



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO 002 CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA
TRASLADO Art. 110 del CGP

TRASLADO No. **038**

Fecha: **20/11/2020**

Página: **1**

No. Proceso	Clase Proceso	Demandante	Demandado	Tipo de Traslado	Fecha Inicial	Fecha Final
68001 31 03 002 2020 00001 00	Verbal	VICTOR HUGO RUEDA	PEDRO JAVIER GUTIERREZ GÜIZA	Traslado Excepciones de Mérito (Art. 370 CGP)	23/11/2020	27/11/2020

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 110 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO, SE FIJA EL PRESENTE TRASLADO EN LUGAR PUBLICO DE LA SECRETARIA, HOY **20/11/2020** (dd/mm/aaaa) Y A LA HORA DE LAS 8 A.M.

SANDARA MILENA DIAZ LIZARAZO

SECRETARIO

ARDILA & ABOGADOS ASOCIADOS

ABOGADOS ESPECIALISTAS EN DERECHO ADMINISTRATIVO, LABORAL & RELACIONES INDUSTRIALES, PENAL, PROBATORIO.

Señor:

Juez Segundo Civil Del Circuito de Bucaramanga

j02ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.D.

Referencia:	Proceso – Acción	Verbal de Perturbación a la Posesión
	Demandante	Víctor Hugo rueda Ardila y Jenneth Becerra Salazar
	Demandado	Pedro Javier Gutiérrez Guiza
	Radicado	68001-31-03-002- 2020 – 00001 - 00
Asunto	Contestación demanda de la Demanda	

I. PERSONERIA PARA ACTUAR

Juan Carlos Serrano Luna, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional número 111.857 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura; identificado con la cédula de ciudadanía número 91.269.019 expedida en Bucaramanga, quien recibe notificaciones en el correo electrónico legal_serrano@hotmail.com; obrando como apoderado del demandado Señor **Pedro Javier Gutiérrez Guiza**, identificado con la cédula de ciudadanía número 72.277.532 de Barranquilla, quien se notifica en el correo electrónico drpeguti@hotmail.com; según la sustitución al poder a mi realizada por el abogado **Cesar Augusto Ardila Patiño**, mayor de edad, vecino de Bucaramanga, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.054.751 expedida en Bogotá D.C., y portador de la tarjeta profesional número 138.720 del Consejo Superior de la Judicatura, quien recibe notificaciones electrónicas en el correo ardila-abogados-asociados@hotmail.com; con el presente escrito contesto la demanda de la referencia, para lo cual manifiesto desde ya que me opongo a las pretensiones de la demanda y en espera a la prosperidad de las excepciones de mérito aquí propuesta, como medio de defensa:

II. Pronunciamiento expreso y concreto sobre cada uno de los hechos de la demanda: CONTESTACION A LOS HECHOS – Razones de hecho -

Al hecho 1 de la demanda: ES CIERTO, según la documentación aportada con el texto de la demanda.

Al hecho 2 de la demanda: ES CIERTO, según la documentación aportada con el texto de la demanda.

Al hecho 3 de la demanda: ES CIERTO, según la lectura que se hace de la referida escritura.

Al hecho 4 de la demanda: ES CIERTO, según la lectura que se hace de la escritura pública número 1799 del 10 de agosto de 2018, corrida en la Notaria Primera de Bucaramanga.

Al hecho 5 de la demanda: ES CIERTO, para la construcción del Edificio Aqua Tower Condominio P.H., fueron tramitados, todos los documentos, enunciados en el hecho.

Por lo anteriormente dicho, es cierto que se tramitaron los documentos enunciados en el hecho quinto del texto de la demanda y enumerados como: 5.1; - 5.2; - 5.3; - 5.4; - 5.5; - 5.6; - 5.7; - 5.8; - 5.9; - 5.10; - 5.11; - 5.12; - 5.13; - 5.14; - 5.15.

ARDILA & ABOGADOS ASOCIADOS

ABOGADOS ESPECIALISTAS EN DERECHO ADMINISTRATIVO, LABORAL & RELACIONES INDUSTRIALES, PENAL,
PROBATORIO.

El hecho 6: ES CIERTO: revisado el folio de matrícula inmobiliaria número **300 – 426164**, la anotación número 004 de dicho folio de matrícula inmobiliaria reza la inscripción de la de la escritura pública número 2211 del 17 de diciembre de 2018, corrida en la Notaría Sexta de Bucaramanga.

El hecho 7: ES FALSO: De la lectura de la escritura pública número 899 de fecha 29 de abril de 2019, se desprende que por tal escritura se dieron tres (3) actos jurídicos diferentes, así:

El primer acto es la cancelación por voluntad de las partes de la hipoteca respecto del bien inmueble de matrícula inmobiliaria **300 – 426159** de la oficina de registro de instrumentos públicos.

El segundo acto fue de compraventa en favor de señor **Pedro Javier Gutiérrez Guiza**, identificado con la cédula de ciudadanía número 72.277.532, actuando como vendedor **FIDUCIARIA BOGOTA S.A. – VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO FIDUBOGOTA-AQUA TOWER NIT. 830.055.897 – 7.**

Y el tercer acto la constitución del gravamen de hipoteca abierta sin límite de cuantía, en favor de **BANCO DAVIVIENDA.**

El hecho 8: NO LE CONSTA A MI PODERDANTE, en razón a ello para poder darlo por cierto deben probarlo los accionantes.

El hecho 9: NO LE CONSTA A MI PODERDANTE, en razón a ello para poder darlo por cierto deben probarlo los accionantes, advirtiendo que en el hecho se presenta aseveraciones muy propias del fuero interno de los aquí demandantes, como fueron sus propias motivaciones para efectuar una compraventa.

El hecho 10: NO LE CONSTA A MI PODERDANTE, en razón a ello para poder darlo por cierto deben probarlo los accionantes.

El hecho 11: NO LE CONSTA A MI PODERDANTE, muy a pesar de que en el hecho se hace referencia al inmueble identificado como apartamento 304 de propiedad del aquí demandado, en el cual los accionantes hacen unas afirmaciones de algo que “notaron” sobre el bien inmueble hoy propiedad del demandando quien compro por escritura pública del día 29 de abril de 2019.

El hecho 12: NO LE CONSTA A MI PODERDANTE, para mi poderdante es difícil saber que pudieron observar los aquí demandantes para el mes de febrero de 2019, por lo cual para tener el hecho por cierto lo deben probar en este trámite procesal.

El hecho 13: NO LE CONSTA A MI PODERDANTE, en razón a ello para poder darlo por cierto deben probarlo los accionantes, ya que se desconoce qué tipo de comunicación se pudo dar entre los aquí accionantes y la administración del Edificio Aqua Tower Condominio P.H.

El hecho 14: NO LE CONSTA A MI PODERDANTE, en razón a ello para poder darlo por cierto deben probarlo los accionantes, pero con el ánimo de ejercer una lealtad procesal con las partes y el señor Juez si se debe informar que el demandado **Pedro Javier Gutiérrez Guiza**, identificado con la cédula de ciudadanía número 72.277.532, tuvo conocimiento de la apertura de una diligencias adelantadas por la inspección de control y ornato - Ley 1801 del 2016, de la alcaldía de Bucaramanga, se adelantó proceso verbal abreviado - Policivo , con radicado No. 673 – 2019, en el cual el presunto infractor es el **CONSORCIO VALCO – CONSTRUCA. NIT 900.430.105.**, y no mi representado que es el propietario del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria **300 – 426159** conocido en este expediente

ARDILA & ABOGADOS ASOCIADOS

ABOGADOS ESPECIALISTAS EN DERECHO ADMINISTRATIVO, LABORAL & RELACIONES INDUSTRIALES, PENAL, PROBATORIO.

como el apartamento 304, por la escritura pública número 899 de fecha 29 de abril de 2019.

El hecho 15: NO LE CONSTA A MI PODERDANTE, por lo tanto, debe probarse para ser dado, por cierto, pero otra vez y en aras de una lealtad procesal debo indicar que la alcaldía de Bucaramanga, adelantó proceso verbal abreviado, con radicado No. 673 – 2019, en el cual el presunto infractor es el CONSORCIO VALCO – CONSTRUCA. NIT 900.430.105., por una queja que adelantaron los aquí demandantes ante dicha entidad, proceso que mediante auto de fecha seis (6) de mayo de 2019, en su parte resolutive ordeno el **archivo definitivo** de las diligencias contra el inmueble ubicado en la carrera 41 No. 40 – 131 de propiedad de CONSORCIO VALCO – CONSTRUCA, por las razones expuestas en la parte motiva de la misma providencia.

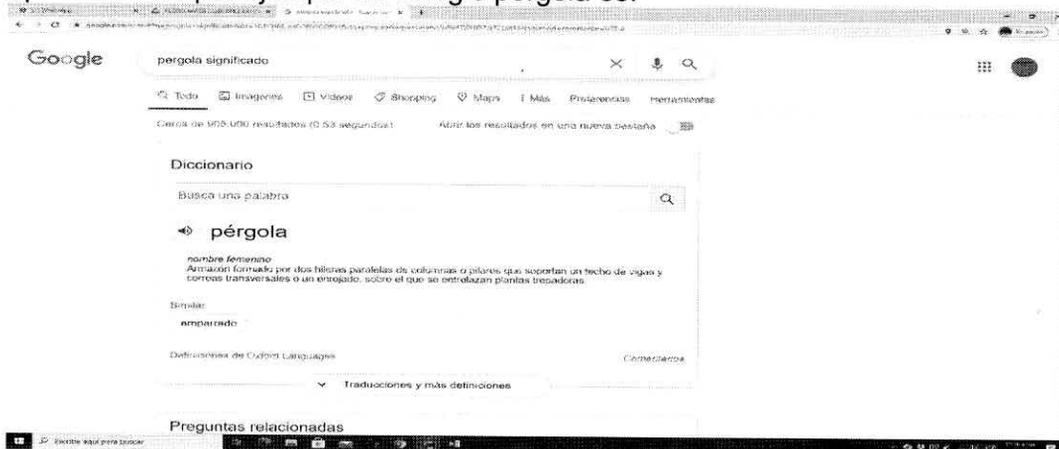
El hecho 16: ES CIERTO, el curador urbano No. 2 de Bucaramanga, concedió la Licencia de Construcción en la modalidad de Modificación de Licencia Vigente para el proyecto Edificio Aqua Tower Condominio P.H., mediante la Resolución No. 680012017447 y Licencia de construcción No. 68001-2-2017-0447, en la cual se aprobaron las modificaciones en zonas comunes, privadas y en fachas ...

El hecho 16 a: ES CIERTO, según la misma documentación aportada por los aquí demandantes, ya que se debe tener en cuenta que mi poderdante es dueño solo hasta el día 29 de abril de 2019, según la escritura pública número 899 corrida en la Notaría Sexta de Bucaramanga.

El hecho 17: NO LE CONSTA A MI PODERDANTE, en razón a ello para poder darlo por cierto deben probarlo los accionantes.

El hecho 18: NO ES UN HECHO propio de la demanda, sin unas apreciaciones de interpretación de los demandantes.

El hecho 19: NO ES UN HECHO propio de la demanda, sin unas apreciaciones de interpretación de los demandantes, para la cual puede existir muchas otras apreciaciones por ejemplo en Google pérgola es:



El hecho 20: ES FALSO. Tal y como lo demostró el CONSORCIO VALCO CONSTRUCA en la diligencia adelantada el día seis (6) de mayo de 2019, dentro del expediente No. 673 – 2019 ante la Inspección de Control y Ornato de la alcaldía de Bucaramanga – dentro del trámite policivo de la Ley 1801 de 2016, en audiencia pública en presencia de los aquí demandantes cuando en la intervención del inspector de policía, este manifiesta:

“La quejosa considera que la instalación del mencionado techo constituye falta urbanística lo cual no es cierto, por cuanto lo que allí se hizo, no fue

ARDILA & ABOGADOS ASOCIADOS

ABOGADOS ESPECIALISTAS EN DERECHO ADMINISTRATIVO, LABORAL & RELACIONES INDUSTRIALES, PENAL, PROBATORIO.

construir que es el verbo rector de la norma sino instalar lo que cambia totalmente la tipicidad de la conducta, lo que se instala en hierro y vidrio que es el caso que nos ocupa es removible y por tanto no afecta la estructura del edificio ni hace parte permanente de ella, pues puede ser retirada en cualquier momento por ello a juicio de este despacho dichas instalaciones no requieren aprobación de la curaduría, sin embargo la constructora CONSORCIO VALCO CONSTRUCA tiene el mencionado techo instalado con aprobación en licencia No. 068-001-2-17-0447 expedida el 29 de septiembre de 2017 y aporta el plano donde se encuentra aprobado el mencionado techo como proyección pérgolas, documentos que son aportados en esta audiencia y añadidos como material probatorio".

