministrada a los copropietarios por parte del administrador, al respecto y remitiéndonos al acta de asamblea del 20 de agosto del año 2020, tenemos en el desarrollo del punto 4: "Lectura, discusión y aprobación propuesta acuerdo de pago apartamento 603 El administrador toma la palabra y hace la aclaración que el punto 4 y 5 de esta asamblea son el resultado de una conciliación que se realizó con el apartamento 603 quien había impugnado el acta de la asamblea ordinaria del año 2017, **acto seguido el apoderado del apartamento 603 da lectura a la propuesta de pago del 603, aclara que la propuesta ya había sido compartida previamente vía comunicado escrito con cada uno de los propietarios, sin embargo el apoderado da lectura a la propuesta, después de lo anterior procede a votar la propuesta** subrayado y negrillas fuera de texto original. Lo anterior para dejar en claro que no es cierto lo expuesto por el demandante cuando afirma que la votación negativa a su propuesta obedeció a la mala información del administrador, por cuanto quién dio la información fue el mismo apoderado del demandante quien no quiso asistir a la asamblea a sustentar su propuesta.

Es cierto que se da la aprobación de la cuota extraordinaria cuyo objeto era la impermeabilización de los parqueaderos, sin embargo no es cierto que la misma no se haya documentado en debida forma, al punto es que la misma es aprobada por la mayoría de los coeficientes asistentes a la asamblea.

2. No es cierto. La propuesta para la aprobación de una cuota extraordinaria se hizo con el debido sustento tanto técnico como económico.
3. No es cierto, la solicitud del valor de la cuota extraordinaria se plantea con el debido sustento como ya se manifestó, solo que con la aprobación se procedería a buscar la propuesta que mejor se adaptara a las necesidades de la copropiedad en la reparación definitiva de los parqueaderos para cesar cualquier tipo de afectación a la edificación.
4. Es cierto parcialmente, es cierto lo que menciona en cuanto a lo que dice la ley 675 de 2001, sin embargo no es cierto lo que menciona respecto de que los garajes al ser bienes privados sus cubiertas no son bienes comunes, lo que de manera alguna corresponde a la verdad, toda vez que conforme lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal con el cual se constituye en propiedad horizontal el Edificio Cumbre, escritura pública No. 4.018 del 11 de noviembre de 1988, estableció en su artículo 6: Determinación y descripción del inmueble: El inmueble materia de este reglamento, esta formado por:la distribución por pisos es la siguiente: en el sótano, los garajes enumerados del 1 al 23 , el depósito del garaje 24 y las siguientes áreas comunes: hall, basuras, tableros, escalera, ascensor, baño , equipo de presión, rampa y circulación vehicular, circulación peatonal y tierra sin excavar.

En el primer piso los garajes 24, 25 y 26, local, consultorio y las siguientes áreas comunes: sala múltiple, portería y hall, escaleras, ascensor, shut, ductos, juegos, circulación y jardineras, circulación peatonal y antejardín. Acorde con lo anterior es claro que las filtraciones que se estaban causando hacia el sótano provenía de la placa del primer piso, que como pudo observarse correspondía a bienes comunes y conforme la descripción anterior, quiere ello decir que su mantenimiento y reparación estaban a cargo de la administración del edificio, lo que motivo la solicitud de la cuota extraordinaria, pues el no reparar el daño sería la copropiedad, responsable no solo de los daños que se causaran a los bienes privados sino por el debilitamiento estructural que pudiese sufrir el edificio con ocasión a la falta de mantenimientos necesario a efectos de preservar la seguridad e integridad de la edificación.

De igual manera se hace necesario precisar que el artículo 9 de la escritura pública No. 4.018 del 11 de Noviembre de 1.988, estableció los bienes comunes de la persona jurídica y al respecto precisó: los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio los que permiten a todos y a cada uno de los copropietarios el uso y goce de su unidad privada.