Subrayado y negrilla fuera del texto.

El hecho 21: NO LE CONSTA A MI PODERDANTE. Los accionantes no aportan prueba si quieran sumaria para datar la construcción de la pérgola, en discusión así que no se puede tener por cierto sin un medio probatorio que así lo demuestre en el proceso.

El hecho 22: NO ES UN HECHO propio de la demanda, sin unas apreciaciones subjetiva de interpretación de los demandantes, las cuales las niega la parte demandada y no las da por aceptadas.

El hecho 23: NO ES UN HECHO propio de la demanda sino la transcripción de una norma, por lo tanto, mi poderdante no hace pronunciamiento alguno de aceptación o desaprobación pues es la transcripción de los artículos 18 y 23 de la Ley 675 de 2001.

El hecho 24: ES FALSO. Tal y como lo demostró el CONSORCIO VALCO CONSTRUCA en la diligencia adelantada el día seis (6) de mayo de 2019, dentro del expediente No. 673 – 2019 ante la Inspección de Control y Ornato de la alcaldía de Bucaramanga – dentro del trámite policivo de la Ley 1801 de 2016, en audiencia pública cuando se demostró que los aquí demandantes consideran que la instalación del mencionado techo constituye falta urbanística **lo cual no es cierto**, porque lo realizado en la terraza del apartamento 304, no fue construir que es el verbo rector de la norma **sino instalar** lo que cambia totalmente la tipicidad de la conducta, lo que se instala en hierro y vidrio que es el caso que nos ocupa es removible y por tanto no afecta la estructura del edificio ni hace parte permanente de ella, pues puede ser retirada en cualquier momento por ello a juicio de la autoridad competente en la materia, como lo es la Inspección de Control y Ornato – Ley 1801 de 2016, de la alcaldía de Bucaramanga, **dichas instalaciones no requieren aprobación de la curaduría**, sin embargo la constructora CONSORCIO VALCO CONSTRUCA tiene el mencionado techo instalado con aprobación en licencia No. 068-001-2-17-0447 expedida el 29 de septiembre de 2017 y aportó en la diligencia, el plano donde se encuentra aprobado el mencionado techo como proyección pérgolas.

El hecho 25: NO LE CONSTA A MI PODERDANTE. Pero se debe presumir por cierto según la documentación aportada con el escrito de la demanda.

El hecho 26: NO CIERTO. En el apartamento 304 del Edificio Aqua Tower Condominio P.H., existe ninguna construcción y legal, ya que lo que hay instalado es una pérgola y dichas instalaciones no requieren aprobación de la curaduría, como tampoco es cierto que los Señores Miembros del Consejo de Administración, y la Administración misma del Edificio Aqua Tower Condominio P.H., tiene medidas que adoptar en contra del propietario del apartamento 304.

ARDILA & ABOGADOS ASOCIADOS

ABOGADOS ESPECIALISTAS EN DERECHO ADMINISTRATIVO, LABORAL & RELACIONES INDUSTRIALES, PENAL, PROBATORIO.

El hecho 27: ES CIERTO. Pero no tiene relevancia con este proceso, ya que tal estudio técnico se contrató por parte de la copropiedad Edificio Aqua Tower Condominio P.H., con el objeto de identificar falencias para presentar una acción judicial en contra de la constructora que desarrollo el proyecto de construcción que hoy se conoce como Edificio Aqua Tower Condominio P.H.; y sin que del mismo se haya corrido traslado en debida forma, en su momento al aquí demandado.

El hecho 28: Es parcialmente CIERTO.

Siendo *cierto* que el aquí demandado el señor **Pedro Javier Gutiérrez Guiza**, identificado con la cédula de ciudadanía número 72.277.532; es el propietario del apartamento 304, compra que realizo el día 29 de abril de 2019, mediante la escritura pública número 899, corrida en la Notaría Sexta de Bucaramanga, e inscrita en la anotación 4 del folio de matrícula inmobiliaria número **300 – 426159** de la oficina de instrumentos públicos de Bucaramanga, el día 21 de mayo de 2019.

Las demás afirmaciones efectuadas en presente hecho de la demanda no son ciertas.

El hecho 29: Es FALSO. Se reitera que sobre la terraza del apartamento 304 del Edificio Aqua Tower Condominio P.H., **NO EXISTE** construcción ilegal ya que lo que hay instalado es una pérgola y dichas instalaciones no requieren aprobación de la curaduría, sin embargo, la constructora CONSORCIO VALCO CONSTRUCA demostró que el techo fue instalado con aprobación en la licencia No. 068-001-2-17-0447 expedida el 29 de septiembre de 2017 y aporta el plano donde se encuentra aprobado el mencionado techo como proyección pérgolas.

III. Pronunciamiento expreso sobre las Pretensiones – oposición a las Pretensiones -

Con fundamento en los artículos 4, 29, 84, 228, y 230 de la Constitución Política, en consonancia con el artículo 96 del Código General del Proceso, que indica la forma y requisitos de la contestación de la demanda.

Solicito se despachen de forma negativa las pretensiones formuladas en el escrito de demanda y en su lugar se declare probada alguna de las excepciones de mérito aquí planteadas en este escrito

Frente a la 1 pretensión: me opongo a nombre del señor **Pedro Javier Gutiérrez Guiza**, no existen fundamentos de hecho o de derecho para declarar que mi poderdante, está perturbando la posesión que ejercen los demandantes sobre el apartamento 404 del Edificio Aqua Tower condominio P.H.

Frente a la 2 pretensión: me opongo a nombre del señor **Pedro Javier Gutiérrez Guiza**, la Administración del Edificio Aqua Tower Condominio P.H., no ha presentado ninguna omisión al cumplimiento de la Ley 675 de 2001.

Frente a la 3 pretensión: me opongo a nombre del señor **Pedro Javier Gutiérrez Guiza**, en razón a que no existe perturbación alguna a la posesión de los señores **Víctor Higo Rueda Ardila** y **Janneth Becerra Salazar**, sobre la posesión del apartamento 404 del Edificio Aqua Tower Condominio P.H.

Frente a la 4 pretensión: me opongo a nombre del señor **Pedro Javier Gutiérrez Guiza**, en razón a que no existe perturbación alguna a la posesión de los señores **Víctor Higo Rueda Ardila** y **Janneth Becerra Salazar**, sobre la posesión del apartamento 404 del Edificio Aqua Tower Condominio P.H.

ARDILA & ABOGADOS ASOCIADOS

ABOGADOS ESPECIALISTAS EN DERECHO ADMINISTRATIVO, LABORAL & RELACIONES INDUSTRIALES, PENAL, PROBATORIO.

Frente a la 5 pretensión: me opongo a nombre del señor **Pedro Javier Gutiérrez Guiza**, no hay motivos para declarar responsabilidad solidaria alguna.

Frete a las peticiones PRINCIPALES subsidiarias:

Frente a la 5.1 petición: me opongo a nombre del señor **Pedro Javier Gutiérrez Guiza**, no existe fundamento de hecho o de derecho para declarar a mi poderdante a lago de daños algunos en favor de los demandados.

Frente a la 5.2 petición: me opongo a nombre del señor **Pedro Javier Gutiérrez Guiza**, no existe fundamento de hecho o de derecho para declarar a mi poderdante a lago de daños algunos en favor de los demandados.

Frente a la 6 pretensión: me opongo a nombre del señor **Pedro Javier Gutiérrez Guiza**, no existe fundamento de hecho o de derecho para declarar a mi poderdante a lago de daños algunos en favor de los demandados.

Frete a las peticiones subsidiarias:

Frente a la 6.1 petición: me opongo a nombre del señor **Pedro Javier Gutiérrez Guiza**, no existen fundamentos de hecho o de derecho para condenar por suma alguna a mi representado en la presente actuación procesal, por ninguno de los conceptos allí expresado en los literales a, b, c, d, e, y f.

Frente a la 6.2 petición: me opongo a nombre del señor **Pedro Javier Gutiérrez Guiza**, ya que el Edificio Aqua Tower Condominio P.H., no se encuentra demandado en el presente proceso. Así que no hay lugar a condenas tal y como se presenta en el presente hecho para los literales a, b, c, d, e, y f.

Frente a la 7 pretensión: me opongo a nombre del señor **Pedro Javier Gutiérrez Guiza**, no fue mi poderdante quién dio monitos para la presente acción procesal, por tanto, no debe ser condenado a pagar las costas y agencias en derecho como lo demanda los aquí accionantes.

IV. Los Hechos, Fundamentos y Razones de Derecho de la Defensa

Sin duda se evidencia falta de argumentos jurídicos y facticos para que puedan prosperar las pretensiones de la presente demanda, evidenciando que la misma es carente de técnica jurídica y que en sus pretensiones se pretenden que se hagan declaraciones y condenas contra quienes no son sujetos procesales y que no puede ejercer su derecho de defensa en el proceso con es el caso de pretender condenas en contra del Edificio Aqua Tower Condominio P.H., a quien no se demandado.

V. Excepción de Merito

Como medios de defensa a favor de mi representada, invoco el siguiente listado de excepciones denominadas de MERITO.

1. En nombre de mi representado presento la excepción de mérito titulada como **“carencia de los elementos constitutivos de la acción de perturbación a la posesión”**, la cual sustento de la siguiente manera:

Perturbar, alterar o interrumpir, significa restringir el goce de una facultad jurídica sin mediar autorización o justificación legal o autorización administrativa o de carácter judicial, a partir de situaciones de hecho que vulneran el normal y tranquilo ejercicio y materialización de un derecho subjetivo.

ARDILA & ABOGADOS ASOCIADOS

ABOGADOS ESPECIALISTAS EN DERECHO ADMINISTRATIVO, LABORAL & RELACIONES INDUSTRIALES, PENAL, PROBATORIO.

En el caso de inmuebles, el artículo 77 de la Ley 1801 de 2016, resalta que las perturbaciones o alteraciones, pueden provenir de ocupaciones ilegales clandestinas o violentas, por la generación de daños o molestias generalizadas o por conductas impeditivas de ingreso no autorizadas de servicios públicos.

Como presupuestos para el éxito de las pretensiones en la acción de perturbación a la posesión tenemos:

- Que el demandante ha de ser tenedor y/o poseedor del inmueble.
- La existencia de unos actos o hechos perturbatorios que impiden el goce pleno de la cosa al demandante o a los demandantes. Estos hechos deben ser arbitrarios, o sea aquellos no soportados en el ordenamiento jurídico de manera alguna, bien en virtud de un derecho o en orden de autoridad competente, sino que son producto del actuar que no consulta el respeto de las vías legales.
- Y la relación causal existente entre estos y el demandado.

Como vemos la acción de perturbación a la posesión está claramente definida por su estructura, debe existir un tenedor o poseedor y en la presente acción no lo hay pues debemos tener en cuenta que la posesión está definida en el artículo 762 del código civil, como **“La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño”**. De aquí se desprenden sus dos elementos esenciales: **“el corpus”** y **“el animus”**.

El corpus es el cuerpo de la posesión, esto es el elemento material, objetivo, los hechos físicamente considerados con que se manifiesta la subordinación en que una cosa se encuentra respecto del hombre.

El animus, por su parte, es el elemento interno o subjetivo, es el comportarse **“como señor y dueño”** del bien cuya propiedad se pretende.

Del estudio del primer presupuesto tenemos que los señores **Víctor Higo Rueda Ardila** y **Janneth Becerra Salazar**, no son poseedores del apartamento 404 del Edificio Aqua Tower Condominio P.H., sino que ostentan la condición de propietarios del bien inmueble, referenciado con la matrícula inmobiliaria número **300 – 426164**, de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bucaramanga, los demandantes adquirieron a título de propietarios el referido bien inmueble, tal y como consta en la escritura pública número 2211 de fecha 17 de diciembre de 2017, corrida en la Notaria Sexta del Circulo Notarial de Bucaramanga, afirmación que es coherente con las aseveraciones planteadas en el hecho 5.16 del texto de la demanda.

Tanto la posesión como la mera tenencia pueden probarse con los medios ordinarios y, en general, con cualquier medio que le sea útil para la formación del convencimiento del Juez. En forma particular el artículo 981 del Código Civil establece que se deberá probar la posesión del suelo por hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio, como el corte de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras, y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión.

Así que es importante y necesario empezar por probar que quien acude a la acción de perturbación de la posesión es un poseedor, del bien inmueble sobre el cual solicita el referido amparo de posesión, elemento que a todas vistas los demandantes no acreditan con su escrito de la demanda.

ARDILA & ABOGADOS ASOCIADOS

ABOGADOS ESPECIALISTAS EN DERECHO ADMINISTRATIVO, LABORAL & RELACIONES INDUSTRIALES, PENAL, PROBATORIO.

El segundo elemento es la perturbar la **posesión** o mera tenencia que impida el goce pleno de la cosa a los demandantes, elemento que brilla por su ausencia pues de la lectura del texto de la demanda no se descubre un solo hecho o comportamiento de **Pedro Javier Gutiérrez Guiza**, tendiente a causar daños materiales o hechos que la alteren la posesión que dicen ejercer los aquí accionantes, o por no reparar las averías o daños en el propio inmueble que pongan en peligro, perjudiquen o molesten a los vecinos el apartamento 404 del Edificio Aqua Tower Condominio P.H., recordando aquí que el tema de la pérgola no es una construcción sino una edificación como la definió el inspector de control Urbano y Ornato – Ley 1801 de 2016, en la diligencia donde ordeno el archivo definitivo del proceso verbal abreviado, adelantado en dicha inspección con el radicado 673 – 2019, diligencia que realizo el día 6 de mayo de 2019, siendo el presunto infractor Jairo Sarmiento Acevedo – **CONSORCIO VALCO CONSTRUCA**, con NIT 900.430.105, diligencia que fue ordenada mediante auto de fecha 12 de abril 2019, por presuntas irregularidades en la instalación de la pérgola en el apartamento 304 del Edificio Aqua Tower Condominio P.H., pero no se evidencian los posible daños causados.

Siendo el último de los elementos que el daño causado sea responsabilidad directa del demandado, quien entonces no puede ser el responsable directo de los supuestos “daños” causados a los demandantes, pues es propietario solo hasta el 29 de abril de 2019, como se ha dicho a lo largo de esta contestación.

Datos estos supuestos claramente no existe los elementos constitutivos de una perturbación a la posesión, si bien alegan algunos daños como lo es la perdida de la visual de la ciudad, o el subir el piso de la terraza, afectando el nivel de seguridad de su unidad privada, o recibir dos (2) soles, estos comportamientos de llegar a ser ciertos no vulneran su derecho a la propiedad. Por lo anteriormente expresado esta llamada a prosperar la presente excepción de mérito.

2. En nombre de mi representado presento la excepción de mérito titulada como “**carencia del elemento esencial generador de perturbación a la posesión**”, la cual sustento de la siguiente manera:

La **perturbación a la posesión**, se afianza en el supuesto esencial de habersele arrebatado la tenencia o la posesión material que una persona detenta sobre un bien.

Esto lleva implícito que los demandantes señores **Víctor Higo Rueda Ardila** y **Janneth Becerra Salazar**, deben de haber sido privados por una vía de hecho de la relación material que tenían o tienen con el apartamento 404 del Edificio Aqua Tower Condominio P.H., o lo que es igual, haber sido despojados de la tenencia material del mismo apartamento.

En este sentido se establece el despojo en la medida que el demandado **Pedro Javier Gutiérrez Guiza**, sin que medie consentimiento u orden de autoridad competente interrumpe esa relación material y desplaza a los demandados de su apartamento y ocupa la posición de poseedor que estos manifiestan ostentar.

Es con ello que en la presente acción **no** se busca restablecer o devolver la tenencia material a quien ha sido privada de ella, por lo que deviene en la carencia de un requisito “**sine quanon**” el que los accionantes no están alegando en el presente proceso ni si quisieran insinuando en los hechos de la demanda, es decir no acreditan haber perdido la posesión o la mera tenencia de su apartamento 404 del Edificio Aqua Tower Condominio P.H., en este orden de ideas el presupuesto que se debe probar por parte de los demandantes que pretenden la prosperidad de la acción de perturbación a la posesión que es el de haber perdido la posesión material del bien inmueble de su propiedad en manos de mi representado.

ARDILA & ABOGADOS ASOCIADOS

ABOGADOS ESPECIALISTAS EN DERECHO ADMINISTRATIVO, LABORAL & RELACIONES INDUSTRIALES, PENAL, PROBATORIO.

Con fundamento en lo hasta aquí expuesto, se debe declarar prospera la excepción propuesta como **“carencia del elemento esencial generador de perturbación a la posesión”**.

- 3. En nombre de mi representado presento la excepción de mérito titulada como **“improcedencia de la acción por inexistencia de infracción urbanística”**, la cual sustento de la siguiente manera:

La Ley 9º de 1989, en su Art. 66, modificada por el Art. 104 de la Ley 388 de 1997, determino como función de los Municipios a través de su Alcalde o el funcionario que reciba la delegación, la **competencia respecto a la aplicación y graduación de las sanciones urbanísticas**.

A su turno el Art. 103 de la Ley 388 de 1997, define las **INFRACCIONES URBANÍSTICAS** como: *“Toda actuación de construcción, ampliación, modificación, adecuación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación, que contravenga los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan incluyendo los planes parciales, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de la eventual responsabilidad civil y penal de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.*

Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales, institucionales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que el encerramiento, la intervención o la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento, instalaciones o construcciones, sin la respectiva licencia”.

Posteriormente la Ley 1801 de 2016 por la cual se expide el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, en su Art. 206 asigna como **atribución o competencia de los Inspectores de Policía Rurales y Urbanos**, correspondiéndoles la aplicación de las siguientes medidas:

*“2. Conocer de los comportamientos contrarios a la convivencia en materia de seguridad, tranquilidad, ambiente y recursos naturales, derecho de reunión, **protección a los bienes** y privacidad, actividad económica, **urbanismo**, espacio público y libertad de circulación.*

4. Las demás que le señalen la Constitución, la ley, las ordenanzas y los acuerdos.

5. Conocer, en única instancia, de la aplicación de las siguientes medidas correctivas:

- a) Reparación de daños materiales de muebles o inmuebles;*
- b) Expulsión de domicilio;*
- c) Prohibición de ingreso a actividad que involucra aglomeraciones de público complejas o no complejas;*
- d) Decomiso.*

ARDILA & ABOGADOS ASOCIADOS

ABOGADOS ESPECIALISTAS EN DERECHO ADMINISTRATIVO, LABORAL & RELACIONES INDUSTRIALES, PENAL, PROBATORIO.

6. Conocer en primera instancia de la aplicación de las siguientes medidas correctivas:

- a) **Suspensión de construcción o demolición;**
- b) **Demolición de obra;**
- c) **Construcción, cerramiento, reparación o mantenimiento de inmueble;**
- d) **Reparación de daños materiales por perturbación a la posesión y tenencia de inmuebles;**
- e) **Restitución y protección de bienes inmuebles, diferentes a los descritos en el numeral 17 del artículo 205;**
- f) **Restablecimiento del derecho de servidumbre y reparación de daños materiales;**
- g) **Remoción de bienes, en las infracciones urbanísticas;**
- h) **Multas;**
- i) **Suspensión definitiva de actividad”.**

De donde es claro que, bajo el principio de reserva legal, la misma ley traslado a los **Inspectores de Policía Municipal, la competencia de conocer las acciones y sanciones por infracciones urbanísticas**, así como los mecanismos de protección por perturbación a la posesión y reparación de daños materiales.

Dentro del trámite policivo de la Ley 1801 de 2016, en base a queja formulada por los aquí demandantes por los mismos hechos que sustentan la demanda tramitada en esta instancia judicial; la Alcaldía de Bucaramanga a través de la Inspección de Control y Ornato, adelantó proceso verbal abreviado, dentro del proceso policivo identificado con radicado No. 673 – 2019, en cual se ordenó su archivo definitivo, dentro de la audiencia pública realizada el día seis (6) de mayo de 2019, donde se determinó: “La quejosa considera que **la instalación del mencionado techo constituye falta urbanística lo cual no es cierto**, por cuanto lo que allí se hizo, no fue construir que es el verbo rector de la norma sino instalar lo que cambia totalmente la tipicidad de la conducta, lo que se instala en hierro y vidrio que es el caso que nos ocupa es removible y por tanto no afecta la estructura del edificio ni hace parte permanente de ella, pues puede ser retirada en cualquier momento por ello a juicio de este despacho dichas instalaciones no requieren aprobación de la curaduría, sin embargo la constructora CONSORCIO VALCO CONSTRUCA tiene el mencionado techo instalado con aprobación en licencia No. 068-001-2-17-0447 expedida el 29 de septiembre de 2017 y aporta el plano donde se encuentra aprobado el mencionado techo como proyección pérgolas, documentos que son aportados en esta audiencia y añadidos como material probatorio”. **Subrayado y negrilla fuera del texto.**

Dado que la autoridad competente para establecer la infracción urbanística o la posible perturbación y daño a los bienes, que para este caso, correspondía a la Inspección de Control y Ornato de Bucaramanga, quien como se indicó anteriormente en forma contundente, calificó la inexistencia de falta alguna de tipo urbanístico por las razones consignadas en su decisión del seis (6) de mayo de 2019, generando la improcedencia para acceder usted señor Juez a las

ARDILA & ABOGADOS ASOCIADOS

ABOGADOS ESPECIALISTAS EN DERECHO ADMINISTRATIVO, LABORAL & RELACIONES INDUSTRIALES, PENAL, PROBATORIO.

pretensiones de la demanda por falta de calificación o sanción de infracción urbanística por la autoridad competente respecto a la instalación de la pérgola en el apartamento 304 del Edificio Aqua Tower Condominio P.H.

4. En nombre de mi representado presento la excepción de mérito titulada como **“pretensiones abiertamente irrazonables y desproporcionadas”**, la cual sustento de la siguiente manera:

El principio de congruencia se erige como una verdadera garantía del derecho fundamental al debido proceso a las partes en el proceso judicial, en el sentido que al Juez de la causa solo le resulta permitido emitir pronunciamiento con base en lo pretendido, lo probado y lo excepcionado dentro del mismo, sin que sea dable dictar sentencias por fuera (extra) o por más (ultra) de lo pedido (petita), y en caso de omitir pronunciarse sobre solicitado como pretensión tiene el deber de explicar de forma clara las razones de tal omisión.

Con este principio en mente se evidencia que los demandantes con los hechos de la presente acción judicial pretenden que se declare que pérgola existente en la terraza del predio de propiedad de mi representado fue construida de manera ilegal y que por tanto se debe ordenar su retiro, pero al mismo tiempo se pretende que se declare que el hecho de la construcción de la pérgola es la causante de una perturbación a la posesión donde además entre sus pretensiones buscan la CONDENA de terceros como es el **Edificio Aqua Tower Condominio P.H.**, quién sin haber demandado pretenden vencer en juicio, para conseguir el fin último deseado a cualquier consta esto es hacer quitar una instalación que no atenta contra las normas de la propiedad horizontal y conseguir un beneficio económico de su vecino.

Siendo abiertamente irrazonables sus pretensiones y desproporcionadas las condenas solicitadas en contra de mi poderdante y en contra de quien no ostenta la calidad de demandado en este proceso.