Así mismo el artículo 10 de la misma escritura numeral 4 estableció: " Determinación de los bienes comunes de la totalidad de la copropiedad, los que a continuación se relacionan en forma enunciativa y no taxativa. 4) Los entrepisos o placas de concreto, los muros de fachadas tanto internos como

Sin embargo y ante la situación que tanto preocupa al demandante, es necesario precisar que a hoy septiembre de 2020, no se realizó el recaudo de la cuota extraordinaria como quiera que por información obtenida por parte del INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU, del pasado mes de octubre de 2019, se estableció que se adelantarán unas obras sobre los andenes del sector que podrían generar algún tipo de afectación en los bienes de la copropiedad, por lo que en consenso con el consejo de administración y administración se determina suspender el asunto, hasta tanto no se hayan realizado las obras por cuenta de esta entidad, de ahí que reitero la administración no ha cobrado una sola cuota de la extraordinaria fijada en agosto de 2019.

FORMATO REQUERIMIENTOS ATENCIÓN AL CIUDADANO			VERSIÓN 2	 GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
CODIGO FO-SC-04	PROCESO GESTIÓN SOCIAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA			
INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO www.idu.gov.co Correo electrónico: atencionciudadano@idu.gov.co Calle 22 No. 6 - 27 Tel.: 3386660 - 3387555 - 3412214 Fax: 4443037		Requerimiento IDU No: Radicado SDGS No: Radicado OFO No:		
Fuente de Radicación: AAHHMMDD	2019/10/11	Canal de Recepción:	PUEBLO JALISCO	
Interesado:	MIGUEL GARCIA GARCIA	Documento de Identidad:	791800667	
Dirección de correspondencia:	Cd 116 + 22-54	Datos de Contacto:	cel 01562041 campana@idm.net.mx	
Dirección del Requerimiento:	Cd 116 + 22-54	Barrío / Localidad:	San Blas de los Rios	
N° Contrato de Obra / N° Contrato de Interventoría:	1564 de 2017	Tipo de Requerimiento:		
Criterio:		Subscripción:	Solicitud de obra	
Descripción del Requerimiento:				
EL CIUDADANO REQUIERE INFORMACIÓN PRECISA PARA DONDE VAN A INTERVENIR EL AVEN VEBADO EN LA CALLE 116 + 22-54. EL SE PREGUNTAS SOLICITA CONSERVAR SI EL EL PROYECTO DONDE DEBE DE SE PUEDE ADELANTAR UNAS OBRAS DE INTERFERENCIA UZACIÓN.				
Seguimiento:				
PROFESIONALES DEL CONCEPTO DE REQUISITO EN EL CIUDADANO Y SUPLEN EL RIESGO PREEXISTENTE DE USO DE LA DIRECCIÓN DEL REQUERIMIENTO Y SE LE INFORMA QUE EL LÍMITE DE INTERVENCIÓN DEL PROYECTO (DE UNIFORMIDAD CON PLAZO ABRO DE EL INTERVENIR EN EL ESPACIO PÚBLICO. CON LA DIRECCIÓN A LAS OBRAS QUE EL CIUDADANO PUEDE ADELANTAR, SE LE INFORMA QUE EL PROYECTO SE VA EN UN ESPACIO DE TIPO PÚBLICO.				
Objeto del Contrato		Datos de Contacto del Punto CREA		
ESTUDIOS Y DISEÑOS DE OBRAS, CIMENTOS Y CONSTRUCCIONES PAVIMENTOS.		Residente social: Martha Bernal Peñaña Dirección: Calle 61 # 9 A - 21. Piso 2 Teléfono: 3122728995 Email: socialid@15642017@gmail.com Horario de atención: Lunes, miércoles y viernes. 8 am - 12 m / 1 - 5 pm		
RECIBIDO A SATISFACCIÓN:		ATENCIÓN:		APROBADO:
(Firma) Miguel García				
(Rubrica) CIUDADANO		Residente Social - CONTRATISTA		Residente Social - INTERVENTORÍA

Al suministrar la información solicitada en este formato, usted está autorizando el manejo de sus datos de acuerdo con la Política de Protección de Datos Personales del IDU que se encuentra publicada en www.idu.gov.co. Para consultas, rectificación, supresión o actualización de datos personales, comuníquese a través del correo electrónico atencionciudadano@idu.gov.co. Lo anterior en cumplimiento de la Ley 1561 de 2012.

5. Es cierto parcialmente, es evidente la confusión que tiene el demandante en las apreciaciones legales de las normas que rigen la materia, pues si bien la ley 675 de 2001, refiere específicamente que el presupuesto deberá ser aprobado por la asamblea general de copropietarios, este se refiere al presupuesto anual de la copropiedad y de ninguna manera lo que de manera equivocada refiere el demandante confundiendo el presupuesto anual de la copropiedad, con el presupuesto de obra para el mantenimiento y reparación de bienes comunes mediante la fijación de una cuota extraordinaria, que en todo caso si fue parte de discusión y aprobación en la asamblea extraordinaria de agosto de 2019. Lo anterior con apego a lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal que modifiqué y/o adiciono el primigenio, escritura

pública No. 0089 del 17 de enero de 2003 y que fuera aportado por el mismo demandante, y que en su artículo 29 estableció: "elaboración y aprobación del presupuesto: para la elaboración y aprobación del presupuesto anual deberá procederse de la siguiente manera:" subrayado y negrilla fuera de texto original.

La inversión de mantenimientos y reparaciones de cubiertas se planteo con una cuota extraordinaria dados los trabajos a realizarse y que requerirían una inversión importante, de ahí que dicha aprobación se realizo con el lleno de los requisitos y no se comprende cual sea la incomodidad del demandante en el asunto dado que el beneficio es para todos los copropietarios y en bienestar de los mismos.

6. Es cierto parcialmente, es cierto que el demandante en su condición de propietario del apartamento 603 presento una propuesta de pago, que no fue acogida por la copropiedad dado que dentro de la misma, plantea de manera equivocada un reajuste de los coeficientes de propiedad horizontal, basado en que según el demandante y un informe rendido por un arquitecto sin sustento legal alguno, aducían que las tarrazas de los últimos pisos correspondían a bienes comunes de uso exclusivo, lo que a su juicio habían sido desarrollados sin el lleno de los requisitos y que se habían apropiado de dichos bienes, lo que de ninguna manera correspondía a la realidad, al respecto de nuevo me remito a la escritura pública número 4.018 del 11 de noviembre de 1.988, que de manera detallada describe los bienes privados que conforman la copropiedad y a partir de su artículo 8 detalla cada uno de ellos, de esta manera y respecto de los apartamentos de los últimos pisos, refiere:

Apartamento 701: Situado en el séptimo piso cuya área privada cubierta corresponde a 82,13 Mts 2 y área privada libre a 3,73 Mts 2 para un total de área privada de 85,86 Mts 2. Y en los linderos refiere: "D a E: en línea quebrada de dos metros con diez centímetros (2.10 Mts)con fachada común que lo separa del vacío sobre antejardín común y de su terraza.

Y en dependencias refiere: " Hall, comedor, salón con chimenea, hall de alcobas, baño, dos alcobas con closet, una principal con vestier y baño privados, cocina, zona de ropas, alcoba y baño de servicio y terraza.

Quiere decir que el área de la terraza si esta contemplado como parte del área privada, contrario a lo manifestado por el demandante y así sucede con los demás apartamentos del piso 7.

Igual ocurre con el apartamento 702, 703 y 704.

APARTAMENTO 702: situado en el séptimo piso, área privada cubierta: 80,60 Mts2, área privada libre: 3,73 Mts 2, área privada total: 84,33 Mts 2.

Linderos: B a Ccon fachada común que lo separa de su terraza y del vacío sobre antejardín común.

DEPENDENCIAS: hall, comedor-salón con chimenea, hall de alcobas, baño, 3 alcobas, con closet una de ellas con baño privado, cocina, zona de ropas, alcoba baño de servicio y terraza.

APARTAMENTO 703: situado en el séptimo piso, área privada cubierta: 72,64 Mts², área privada libre: 3,73 Mts², área privada total: 76,37 Mts².

Linderos: C a Dcon fachada común que lo separa del vacío sobre zona comunal de su terraza.

DEPENDENCIAS: hall, comedor-salón con chimenea, hall de alcobas, baño, 2 alcobas con closet, una de ellas con baño privado, cocina, zona de ropas, alcoba baño de servicio y terraza.

APARTAMENTO 704: situado en el séptimo piso, área privada cubierta: 82,13 Mts², área privada libre: 3,73 Mts², área privada total: 85,86 Mts².

Linderos: A a Bcon fachada común que lo separa de hall común, del apartamento 703 del ducto común de chimenea y de su terraza.