5. En nombre de mi representado presento la excepción de mérito titulada como **“temeridad y mala fe de los accionantes en la presente demanda”**, la cual sustento de la siguiente manera:

Los demandantes pretenden con su demanda que se decrete que **Pedro Javier Gutiérrez Guiza**, con la “supuesta” construcción ilegal de una estructura metálica con cubierta en paneles de vidrio sobre la terraza del apartamento 304 del Edificio Aqua Tower Condominio P.H., está perturbando la posesión de **Víctor Hugo Rueda Ardila y Janneth Becerra Salazar**, cuando son concedores que la autoridad competente para resolver la legalidad o ilegalidad de la instalación de la pérgola, en la terraza de propiedad de mi poderdante no es catalogada como una construcción que es el verbo rector de la norma, sino que es catalogada como una instalación, lo que cambia totalmente la tipicidad de la conducta investigada en la instalación de la pérgola del apartamento 304, ya que lo instalado es hierro y vidrio de manera que es removible y por lo tanto no afecta la estructura del edificio Aqua Tower Condominio P.H., y mucho menos hace parte de la estructura del mismo edificio, pues puede ser retirada en cualquier momento, y es por ello que el criterio de la Inspección de Control Urbano y Ornato Ley 1801 de 2016, de la alcaldía de Bucaramanga, es que no requieren aprobación de la curaduría para su instalación.

De la lectura de los hechos que componen la demanda, se percibe que la misma carece de fundamentos legales que respalden su decir, ya que los hechos allí narrados son abiertamente contrarios a la realidad, y fueron desmentidos por el demandado en la contestación a los hechos de la demanda; nótese que de los veintinueve (29) hechos de los cuales se compone la demanda, solo son cierto

ARDILA & ABOGADOS ASOCIADOS

ABOGADOS ESPECIALISTAS EN DERECHO ADMINISTRATIVO, LABORAL & RELACIONES INDUSTRIALES, PENAL, PROBATORIO.

los hechos que hace referencia a la documentación que se expidió a lo largo de la construcción de la tantas veces mentando en esta contestación propiedad horizontal, siendo los demás hechos falsos o contados de manera que mezcla verdades con apreciaciones que buscan satisfacer el querer de los aquí accionantes.

En el mismo escrito se evidencia calidades inexistentes en los vecinos, que por un lado los demandantes se pintan así mismos como víctimas del vecino por el nadir, llegando incluso a argumentar que su lindero, fue modificado por mi poderdante, ya que “traslado” o “subió” el piso de la terraza del apartamento 304 al nivel del piso de la terraza del apartamento 404, lo que denota que la intención no es otra que hacer quitar lo instalado por mi poderdante, que entre otras cosas cumple la función de proteger su propia casa, pues con la instalación del techo en vidrio se protege de los objetos que arrojan sus propios vecinos de los pisos superiores al suyo de la misma copropiedad, pretendiendo manipular al despacho para que acceda a sus pretensiones con el “cuento” de una supuesta ilegalidad que bien saben que no existe ya que son conocedores del fallo producido el día 6 de mayo de 2019, por la Inspección de policía urbana de Control y ornato – Ley 1801 de 2016, que considero que la pérgola que instalo en su momento el **CONSORCIO VALCO CONSTRUCA**, es legal y construida legítimamente la cual no necesitaba permiso de la curaduría para su realización, como quedo acreditado en la providencia tantas veces nombra en esta contestación y calendada el día 6 de mayo de 2019.

Por otro lado, en los mismos hechos presenta a **Pedro Javier Gutiérrez Guiza**, como el vecino que no respeto las normas de la propiedad horizontal y que además construyo sin permisos; cuando como vecinos del apartamento superior al de mi representado saben, que la pérgola no la instalo mi representado sino la misma constructora que adelanto el proyecto de construcción, meses antes de que el apartamento fuera de propiedad de mi representado.

Este escrito de demanda verbal de perturbación a la posesión es el medio con el cual los señores **Víctor Hugo Rueda Ardila y Janneth Becerra Salazar**, pretenden conseguir las pretensiones que no logaron en el proceso policivo en el que denunciaron una supuesta construcción sin el cumplimiento de los requisitos legales y los permisos propios que otorga la curaduría para el desarrollo de un proyecto de vivienda como lo es el Edificio Aqua Tower Condominio P.H., haciendo de esta acción judicial una acción claramente con fines claramente ilegales o con propósitos dolosos o fraudulentos. Por estas razones la excepción de mérito titulada como **“temeridad y mala fe de la accionante en demanda de reconvencción”**, esta llama a prosperar.

6. Propongo en nombre de mi representado la excepción de mérito titulada como **“Falta de Causa para demandar”**, la cual sustento de la siguiente manera:

Los demandantes a través de su apoderado en el hecho 29 del escrito de la demanda, pretenden hacer ver que la supuesta construcción ilegal, que supuestamente construyo mi poderdante les está causando perturbación a la posesión y daños y perjuicios que pretenden cobrar en la misma acción judicial, faltando a la verdad pues es bien sabido de los mismos que sobre la terraza del apartamento 304 del Edificio Aqua Tower Condominio P.H., no se realizó una construcción ilegal sino que se instaló una pérgola para la cual según la Inspección de Policía Urbana de Control y Ornato – Ley 1801 de 2016, de la alcaldía de Bucaramanga, no se requiere de permisos por parte de la curaduría de Bucaramanga, ya que no se está modificando la fachada de la copropiedad, pero también quieren ignorar los demandantes que no fue **Pedro Javier Gutiérrez**

ARDILA & ABOGADOS ASOCIADOS

ABOGADOS ESPECIALISTAS EN DERECHO ADMINISTRATIVO, LABORAL & RELACIONES INDUSTRIALES, PENAL,
PROBATORIO.

Guiza, quien instalo la pérgola, sino que fue la misma constructora que desarrollo el proyecto quien la instalo.

Pero por otro lado la insistencia en la perturbación a la posesión con el argumento que se daña la visual de la ciudad, además de ridículo, es acomodado a sus intereses por quitar la pérgola, ya que es sencillamente imposible que se tape la visual de la panorámica, evitando que los residentes del apartamento 404 gocen de la misma, pues la pérgola no es un muro instalado que sobre pase los linderos por el cenit del bien inmueble de propiedad de mi representado, sino que es un techo que protege a quienes estén en la terraza del apartamento 304 de recibir de forma directa objetos que les puedan caer de los pisos superiores de la misma copropiedad. Tampoco es de recibo el decir que existe una perturbación a la posesión, porque se instaló un techo fijo horizontal en vidrio, de carácter permanente, cuando bien se sabe que es, como lo considero la Inspección de Policía Urbana de Control y Ornato – Ley 1801 de 2016, de la alcaldía de Bucaramanga, de carácter removible y que por lo tanto no afecta la estructura del edificio ni hace parte de la misma estructura.

Pero como les faltan razones a los demandantes, optaron por acudir que por culpa de la pérgola tienen dos (2) soles y que eso si es perturbación a la posesión.

En su búsqueda de argumentos para demandar los accionantes también recurrieron al argumento que por la instalación de la pérgola se pone en peligro la seguridad del apartamento 404, ya que según su decir cualquier persona puede acceder al techo y desde allí acceder a su apartamento, argumento descabellado y falto de verdad ya que se debe tener en cuenta que estamos hablando de un tercer piso frontal sobre la calle y que esta resguardado luego de un lobby frente al cual además de la infranqueable altura esta de frente la caseta de seguridad y accesos a la copropiedad, lo que lo hace inaccesible para los transeúntes de la calle, y por otro lado, se debe considerar que la pérgola está instalada en el área interna privada del apartamento 304 del Edificio Aqua Tower Condominio P.H., tal y como se observa en las fotos y planos arrimados al proceso, así que esta tampoco es una razón para considerar que estamos en presencia de una perturbación a la posesión como lo alegan los demandantes.

Para no desgatar más a la administración de justicia, con esta acción que se debe denominar como temeraria resumo los argumentos presentados por los accionantes para reclamar una posible perturbación a la posesión, tal y como es decir que la instalación de una cámara de seguridad viola su privacidad, situación a que no es cierta, ya que la misma como se evidencia en la foto aportada con la demanda, se encuentra instalada de manera que no afecta el interior del apartamento 404, sino que muestra lo que sucede en el techo de la pérgola, con lo cual antes brinda mayor seguridad a la copropiedad.

Ahora, que para lograr un beneficio económico que en la citación a la audiencia de conciliación fue tasado mucho más alto que aquí pretendido, dicen los accionantes que están afrontando una grave afectación en sus sentimientos y emociones, tristeza y decepción, por no poder gozar de la vista de la ciudad, y no poder gozar de la terraza plenamente para su esparcimiento, pero note señor Juez que el apartamento 404 no cuenta con terraza, sino con un balcón, así que la afectación a los sentimientos de los demandantes no obedecen a la instalación de la pérgola en el apartamento 304, sino a no tener un apartamento con terraza como la del apartamento de mi poderdante.

Por último, las inversiones efectuadas por los accionantes para adelantar este proceso no pueden verse como una perturbación a la posesión de su propio inmueble, sino a un ejercicio voluntario de los mismos en la inversión de sus propios

ARDILA & ABOGADOS ASOCIADOS

ABOGADOS ESPECIALISTAS EN DERECHO ADMINISTRATIVO, LABORAL & RELACIONES INDUSTRIALES, PENAL, PROBATORIO.

recursos. Por estas razones la excepción de mérito titulada como “**Falta de Causa para demandar**”, esta llama a prosperar.

7. Propongo en nombre de mi representado la excepción de mérito titulada como “**Genérica**”, la cual sustento de la siguiente manera: solicito respetuosamente al señor Juez, que tenga en cuenta en cuenta cualquier medio exceptivo que pueda aplicarse al asunto y que extinga las obligaciones y así la decreta en el fallo de instancia.

VI. Petición en forma individualizada y concreta de los medios de prueba

Solicito al señor juez, decreten, practiquen y tenga como pruebas las siguientes pruebas:

Confesión:

Tener, reconocer, como confesión plena y valida por apoderado judicial, conforme al artículo 193 del Código General del Proceso todo lo afirmado en el capítulo de los hechos de la demandada por parte del actor.

Documentales:

- Acta de audiencia pública No. 673 – 2019, de fecha 6 de mayo de 2019, adelantada por el Inspector de Policía Urbano – Inspector de Control Urbano y Ornato – Ley 1801 de 2016 de la ciudad de Bucaramanga. En tres (3) folios.
- Comunicación de fecha 25 de febrero de 2019, por el cual se le informa a VALCO CONSTRUCTORES LTDA, por parte de la Secretaria de Infraestructura de la ciudad de Bucaramanga que, realizada la visita ocular, se evidencio que la intervención realizada sobre el espacio Público, cumple con lo estipulado en el Manual de Espacio Público vigente (Decreto municipal 067 de 2008. En cuatro (4) folios.
- Plano de planta piso tres del edificio Aqua Tower Condominio P.H. En un (1) folio.
- Derecho de petición enviado el día 20 de octubre de 2020, al Inspector de Policía Urbano – Inspector de Control Urbano y Ornato - Ley 1801 de 2016, para que allegue copia íntegra del expediente No. 673 – 2019, que se tramita en ese despacho, siendo presunto Infractor Jairo Sarmiento Acevedo – CONSORCIO VALCO – CONSTRUCA NIT 900.430.105, siendo quejoso Víctor Hugo Rueda Ardila y Janneth Becerra Salazar; referente a hechos relacionados con las pérgolas instaladas en el piso tercero del Edificio Aqua Tower Condominio P.H.
- Acuse de recibo del correo institucional de la alcaldía de Bucaramanga, al Derecho de petición radicado el día 20 de octubre de 2020 por parte del aquí demandado.

Interrogatorio a Instancia de Parte, exhibición y reconocimiento:

- Solicito al señor Juez se sirva fijar fecha y hora para que el señor **Víctor Higo Rueda Ardila**, absuelva interrogatorio de parte y reconozca los documentos que se le pondrán de presente, allegados con la contestación de la demanda.

ARDILA & ABOGADOS ASOCIADOS

ABOGADOS ESPECIALISTAS EN DERECHO ADMINISTRATIVO, LABORAL & RELACIONES INDUSTRIALES, PENAL,
PROBATORIO.