DEPENDENCIAS: hall, comedor-salón con chimenea, hall de alcobas, baño, 2 alcobas con closet, la principal con baño privado y vestier, cocina, zona de ropas, alcoba baño de servicio y terraza.

De igual manera se clasifican en debida forma los inmuebles local y consultorio y se les asigna el coeficiente de participación de expensas comunes, lo que de manera alguna corresponde a las manifestaciones del todo equivocadas del demandante quien sin tener claridad de la forma como esta determinada la copropiedad ni las áreas privadas de los bienes, hace manifestaciones completamente equivocadas y descontextualizadas, pues obsérvese que ni siquiera hace alusión al reglamento de la copropiedad con el que se constituye la persona jurídica y que es absolutamente necesario para la determinación de los bienes comunes y de los bienes privados que conforman el Edificio Cumbre P.H.

Acorde con lo cual no es posible acceder a la solicitud del demandante en cuanto a que se corrijan los coeficientes de participación dado que los mismo no contienen errores como de manera equivocada lo pretende hacer ver el demandante.

Conforme el artículo 16 del Reglamento de Propiedad Horizontal con el cual se constituye la persona jurídica, Escritura Pública No. 4.018 del 11 de Noviembre de 1.988, tenemos el índice de copropiedad que estableció el constructor para aquella época y que rige a la fecha esta compuesta de la siguiente forma:

El coeficiente de copropiedad será el resultado de dividir el valor de cada unidad privada por el valor del área total privada de la edificación. Estos coeficientes serán el índice o medida del derecho de cada propietario sobre la totalidad del inmueble y están indicados en la tabla que se dará a continuación y establecen la proporción de cada uno de los propietarios sobre los bienes comunes e indican a demás la proporción con que deben contribuir por concepto de gastos de conservación y mejoras de los bienes comunes. Así mismo de acuerdo con estos coeficientes se conformarán las mayorías para el quorum de asambleas, para solicitar la convocatoria a asambleas extraordinarias y para lo relativo a las decisiones, es así como se asignan los siguientes valores de participación:



Con base en lo anterior se asignan a --
las Unidades Privadas, los siguientes --
valores o Coeficientes : - - - - -

Garaje 1	0.15 %
Garaje 2	0.16 %
Garaje 3	0.15 %
Garaje 4	0.14 %
Garaje 5	0.14 %
Garaje 6	0.15 %
Garaje 7	0.15 %
Garaje 8	0.14 %
Garaje 9	0.15 %
Garaje 10	0.18 %
Garaje 11	0.15 %
Garaje 12	0.14 %
Garaje 13	0.25 %
Garaje 14	0.27 %
Garaje 15	0.33 %
Garaje 16	0.27 %
Garaje 17	0.25 %
Garaje 18	0.30 %
Garaje 19	0.27 %
Garaje 20	0.27 %
Garaje 21	0.30 %
Garaje 22	0.26 %
Garaje 23	0.26 %
Garaje 24	0.14 %
Garaje 25	0.18 %
Garaje 26	0.12 %
Local No 29-58 de la Calle 116	2.24 %
Local No 29-56 de la Calle 116	1.92 %
Consultorio 101	3.46 %
Apartamento 201	3.80 %

CARACTER PROBATARIO
ARTICULO 5 DECRETO

1882013

Apartamento 202	3.58 %
Apartamento 203	3.40 %
Apartamento 204	3.80 %
Apartamento 301	3.79 %
Apartamento 302	3.57 %
Apartamento 303	3.39 %
Apartamento 304	3.79 %
Apartamento 401	3.79 %
Apartamento 402	3.57 %
Apartamento 403	3.40 %
Apartamento 404	3.79 %
Apartamento 501	3.79 %
Apartamento 502	3.57 %
Apartamento 503	3.40 %
Apartamento 504	3.79 %
Apartamento 601	3.79 %
Apartamento 602	3.57 %
Apartamento 603	3.40 %
Apartamento 604	3.79 %
Apartamento 701	3.71 %
Apartamento 702	3.64 %
Apartamento 703	3.28 %
Apartamento 704	3.71 %
TOTAL : - - - - -	100.00 %
<u>ARTICULO 17.- Participación en las Expensas Comunes : --</u>	
Cada propietario deberá contribuir con los gastos de administración, funcionamiento, sostenimiento, reparación y reposición de los bienes comunes y al pago de la prima de seguro de incendio, en proporción al Coeficiente de copropiedad establecido en el Artículo anterior. - - -	
<u>PARAGRAFO</u> : Será de cargo de los copropietarios, el --	
sostenimiento, reparación, conservación y reposición de la subestación eléctrica, en un todo conforme a lo dis--	

7. El administrador ha obrado con total apego a las disposiciones legales pertinentes y en defensa de los intereses de la copropiedad, contrario a la conducta del demandante quien a la fecha presenta una deuda importante

por expensas comunes a la copropiedad y que pese a que en su contra cursa un proceso judicial por este asunto, el mismo se preocupa en presentar este tipo de actuaciones, buscando generar presión sobre la copropiedad para que se le acepte un acuerdo de pago que no tiene ninguna razón de ser en sus pedimentos dado que estos obedecen a una total equivocación de conceptos legales por cuenta del demandante, reclamando como ciertos hechos y situaciones que nada tienen que ver con la realidad jurídica de la copropiedad, como cuando afirma que las terrazas son bienes comunes de uso exclusivo, omitiendo que conforme al reglamento de propiedad horizontal primigenio, así como en los certificados de libertad de los bienes de los últimos pisos y las mismas escrituras publicas de propiedad de estos bienes, las terrazas forman parte de la propiedad privada de los apartamentos de los últimos pisos, razón por la cual su área ya esta contemplada como parte del coeficiente con el cual se les asigna su cuota de participación tanto de los bienes comunes como de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias a que están obligados a participar.

A LAS PRETENSIONES

Me opongo rotundamente a las pretensiones solicitadas por el demandante, por las razones expuestas en la contestación a los hechos y por cuanto no existe vulneración alguna por parte de mi cliente en las normas citadas.

EXCEPCIONES DE MERITO

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

- 1. INEXISTENCIA DE LOS HECHOS SUSTENTO DE LA ACCIÓN:** Tal y como le he manifestado a lo largo del presente escrito, el demandante funda sus pretensiones en hechos y situaciones que no existen mas que en su imaginario y con el único fin de justificar su incumplimiento en el pago de las expensas comunes por varios años afectando de manera grave el presupuesto de esta copropiedad, desconociendo que esta copropiedad se rige por las normas contenidas en la ley 675 de 2001, el reglamento de propiedad horizontal del Edificio y demás normas concordantes que rijan para la materia, razón por la cual no puede de ninguna crear situaciones de la nada pretendiendo alegar vulneraciones inexistentes.
- 2. INEXISTENCIA DE LA VULNERACIÓN A LAS NORMAS CITADAS EN SU PRETENSIÓN:** Refiere el demandante en su pretensión primera, que solicita la terminación del conflicto y controversia existente entre el demandante y los órganos de administración de la copropiedad denominada EDIFICIO CUMBRE PROPIEDAD HORIZONTAL, por violación a la ley 675 de 2001 y del reglamento de la copropiedad y definidos en las siguientes normas:

Ley 675 de 2001: 3. Definiciones

- 18. Obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado.
- 20. Desafectación de bienes comunes no esenciales
- 21. Procedimiento para la desafectación de bienes comunes
 - 23. Régimen especial para bienes comunes de uso exclusivo
 - 25. De los coeficientes de copropiedad, obligatoriedad y efectos.
 - 27. Factores de cálculo en edificio o conjuntos de uso mixto y en los conjuntos comerciales.
 - 39. Reuniones.

Reglamento de Propiedad Horizontal: Escritura Pública No. 0089 del 17 de enero de 2003:

- 9. Modificación de los bienes de propiedad privada.
 - 12.
 - 18. Fachadas.
- 20. Desafectación
- 21. Procedimiento para la desafectación.
 - 23. Modificación de los bienes comunes o la destinación de los mismos.
 - 25. Tabla de participación en la copropiedad.
 - 27. Participación de expensas comunes necesarias.
 - 39. Prohibiciones.