- Solicito al señor Juez se sirva fijar fecha y hora para que la señora **Janneth Becerra Salazar**, absuelva interrogatorio de parte y reconozca los documentos que se le pondrán de presente, allegados con la contestación de la demanda.

Oficio:

Las que su digno despacho considere necesarias, oportunas y procedentes, en el presente asunto.

- Solicito se oficie al Inspector de Policía Urbano – Inspector de Control Urbano y Ornato - Ley 1801 de 2016, para que allegue copia íntegra del expediente No. 673 – 2019, que se tramita en ese despacho, siendo presunto Infractor Jairo Sarmiento Acevedo – CONSORCIO VALCO – CONSTRUCA NIT 900.430.105, siendo quejoso Víctor Hugo Rueda Ardila y Janneth Becerra Salazar; referente a hechos relacionados con las pérgolas instaladas en el piso tercero del Edificio Aqua Tower Condominio P.H.

Prueba con la cual pretendo acreditar la legalidad de la instalación de la pérgola en la terraza del apartamento 304 del Edificio Aqua Tower Condominio P.H.

- En cumplimiento a lo dispuesto por el código general de proceso, advierto al despacho que el día 20 de octubre del año 2020, el aquí demandado solicito mediante derecho de petición la copia íntegra del expediente No. 673 – 2019, que se tramita en Inspector de Control Urbano y Ornato - Ley 1801 de 2016, siendo presunto Infractor Jairo Sarmiento Acevedo – CONSORCIO VALCO – CONSTRUCA NIT 900.430.105, siendo quejoso Víctor Hugo Rueda Ardila y Janneth Becerra Salazar; referente a hechos relacionados con las pérgolas instaladas en el piso tercero del Edificio Aqua Tower Condominio P.H., y que en virtud a que no se ha recibido respuesta por aquel despacho ahora se pide que se oficie para la consecución del mismo.

Prueba Testimonial

Solicito al Señor Juez, decretar y citar para que para que bajo la gravedad de juramento deponga, los que les conste sobre los hechos en que se sustentan la contestación de la demanda, con el fin de demostrar la inexistencia de la perturbación a la posesión alegada por los aquí demandados. Las siguientes personas a declarar son:

- ✚ Mónica Serrano; quien puede ser ubicada en la carrera 41 No. 40 – 131 de la ciudad de Bucaramanga, oficina de Administración del Edificio Aqua Tower condominio. Correo electrónico adm.aquatower@gmail.com
- ✚ Jhon Alberto Coronado Villamizar, quien puede ser ubicado en la calle 50 A No. 21 – 19 interior 101 de la ciudad de Bucaramanga. Correo electrónico mimail100@hotmail.com

VII. Peticiones

Con el acostumbrado respeto y muy respetuosamente solicito al señor juez que de encontrarse probada alguna de las excepciones propuestas por el demandado **Pedro Javier Gutiérrez Guiza**, en el escrito de contestación de la demanda.

Condenar a la parte demandante a sufragar las costas procesales causadas al interior del presente proceso.

VIII. Anexos

ARDILA & ABOGADOS ASOCIADOS

ABOGADOS ESPECIALISTAS EN DERECHO ADMINISTRATIVO, LABORAL & RELACIONES INDUSTRIALES, PENAL,
PROBATORIO.

Allego como anexos;

- La sustitución al poder a mi otorgada por el Abogado **Cesar Augusto Ardila Patiño**, al poder otorgado por el señor **Pedro Javier Gutiérrez Guiza** para contestar la Demanda.
- Constancia de recibo de la sustitución al poder y el poder mismos por medio electrónico.
- Poder otorgado por el señor **Pedro Javier Gutiérrez Guiza** al Abogado **Cesar Augusto Ardila Patiño**, para contestar la demanda.

IX. Derecho

Invoco como fundamentos de Derecho: el artículo 77 y siguientes de la Ley 1801 de 2016, código nacional de Policía y convivencia, artículo 63 del Código de General del Proceso., el artículo 981 y siguientes del Código Civil.

X. Notificaciones

El accionante en la dirección referida en el escrito de la demanda.

El suscrito en la Secretaría del Juzgado o la Dirección: Carrera 17 No. 34 – 86 oficina 404 del Edificio Banco Mercantil – Bucaramanga (Col). Móvil 3108167676 Email: legal_serrano@hotmail.com

Del Señor Juez,

Con Respeto y consideración;



Juan Carlos Serrano Luna
T.P. No. 111.857. C.S. de la J.
C.C. No. 91.269.019 de Bucaramanga.

SEÑOR
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA
E.-----S.-----D.

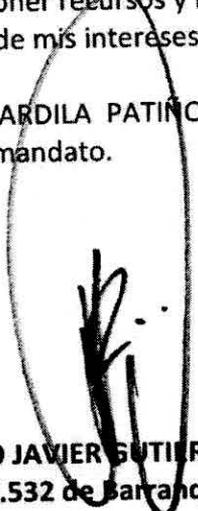
PROCESO: VERBAL DE PERTURBACIÓN A LA POSESIÓN
DEMANDANTE: VICTOR HUGO RUEDA ARDILA Y JANNETH BECERRA
SALAZAR
DEMANDADO: PEDRO JAVIER GUTIERREZ GÜIZA
RADICADO: 2020-00001-00

PEDRO JAVIER GUTIERREZ GÜIZA, mayor de edad, domiciliado en el municipio de Bucaramanga (Santander) identificado como aparece al pie de mi firma, con mi respeto de costumbre, me permito manifestar a este Honorable Despacho, que he conferido poder especial, amplio y suficiente en derecho al **Dr. CESAR AUGUSTO ARDILA PATIÑO**, también mayor de edad, con domicilio profesional en la ciudad de Bucaramanga, abogado en ejercicio, portador de la cédula de ciudadanía No. 80.054.751 de Bogotá y tarjeta profesional No. 138.720 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, para que ejerza mi representación judicial, en pro de mis derechos e intereses dentro del proceso de la referencia, en el estado en que se encuentre.

Mi apoderado además de las facultades legales contempladas en el artículo 74 Y 77 del C.G.P., puede recibir, renunciar, transigir, desistir, sustituir, revocar sustituciones, conciliar, tachar de falsedad, interponer recursos y hacer todo aquello que en derecho que conduzca eficazmente a la defensa de mis intereses.

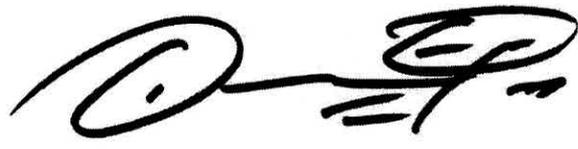
Sírvase, Señor Juez, tener al Dr. **ARDILA PATIÑO**, como mi apoderado dentro de los alcances y para los efectos de este mandato.

ATENTAMENTE:



PEDRO JAVIER GUTIERREZ GÜIZA
C.C. 72.277.532 de Barranquilla (Atlántico)

ACEPTO:

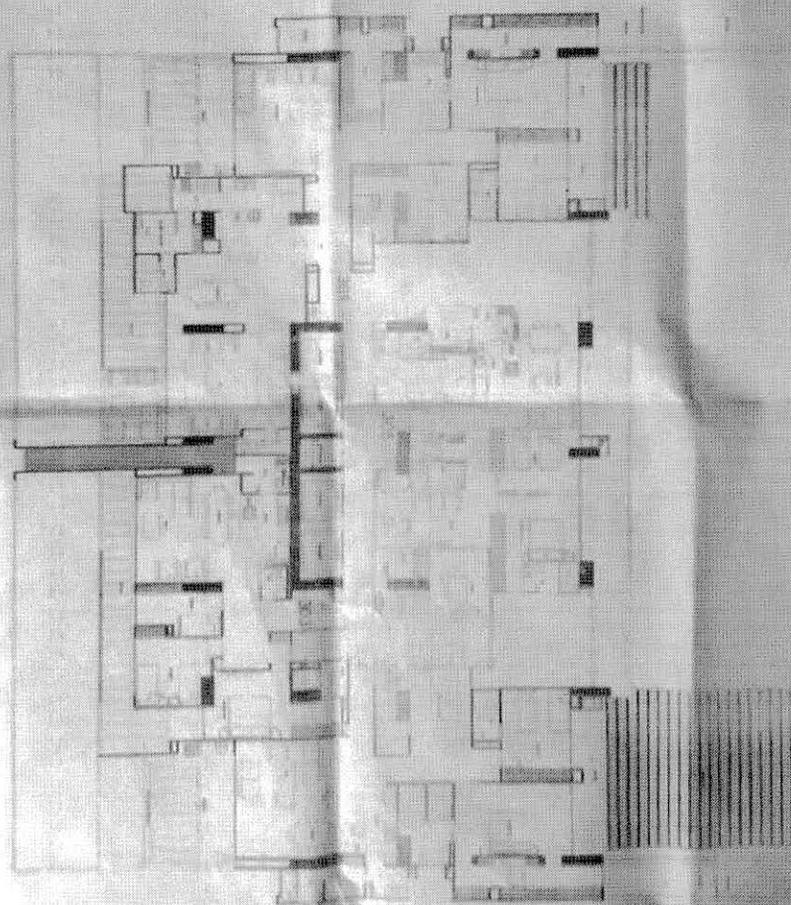


ABG. CESAR AUGUSTO ARDILA PATIÑO
CC No. 80.054.751 de Bogotá
T.P. No. 138.720 del C.S.J.

PROYECTO AQUA TOWER

BOGOTÁ - SANTANDER

PLANTA PISO TERCERO N+9.20



PLANTA TIPO PISO 3





AQUA TOWER

CONSORCIO VALCO-CONSTRUCASA

VALCO  **CONSTRUCASA**

PLANTA TERCER PISO

A 10.33



ACTA DE AUDIENCIA PÚBLICA

Código: F-SPC-2200-238,37-0118

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Junio-20-2017

Página 1 de 3

ACTA DE AUDIENCIA PÚBLICA No. 673-2019
EXPEDIENTE: 673-2019

CODIGO NACIONAL DE POLICIA LEY 1801 DE 2016
ARTICULO 223

6 DE MAYO DE 2019

GENERALES DE LEY

- PRESUNTO INFRACTOR

NOMBRE: JAIRO SARMIENTO ACEVEDO - CONSORCIO VALCO -
CONSTRUCA

NIT: 900.430.105-4

DIRECCIÓN DE NOTIFICACIONES: Carrera 28 No. 44-61

NUMERO TELEFONICO: 6435550

APODERADO: LAURA MARCELA SARMIENTO AFANADOR

C.C: 1.098.715.573

EXPEDIDA EN: Bucaramanga

TRAMITE DE LA DILIGENCIA

En Bucaramanga, siendo las 02:30 de la tarde del día 06 de Mayo de 2019 se da inicio a la diligencia de AUDIENCIA PÚBLICA de conformidad con el artículo 223 de la ley 1801 de 2016 dentro del proceso verbal abreviado, con radicado No. 673-2019, ordenada mediante auto con fecha 12 de Abril de 2019, por presuntas irregularidades presentadas en el predio de la dirección anotada anteriormente, según informe técnico realizado por el Grupo de Profesionales adscritos a la Secretaria de Planeación. Seguidamente se le concede el uso de la palabra a la apoderada del presunto infractor para que realice sus descargos y explicaciones, para lo cual cuenta con 20 minutos, cada uno para exponer sus argumentos y pruebas y ejercer su derecho de defensa y contradicción.

INTERVENCION APODERADO PRESUNTO INFRACTOR: El edificio AQUA-TOWER con personería jurídica y con propiedad horizontal esta entregado en su totalidad; En la relación en las pérgolas instaladas en el piso 3 del edificio



ACTA DE AUDIENCIA PUBLICA

Código: F-SPC-2200-238,37-0118

Versión: 0.0

Fecha Aprobación: Junio-20-2017

Página 2 de 3

están aprobadas por la licencia de construcción No.68001-2-17-0447 y aporta al presente expediente Licencia de construcción y planos aprobados para que sean protocolizados en el mismo.