De lo anterior se colige sin equivoco y respecto de las manifestaciones realizadas por esta apoderada a los hechos en que funda su solicitud el demandante, que mi representado, no ha incurrido en vulneración alguna de las normas citadas, como quiera que tal y como se puede verificar por el despacho y con las pruebas aportadas por el demandante como las que allego con este escrito, que lo expresado por el demandante corresponde a una errada lectura de las normas sin tener en cuenta el reglamento de propiedad horizontal con el cual surge a la vida jurídica esta persona jurídica del Edificio Cumbre P.H., pues al confundir un bien privado con un bien común es evidente que se debe cometer este tipo de yerros legales.

3. INEXISTENCIA DEL CONFLICTO O CONTROVERSIA expuesto por el demandante: Esta visto que el conflicto al que hace alusión el demandante solo proviene de su parte y esto en consideración a la equivocada apreciación que realizo de los bienes que conforman la copropiedad, y en apoyo con un dictamen rendido por un "profesional en arquitectura" quien sin siquiera revisar el reglamento de constitución del edificio, rinde un concepto técnico al demandante aduciendo una apropiación indebida de áreas comunes de los apartamentos del piso 7 y esto en consideración al tema de las terrazas, como se puede observar del concepto del arquitecto, este refiere área terraza fachada 20.342 M2 y área M2 aclarar 20.342 M2, 2.5% No. usuarios 27 resta 4 usuarios del piso 7 0.3704 M2 A CANCELAR 19.9756 y refiere como solución someter a avalúo comercial para establecer un precio actualizado....es decir tomar bienes privados (terrazas séptimo piso) y convertirlos a comunes para luego vendérselos a los mismos copropietarios de los apartamentos del piso 7, habrase visto semejante exabrupto. No contento con ello en el numeral 3

de su concepto, refiere el arquitecto que los 19,98 M2 "apropiados por los apartamentos del piso 7" tienen un costo de \$99.900.000,00. y no contento con ello se atreve a conceptuar la necesidad de ajustar los coeficientes de propiedad.....

Esta claro que este señor no se tomo el trabajo de hacer una revisión adecuada a los títulos de propiedad privada y a ojímetro se inventa un concepto haciendo incurrir en error al demandante, quien sin mas ni mas presenta esta acción judicial que nada tiene que ver con la realidad jurídica de la persona jurídica del Edificio Cumbre P.H., pues todo lo hubiera aclarado con el solo hecho de revisar la escritura pública de origen de la propiedad horizontal, para determinar que las terrazas son bienes privados y ahorrarse así este desgaste al aparato judicial. O Incluso si hubiera generado un certificado de libertad de cualquiera de los apartamentos del piso 7.

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

Acorde con lo anterior solicito al Señor Juez con el acostumbrado respecto acceder a las excepciones propuestas denegando las pretensiones de la demanda y se imponga la condena en costas y agencias para el demandante.

PRUEBAS

Solicito sean tenidas como tales:

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

1. Copia de la escritura pública No. 4.018 del 11 de Noviembre de 1.988, de la Notaria 30 del Círculo de Bogotá. En 146 folios
2. Acta del IDU de fecha 11 de Octubre de 2019, por el cual se informa de la intervención de andenes frente al Edificio Cumbre. En 2 folios.
3. Certificación del Revisor Fiscal y Contadora del Edificio Cumbre P.H., por la cual se deja constancia que a la fecha no se ha efectuado el cobro de las cuotas extraordinarias fijadas en asamblea extraordinaria en Agosto de 2019 ni al 603 ni a ninguno otro apartamento del Edificio Cumbre. En 1 folio

ANEXOS

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

INTERROGATORIO DE PARTE:

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

NOTIFICACIONES:

Solicito tener por mi dirección de notificación en calidad de apoderad judicial de la demandada la Carrera 38 No. 25-43 oficina 201 de Bogotá, D.C. Tel: 3103387670
E-mail: sandratorres@telmex.net.co acjsas@telmex.net.co acjsas@hotmail.com

Del Señor Juez, Respetuosamente,



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

Firmado Por:

NATALIA ANDREA GUARIN ACEVEDO

JUEZ

JUEZ - JUZGADO 086 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE BOGOTA, D.C.-SANTAFE DE BOGOTA D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **ca2d056c46b654327517a8eb2a01bfb4d7de96bf97f33b81838ccceaf846dd77**

Documento generado en 05/11/2020 02:44:31 p.m.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>