INTERVENCION DEL INSPECTOR DE POLICIA: El presente proceso se inicio por queja presentada por Víctor Hugo Rueda Ardila y Janeth Becerra Salazar quienes presentan un escrito en el que se quejan por la instalación de un techo de vidrio sobre la terraza de un apartamento directamente en el nivel inferior al de la quejosa quien se dirige a la alcaldía con el ánimo de que le resolvamos el problema que a su juicio le desvaloriza el precio a su apartamento, pero que también le resolvamos la incomodidad de que el sol se le refleja en el vidrio, además de la basura que dice que se arroja de otros apartamentos, asunto que claramente no compete a la administración municipal ya que estamos hablando de un conjunto residencial habitado y sometido al régimen de propiedad horizontal con administración y demás quienes deben resolver dichos problemas internos.

A la administración Municipal compete por mandato de la ley 1801 del 2016 investigar y sancionar las presuntas infracciones urbanísticas tal como construir sin licencia, con licencia vencida o diferente a lo aprobado en dicho documento.

La quejosa considera que la instalación del mencionado techo constituye falta urbanística lo cual no es cierto, por cuanto lo que allí se hizo no fue construir que es el verbo rector de la norma sino instalar lo que cambia totalmente la tipicidad de la conducta, lo que se instala en hierro y vidrio que es el caso que nos ocupa es removible y por tanto no afecta la estructura del edificio ni hace parte permanente de ella, pues puede ser retirada en cualquier momento por ello a juicio de este despacho dichas instalaciones no requieren aprobación de la curaduría, sin embargo la constructora **CONSORCIO VALCO CONSTRUCA** tiene el mencionado techo instalado con aprobación en la licencia No. 068-001-2-17-0447 expedida el 29 de Septiembre de 2017 y aporta el plano donde se encuentra aprobado el mencionado techo como proyección pérgolas, documentos que son aportados en esta audiencia y añadidos como material probatorio.

Es necesario establecer que la secretaria de planeación no ha aportado al proceso peritazgo o informe de ninguna clase pero lo propietarios de la constructora demuestran que no existe ninguna infracción urbanística en el lugar y las quejas presentadas la quejosa son asuntos internos de la unidad residencial que debe resolverse en otra instancia ya que los quejosos no hacen

 Alcaldía de Bucaramanga	ACTA DE AUDIENCIA PUBLICA	Código: F-SPC-2200-238,37-0118
		Versión: 0.0
		Fecha Aprobación: Junio-20-2017
		Página 3 de 3

pate de este proceso en el cual las partes son el Municipio, el presunto infractor y el Ministerio Publico; El tema que nos ocupa no requiere mayor análisis por cuanto como se dijo anteriormente no ha existido vulneración alguna al régimen urbanístico por lo cual el proceso deberá archivarase.

Por las anteriores consideraciones la Inspección de Control Urbano Y Ornato Ley 1801 del 2016 en ejercicio del poder de Policía, en nombre de la República y por la autoridad de la ley con la que esta investida.

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: ORDENAR EL ARCHIVO DEFINITIVO de las diligencias adelantadas contra el inmueble ubicado en la Carrera 41 No. 40-131 de propiedad de CONSORCIO VALCO – CONSTRUCA identificado con el Nit. No. 900.430.105-4 por las razones expuestas en la parte motiva de este proveido.

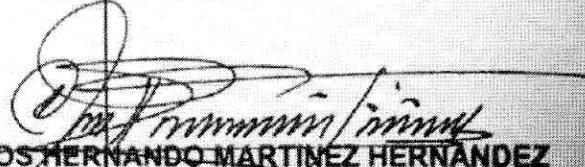
ARTICULO SEGUNDO: En contra de la presente decisión proceden los recursos de ley.

ARTICULO TERCERO: La presente Decisión queda notificada en estrados el día Seis (06) de Mayo de 2019, siendo las 3:30 p.m.

APODERADO,

Laura Marcela Sarmiento
 LAURA MARCELA SARMIENTO AFANADOR
 C.C. 1.098.715.573 De Bucaramanga

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,



CARLOS HERNANDO MARTINEZ HERNANDEZ
 Inspector de Policía Urbano
 Inspección de control Urbano y Ornato – Ley 1801 del 2016



Proceso: GESTION Y DESARROLLO DE LA INFRAESTRUCTURA		No. Consecutivo S - SI E - 0617
Subproceso: ROTURAS	Código General 8199	Código de la Serie /o- Subserie (TRD) 5199-152.01

Logística Alcoa & Externo
Procesos de las Industrias

Bucaramanga, febrero 25 de 2019

Señores
VALCO CONSTRUCTORES LTDA.
Atte. Doctor Mario Valderrama Cordero
Carrera 41 N. 40 - 131
Barrio Cabecera del Llano
Ciudad.

Referencia: Recibo de Obra Licencias de Intervención y Ocupación del Espacio Público Carrera 41 N. 40 - 131 proyecto Aqua Tower

Asunto: RAD: 2018418552 Radicado único de ventanilla
RSI: 2174 - 2018

Respetado Señor:

En atención a su solicitud de recibo de obra recibida en esta dependencia el 09 de abril de 2018 y anexó los siguientes documentos:

1. Resolución N° 174 del 21 de abril de 2016 servicio de Energía
Acta de inicio de obra mayo 09 de 2016
Acta de prórroga N. 1 mayo 08 de 2017
Acta de prórroga N. 2 junio 07 de 2017
Acta de prórroga N. 3 noviembre 06 de 2017
Informe de Factibilidad Técnica marzo 10 de 2016 sin firma
2. Resolución N. 824 de octubre 29 de 2015 servicio de Acueducto
Acta de inicio de obra de noviembre 12 de 2015
Informe de Factibilidad Técnica agosto 21 de 2015
3. Resolución N. 179 abril 25 de 2016 servicio de Alcantarillado
Acta de inicio de obra mayo 09 de 2016
Acta de prórroga N. 1 julio 19 de 2017
Informe de Factibilidad Técnica marzo 31 de 2016
4. Resolución N. 379 de agosto 11 de 2017 servicio de Gas
Acta de inicio de obra agosto 22 de 2017
Informe de Factibilidad Técnica julio 24 de 2017
5. Informe de Ensayos de Compactación Norma I.N.V. E -142/13 Laboratorios
Contecon Urbar S.A.S. febrero 20 de 2018
6. Ensayos de Densidad de Campo Norma I.N.V.-E 164-13 Laboratorios Contecon





Proceso: GESTION Y DESARROLLO DE LA INFRAESTRUCTURA		No. Consecutivo 8-81 E-0617
Subproceso: RCTURAS	Código General 5100	Código de la Serie /o- Subserie (TRD) 5100-152,01

Unidad Ejecutiva de Estudios y
Diseño de los Contratos

- Urbar S.A.S.
- Muestra N. 1 MDC - 2 febrero 06 de 2018
 - Muestra N. 2 MDC - 2 febrero 10 de 2018
 - Cuadro resumen mezcla en caliente MDC - 19 febrero 05 y 08 de 2018
- Asfaltar S.A.
- Informe de laboratorio control de calidad MDC-19 INV-2013 febrero 5 de 2018 y febrero 08 de 2018
 - Concepto de Norma Urbana N. U100482 Curaduría Urbana N. 1
 - Licencia de construcción N. 68001 - 2 - 17 - 0559 Curaduría N. 2
 - Curaduría N. 2 N. 12 - 1067NM nueva Nomenclatura



Carrera 41 N. 40 - 131 barrio Cabecera





Proceso: GESTION Y DESARROLLO DE LA INFRAESTRUCTURA		No. Consecutivo S-SI - 0617
Subproceso: ROTURAS	Código General 5100	Código de la Serie /o- Subserie (TRD) 5100-152.01

Logica Etnica & Realidad
Gobierno de los Cauces



Carrera 40 N. 41 - 131 barrio Cabecera



adura
TOWER
CONSORCIO VALCO CONSTRUCCIA
NIT. 900.430.101-4





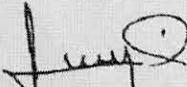
Proceso: GESTION Y DESARROLLO DE LA INFRAESTRUCTURA		No. Consecutivo S - SI 0617
Subproceso: ROTURAS	Código General 5100	Código de la Serie lo- Subserie (TRD) 5100-152,01

Logica Ética & Eficiente
Gobierno de las Ciudades

Realizada la visita de inspeccion ocular, se evidenció que la intervención realizada sobre el Espacio Público, CUMPLE con lo estipulado en el Manual de Espacio Público Vigente (Decreto Municipal N° 067 de 2008) y la normatividad vigente en lo relacionado a las intervenciones en el espacio público por redes de servicios públicos Decreto Municipal 077 de 2008

Por lo anterior La Secretaria de infraestructura EXPIDE EL RECIBO DE OBRA para la ACOMETIDA DEL SERVICIO DE ENERGIA autorizado por la empresa Electrificadora de Santander ACOMETIDA PARA EL SERVICIO DE AGUA autorizado por la empresa de Acueducto de Bucaramanga S.A. E.S.P., ACOMETIDA PARA EL SERVICIO DE ALCANTARILLADO autorizados por la empresa Empas S.A. E.S.P ACOMETIDA PARA EL SERVICIO DE GAS autorizado por la empresa Gasorient S.A. E.S.P., para el predio de la carrera 41 N. 40 - 131 barrio Cabecera, proyecto Aqua Tower a nombre VALCO CONSTRUCTORES LTDA (socio de Consorcio VALCO CONSTRUCA) con su Administrador de la firma Mario Valderrama Cordero con C.C. N. 13.541.216 de Bucaramanga dueños del inmueble objeto de la intervención.

Sin otro particular,


FANY ARIAS A.
Secretaria de Infraestructura

Revisó Aspectos Técnicos: Arq. Pedro Díaz Moreno
Secretaria de Planeación
Lic. Beatriz Consuelo Reyes
Secretaria de Infraestructura

V°B°: Ing. Juan Manuel Gómez Padilla - Secretario de Planeación



**SEÑORES
INSPECCION DE CONTROL URBANO Y ORNATO
ALCALDIA DE BUCARAMANGA
E.S.D.**

Ref. Derecho de petición

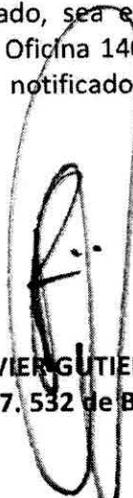
PEDRO JAVIER GUTIERREZ GÜIZA mayor de edad, identificada como aparece al pie de mi firma, actuando en mi propio nombre, con mi respeto de costumbre y haciendo uso del derecho de petición consagrado en el Artículo 23 de la constitución, 13 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, para solicitarle:

PRIMERO: Que se digne expedir copia **autentica**, completa y legible de los siguientes documentos:

- Copia completa del expediente No. 673-2019, adelantado en contra del presunto infractor JAIRO SARMIENTO ACEVEDO – CONSORCIO VLACO – CONSTRUCA – NIT: 900.430.105-4, siendo quejosos Víctor Hugo Rueda Ardila y Janeth Becerra Salazar; referente a hechos relacionados con las pérgolas instaladas en el piso tercero (3º).

SEGUNDO: Que el documento solicitado, sea enviado a la dirección de mi domicilio profesional de la Carrera 29 # 45 – 45 Oficina 1401 Edificio Metropolitan Business Park– Bucaramanga (Col); o que me sea notificado a través del mail: ardila-abogados-asociados@hotmail.com

Atte.



PEDRO JAVIER GUTIERREZ GÜIZA
C.C. 72.277. 532 de Barranquilla

23x

Outlook

Buscar



Mensaje nuevo

Responder Eliminar Archivo No deseado Limpiar Mover a Categoriz



Favoritos



Carpetas

Bandeja de e... 173

McAfee Anti-Sp...

Correo no deseado

Borradores 445

Elementos enviad...

Elementos eli... 103

ARCHIVO

Notas

ALCALDIA CHITA...

ALONSO FLOREZ

Archivos - Moved

CLIENTES ACTUA...

ALCALDIA G... 14

2020 LP CEN... 1

2020 PERSONE...

REINCORPORA...

ESE FLORIDAB... 3

ESE LA PAZ 2018

ESE LEBRIJA 3

ESE MALAGA 21

CAFESALUD

CARTERA 2

CONCILIACION...

DP ALIX LEON...

GLOSAS INTEG...

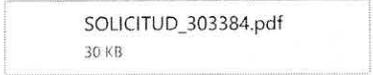
INTEGRASALUD

LP CONTRATO ...

MIN TRABAJO ...

RE: DERECHO DE PETICIÓN Dra. Angie Carreño

Contactenos Alcaldia de Bucaramanga <contactenos@bucaramanga.gov.co> Mar 20/10/2020 4:58 PM Para: Usted



Buen día,

Acuso recibido del correo enviado, informando que fue radicado en el módulo de la Alcaldía de Bucaramanga con el número 202010303384, se asignó a la Secretaría del Interior, quien le dará la respectiva respuesta dentro de los términos de ley.

El estado de la PQRSD la puede consultar en el link <http://pqr.bucaramanga.gov.co/conPqrs.aspx> colocando el número de la PQRSD.

Adjunto PQRSD.

Cordialmente,

ANDRES FELIPE PIZA LAYTON CPS 935/2020 Enlace del Proceso de Gestión de Servicio a la Ciudadanía Ext 118 Secretaria Administrativa Alcaldía de Bucaramanga



De: Ardila Asesores <Ardila-Abogados-Asociados@hotmail.com> Enviado: martes, 20 de octubre de 2020 9:21 Para: Juan Carlos Cardenas Rey <j.cardenas@bucaramanga.gov.co>; Contactenos Alcaldia de Bucaramanga <contactenos@bucaramanga.gov.co>; Jose David Cavanzo Ortiz <jcavanzo@bucaramanga.gov.co> Asunto: DERECHO DE PETICIÓN

Señores INSPECCIÓN DE CONTROL URBANO Y ORNATO ALCALDÍA DE BUCARAMANGA E.S.D

Ref: Derecho de Petición

Pedro Javier Gutiérrez Guiza, actuando en mi propio nombre, por medio del presente escrito me permito adjuntar derecho de petición a fin de que le sea dado trámite de fondo y oportuno. Documento que se identifica así "20-10-20"

En espera de pronta respuesta.

Atte. Pedro Javier Gutiérrez Guiza

CONTESTACION DEMANDA. RADICADO 68001310300220200000100. DEMANDANTE: VICTOR HUGO RUEDA ARDILA Y OTRO. DEMANDADO: PEDRO JAVIER GUTIERREZ GUIZA Y EDIFICIO AQUA TOWER PH

Integracion juridico Mercantil <ijmltda@yahoo.es>

Lun 26/10/2020 4:43 PM

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Santander - Bucaramanga <j02ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>; gerente@monsalveabogados.com <gerente@monsalveabogados.com>

📎 1 archivos adjuntos (3 MB)

CONTESTACION DEMANDA RADICADO NÚMERO 68001310300220200000100..pdf;

**CONTESTACION DEMANDA
RADICADO NÚMERO 68001310300220200000100.
DEMANDANTE: VICTOR HUGO RUEDA ARDILA Y OTRO.
DEMANDADO: PEDRO JAVIER GUTIERREZ GUIZA Y
EDIFICIO AQUA TOWER PH.**

Respetado Señor Juez, por medio del presente correo, en calidad de apoderado del EDIFICIO AQUA TOWER PH, me permito contestar en términos la correspondiente demanda objeto del asunto de la referencia.

IJM LTDA - CARLOS IGNACIO NIÑO OLAYA Celular
3185172574 Bogotá, Colombia, **www.recepcionareascomunes.com**

Señor

JUEZ SEGUNDO (2) CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA.

E. S. D.

ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA PROCESO VERBAL DE VICTOR HUGO RUEDA ARDILA Y OTRO Vs. PEDRO JAVIER GUTIERREZ GUIZA Y EDIFICIO AQUA CONDOMINIO TOWER PH.

REFERENCIA: PROCESO # 68001-31-03-002-2020-00001-00 DE VICTOR HUGO RUEDA ARDILA Y OTRO Vs. PEDRO JAVIER GUTIERREZ GUIZA Y EDIFICIO AQUA TOWER CONDOMINIO PH.

CARLOS IGNACIO NIÑO OLAYA, mayor de edad domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía N° 79.243.504 de Suba, portador de la T.P. N° 141.513 del C.S. de la J., obrando en calidad de apoderad de la copropiedad demandada, por poder conferido por la Señora **MONICA ALEJANDRA SERRANO NAVAS**, identificada con C.C. No 1.098.627.977, mayor de edad, domiciliada en Bucaramanga, quien actúa en calidad de representante legal del **EDIFICIO AQUA TOWER CONDOMINIO PH**, identificada con NIT # 901.225.960-0, con domicilio en Bucaramanga; dentro del término legal y oportuno procedo a contestar la demanda del proceso de la referencia, presentar las excepciones propuestas, por parte del demandado **EDIFICIO AQUA TOWER CONDOMINIO PH**, oponiéndome a los hechos y pretensiones que la fundamentan, de la siguiente manera:

A LOS HECHOS

Frente a los hechos de la demanda, me pronuncio a cada uno de ellos, de la siguiente manera:

AL PRIMERO: Es cierto.

AL SEGUNDO: Es cierto.

AL TERCERO: Debe ser cierto según lo que aporta el demandante, pero no me consta.

AL CUARTO: Este hecho considero también que debe ser cierto según lo que aporta el demandante, sin embargo, no me consta.

AL QUINTO: Es cierto en la totalidad de sus numerales 5.1 al 5.15.

AL SEXTO: Debe ser cierto según lo que indica y aporta el demandante que sus clientes adquirieron la propiedad del apartamento 404 por escritura pública N° 2211 del 17 de diciembre de 2.018, inmueble este foliado con matrícula inmobiliaria N° 300-26164, pero por no conocer actos de terceros no me consta.

AL SEPTIMO: Este hecho tampoco me consta, pero dudo que pueda ser cierto ya que según el apoderado de la parte actora por medio de escritura pública N° 899 del 21 de mayo de 2.019 tanto el demandado Pedro Javier Gutiérrez Guiza y sus poderdantes (los Demandantes) adquirieron el apartamento 404 quien es identificado en este séptimo hecho con el folio de matrícula 300-26164, según lo indica el apoderado de la parte demandante.

Por lo anterior, el apartamento trasferido en venta en la escritura pública N° 2211 del 17 de diciembre de 2.018, inmueble este foliado con matrícula inmobiliaria N° 300-26164, es el mismo inmueble de propiedad del ya citado demandado y los demandantes, que según el escrito de demanda se adquirió por las dos partes por medio de la escritura pública N° 899 del 21 de mayo de 2.019 y tiene el mismo folio de matrícula 300-26164, lo que me lleva a no poder entender esta situación jurídica y solicito al despacho que ello se pruebe.

AL OCTAVO: No me constan las negociaciones u ofrecimientos comerciales entre terceros, que se pruebe.

AL NOVENO: No me consta ni la fecha ni las condiciones de entrega del inmueble referido, así como tampoco tengo conocimiento del acta de entrega, por ello que se pruebe.

AL DECIMO: No me consta que se pruebe.

AL DECIMO PRIMERO: No me consta lo que hayan notado los demandantes en su terraza, que se pruebe.

AL DECIMO SEGUNDO: No pudo saber si los demandantes observaron alguna actividad como la que indican, que se pruebe.

AL DECIMO TERCERO: No conozco comunicado alguno emitido por la parte demandante a la constructora, ya que en la fecha de febrero 20 de 2.019 la administración de la copropiedad estaba a cargo de la constructora por medio del administrador provisional.

AL DECIMO CUARTO: No me consta y que se prueben las acciones que la demandante haya ejecutado ante las autoridades de la ciudad.

AL DECIMO QUINTO: No es de mi conocimiento, ni de la administración de la copropiedad, oficio alguno de la oficina de planeación municipal, que se pruebe.

AL DECIMO SEXTO: Este hecho es cierto.

AL DECIMO SEPTIMO: No me consta la etapa publicitaria, que se pruebe por parte del actor.

AL DECIMO OCTAVO: Solo podría aportar que la definición allí descrita no se ajusta a los lineamientos en materia de construcción.

AL DECIMO NOVENO: No apporto mayor cosa a este hecho más allá de entender una definición técnica de una pérgola.

AL VIGÉSIMO: Efectivamente es cierto que en la primera licencia no estaba autorizada construcción de pérgola alguna en la terraza descrita.

AL VIGÉSIMO PRIMERO: Si bien es cierto que se realizó una ampliación del término de la licencia, no me consta y que se pruebe que la obra se realizó en fechas posteriores o anteriores al vencimiento.

AL VIGÉSIMO SEGUNDO: No es cierto, se falta a la verdad cuando se pretende, por el actor, imputar responsabilidades a la copropiedad y a sus

órganos, lamentablemente y en la búsqueda de argumentos se falta a la verdad por parte de la demandante.

Se falta a la verdad, cuando indica el actor que la obra en cuestión, se desarrollo con el visto bueno del edificio demandado y sus órganos, indilgando responsabilidades rebuscadas en la ley de propiedad horizontal y en el reglamento de propiedad horizontal de la misma copropiedad.

No desconozco las normas de la Ley 675 de 2.001, así como tampoco se desconocen los lineamientos del reglamento de propiedad horizontal, sin embargo, el demandante y su apoderado desconocen que la copropiedad nace a la vida jurídica en el mes de junio de 2.019, que no existía un administrador definitivo en la copropiedad, que la misma ley citada establece la existencia de un consejo de administración el cual nace en la elección que se hace en la primera asamblea que cita la constructora, asamblea citada y realizada a mediados de 2.019 y por ello no existían jurídicamente ni la copropiedad ni sus órganos.

La aseveración es falsa de toda falsedad, por lo ya expuesto es imposible que los demandantes indiquen que se han omitido deberes de unos órganos inexistentes ya que como lo indica la misma demanda en el anterior hecho y según lo que allí se indica que las obras se inician en el mes de enero de 2.019, por esto solo me preguntaría como si el demandante indica que en enero de 2.019 se realizo una obra y para esa fecha la copropiedad no contaba con personería jurídica (o sea no existía ni había nacido a la vida jurídica, no existía como persona jurídica).

Si la copropiedad era inexistente a la fecha, que presume el actor se realizo la obra, es totalmente ilógico y falto de verdad que los demandantes reclamen a la administración o al consejo que tampoco existían.

Quien podría iniciar acciones si no existían estos órganos.

AL VIGÉSIMO TERCERO: No desconocemos la normatividad existente y que obliga a los propietarios y residentes de una copropiedad a cumplirse, sin embargo, son normas que deben cumplir los propietarios y no la administración.

Cita el actor el artículo 18 de la Ley 675 de 2001, esta norma establece obligaciones para los copropietarios no para los órganos de la copropiedad.

Cita a su vez en este hecho el artículo 23 de la misma ley, y ratifico que es una obligación que deben cumplir los propietarios de inmuebles privados que se les hayan asignado bienes comunes de uso exclusivo, pero no los órganos de la copropiedad.

AL VIGÉSIMO CUATO: Hace el promotor de la acción una lista de normas del reglamento de propiedad horizontal que es realmente cierto debe cumplir los propietarios de bienes privados y residentes de la copropiedad, pero no son normas que deban cumplir los órganos de la copropiedad, por lo tanto, no se logra entender como el demandante pretende inmiscuir en esta acción a la copropiedad cuando cita normas que no aplican a mi prohijado.

Cita también el apoderado de la parte demandante el artículo 20 del RPH de la copropiedad, en esta norma se denota con extrema claridad que el propietario de un bien privado debe cumplir una serie de requisitos para poder modificar su bien privado y cita el literal A) en el cual se establece la obligación de solicitar y obtener licencia de construcción y tal como la misma parte demandante indica si existe licencia y si se solicitó y otorgo la licencia para la construcción de la pérgola, por lo tanto, si se dio cumplimiento a lo dictado por el RPH de la copropiedad.

Aunque el artículo 136 del RPH indica la prohibición del propietario a intervenir o modificar las fachadas, es aún más claro que las normas internas de la copropiedad que consagran sus reglamentos, nunca podrán ir en contra vía de las leyes superiores, esto según la jerarquía de la pirámide de Kelsen, por ello no es el propietario el que voluntariamente modifica la fachada, es la autoridad competente quien otorga licencia para la modificación de la fachada al licenciar el permiso de instalar la pérgola, por ello difiero del criterio del demandante en el sentido que se está violentando esta norma.

AL VIGÉSIMO QUINTO: Es cierto en el entendido que para esa fecha citada si existían ya los órganos de la copropiedad y existía legalmente el edificio.

AL VIGÉSIMO SEXTO: No es cierto que el consejo de administración como máximo órgano no haya adoptado medida alguna en el asunto, ya que este órgano se asesoró y por esta asesoría determinó que se debía contratar los servicios de una empresa especializada que emitiera un concepto sobre este asunto, hecho este que fue tratado y llevado ante la asamblea para la contratación de una empresa consultora que revisara todos y cada uno de los bienes comunes de la copropiedad (incluyendo las terrazas de la copropiedad).

Esta acción es tan real por parte del Consejo de administración y la administración que el mismo demandante en el siguiente hecho 27 hace referencia y da claridad a la contratación de la firma lacon S.A.S.

AL VIGÉSIMO SEPTIMO: Es parcialmente cierto, en el entendido que la citada firma consultora sí indica que en su concepto existe una construcción en la terraza.

Sin embargo es falso ya que el apoderado de la demandante trata e insiste sin argumentos en indilgar responsabilidades a la copropiedad que represento cuando falta a la verdad reiterando que los órganos de la misma no han realizado acción alguna, es tan falsa la consideración de la demandada, que los mismos órganos, incluyendo también a la asamblea, ordenaron actuaciones legales llevando inicialmente a una etapa de conciliación a la constructora quien fue la que solicitó la modificación de la licencia de construcción para la construcción de la pérgola.

Es tan alto el compromiso de los órganos de la copropiedad que el mismo consejo de administración y la administración que se llevó ante la asamblea la posibilidad de dar inicio a una demanda ya que la etapa de conciliación con la constructora fracasó y la misma asamblea autorizó y dio los recursos para iniciar la acción que a la fecha ya se encuentra incoada frente a la SIC la cual busca proteger los derechos de todos los copropietarios, no solo del apartamento 404, sino de la totalidad de la copropiedad.

AL VIGÉSIMO OCTAVO: No me consta que se pruebe.

AL VIGÉSIMO NOVENO: No me consta que los demandantes hayan presentado o hayan sufrido alguna perturbación a la posesión o que hayan sufrido daños y perjuicios, que estos hechos se prueben.

A los numerales de este hecho me opongo a cada uno de ellos de la siguiente manera:

AL NUMERAL a). No me consta que se pruebe ya que la visual de todo ser humano es de frente y si la pérgola está ubicada en el piso inferior la visual frontal no se ve afectada, sin embargo, no es una afectación generada por mi prohijado.

AL NUMERAL b). No me consta que se pruebe esta supuesta afectación.

AL NUMERAL c). No me consta que esta afectación exista, que se pruebe.

AL NUMERAL d). No consta ya que el nivel de seguridad es muy alto la pérgola está ubicada, tal como lo manifiesta el actor, en la terraza de un tercer piso lo que hace que la cubierta de la pérgola se encuentre al nivel del piso cuarto, esto hace que la altura sea muy superior al nivel cero del piso de la copropiedad generando una posibilidad de escalar o acceder muy alta y difícil para cualquier persona, por ello aunque no es del resorte de mi cliente considero que esta afectación no es cierta.

AL NUMERAL e). Este hecho no es cierto ya que no se está violentando la intimidad, dignidad ni privacidad de los demandantes, la cámara instalada es de seguridad que vigila otras zonas y no está dirigida al interior del apartamento de los actores, al punto tal que en el libelo de la demanda no lo prueban, solo hacen la insinuación, por ello no es cierto y que si así lo considera el demandante que lo pruebe.

AL NUMERAL f). No me consta y si lo es, que se pruebe, en el entendido que se encuentren tristes, decepcionados, con rabia, lo cual puede ser cierto para ellos pero falso en el entendido que los órganos de la copropiedad demandada hayan hecho caso omiso a sus quejas ya que si bien es cierto es una terraza común de uso exclusivo quien debe responder por la construcción de la misma debe ser quien la construyo y no fue la copropiedad, quien la autorizo, y como ya se explicó y lo acepta el demandante fue la autoridad competente y no la copropiedad parte pasiva en esta acción.

AL NUMERAL g). No me consta que ese hecho sea probado, sin embargo, no entiendo como el apoderado, en el numeral 7 de las pretensiones,

solicita al despacho la condena en costas y agencias en derecho y busca en este hecho inducir a gastos legales, los cuales no niego sean verdad, solamente que si se solicita dicha condena no pueden ser tazados en estos hechos ni en las pretensiones.

AL NUMERAL h). No me consta que se pruebe, lógicamente no entiendo cómo debe estar pendiente de pago esta suma para una eventual etapa de conciliación si el requisito previo de procedibilidad es precisamente agotar la etapa de conciliación, etapa esta que no se prueba haberse agotado y si se manifiesta claramente por parte del apoderado de la demandante que se requieren recursos a futuro para la etapa de conciliación.

A LAS PRETENCIONES

Me opongo a todas y cada una de ellas y solicito al despacho desestimarlas por improcedentes e ineficaces, solicito al despacho que la parte demandante sea condenada en costas y en agencias en derecho.

A LA PRIMERA DE LAS PRETENCIONES: Me opongo.

A LA SEGUNDA DE LAS PRETENCIONES: Me opongo tajantemente a esta pretensión ya que las perturbaciones reclamadas se deben a la instalación de una pérgola, instalación está que no está ni descrito, ni probado la haya realizado la copropiedad y sus órganos.

Si la instalación de la pérgola es declarada en este proceso como una violación a la norma urbanística se debe tener en cuenta que la probable violación a las normas urbanísticas no las realizó ninguno de los órganos de la copropiedad, sería poco viable, que si algún copropietario infringe normas urbanísticas, normas policivas, normas civiles, penales, administrativas o cualquier otra norma, que la copropiedad responda por las actuaciones individuales.

Más aún cuando la copropiedad ha realizado las acciones que en sus manos están, cuando contrato una empresa especializada para determinar las afectaciones entre ellas la acá reclamada, lo cual corrobora el demandante, llevo ante el máximo órgano de la copropiedad esta situación y este órgano autorizo citar a conciliación a la constructora para

reclamar este hecho, entre otros, posteriormente la misma copropiedad inicio una acción ante la SIC, consideramos que la copropiedad y sus órganos si ha actuado diligentemente.

La copropiedad y sus órganos ha actuado en derecho pero no puede pedir a la demandada que sanciones, ordene destrucción o desmonte de la pérgola, ya que no es una autoridad competente, y si la autoridad competente que es la curaduría otorgo una licencia de construcción para la construcción de la pérgola, no entendemos como la parte demandada pretende imputar responsabilidades a la demandada en lugar de recurrir en contra de los entes que autorizaron la construcción, o en su defecto ante las autoridades urbanísticas correspondientes, quienes efectivamente se pronunciaron y establecieron la legalidad de dicha pérgola.

Así las cosas, como se le puede pretender indilgar responsabilidades a mi cliente cuando ha ejecutado lo que a su alcance ha estado y cuando la misma autoridad con la competencia legal ya se ha pronunciado, por todos estos comentarios expuesto estamos en total desacuerdo y rechazamos incansablemente esta pretensión ya que la eventual perturbación la realiza una pérgola y no la demandada, aclarando nuevamente que ni es de propiedad de la pasiva ni fue construida por la misma y mucho menos autorizada por mis clientes.

A LA TERCERA DE LAS PRETENSIONES: A esta pretensión no me opongo, que sea determinada por el despacho.

A LA CUARTA DE LAS PRETENSIONES: Si el despacho ordena lo peticionado la copropiedad estará presta a cumplir con lo ordenado, aclarando que en la copropiedad no esta establecido el manual de convivencia que pueda ser aplicado para esta sanción, sin embargo, si es orden del despacho se procederá en lo pertinente.

A LA QUINTA DE LAS PRETENSIONES: Me opongo rotundamente a esta pretensión, tal como ya se expuso la copropiedad no debe asumir responsabilidades ajenas de ningún copropietario, no existe solidaridad entre las acciones de los residentes o propietarios y la copropiedad ya que no hay un nexo causal que una el actuar de uno y el actuar de otro.

Solicito al despacho que esta pretensión sea denegada debido a que el actor solo pretende indilgar responsabilidades por la perturbación a mi cliente, perturbación esta que esta solicitada y pretendida probar por parte del actor mostrando en todo momento que nace de una pérgola construida por personas diferentes a la copropiedad demandada.

En la quinta pretensión el apoderado de la parte demandante expone en su demanda el termino de "*Peticiones PRINCIPALES subsidiarias*" no es de fácil comprensión entender que expone como pretensiones unas y son repetidas como principales y subsidiarias a la vez, o son principales o son subsidiarias, sin embargo, a cada una de ellas expongo lo siguiente:

A LA PRETENSIONES SUBSIDIARIA PRINCIPAL DEL NUMERAL 5.1: Me opongo a esta pretensión ya que en mi sentir está repetida.

A LA PRETENSIONES SUBSIDIARIA PRINCIPAL DEL NUMERAL 5.2: Me opongo rotundamente a esta pretensión o petición subsidiaria principal ya que esta repetida y me opuse igualmente en las pretensiones 3, 4 y 5 de esta contestación.

A LA SEXTA DE LAS PRETENSIONES: Me opongo a la sexta de las pretensiones ya que mi representado no se debe considerar responsable de la perturbación solicitada.

A las sumas solicitadas me pongo de la siguiente manera:

AL LITERAL a. Me opongo por considerar que es el despacho quien eventualmente tasa las agencias en derecho y no el apoderado de la parte demandante.

AL LITERAL b. Me opongo por considerar que es el despacho quien eventualmente tasa las agencias en derecho y no el apoderado de la parte demandante.

AL LITERAL c. Me opongo por considerar que no existe un daño emergente futuro, el apoderado de la demandante se extralimita en sus peticiones llevando al despacho a considerar un hecho incierto y futuro como una eventual etapa de conciliación, si se esta en el proceso el CGP establece una etapa de conciliación gratuita y si es un dinero a gastar en etapa de

conciliación pre judicial, solicito al despacho revisar si el requisito de procedibilidad se cumplió o no.

AL LITERAL d. Me opongo por considerar que las emociones y sentimientos del demandante Rueda Ardila, así como el dolor, la rabia, angustia, preocupación, tristeza, enojo, frustración, o afectaciones del demandante por impotencia, deben ser debidamente probadas en el curso del proceso, la parte demandante no presento siquiera prueba sumaria de cualquiera de sus afectaciones.

AL LITERAL e. Me opongo por considerar que en el caso de la demandante Becerra Salazar ya que las emociones y sentimientos, así como el dolor, la rabia, angustia, preocupación, tristeza, enojo, frustración, o afectaciones deben ser debidamente probadas en el curso del proceso, la parte demandante no presento siquiera prueba sumaria de cualquiera de sus afectaciones.

AL LITERAL f. Me opongo.

Nuevamente el apoderado de la parte demandada repite las pretensiones principales como subsidiarias, sin embargo, me opongo igualmente a cada una de ellas en el entendido que ya justifiqué ni oposición.

A LA SEPTIMA DE LAS PRETENSIONES: Me opongo y solicito a se decrete el pago de costas y agencias en derecho a la parte demandante.

EXCEPCIONES

Presento al despacho como excepciones a la demanda las siguientes:

EXCEPCION DE INCUMPLIMIENTO DE REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD.

La demanda impetrada no agoto el requisito de procedibilidad que exige la ley 640 de 2001 quien en su artículo 38 ordena agotar la etapa de la conciliación como requisito previo de procedibilidad en asuntos civiles, especialmente en los procesos declarativos.

Por lo anterior solicito al despacho se sirva decretar la excepción de falta de cumplimiento del requisito de procedibilidad ya que la demandada en ningún momento probó haberlo agotado, incumpliendo así lo lineado por la norma ya expuesta.

EXCEPCIÓN DE FALTA DE LEGITIMIDAD EN LA CAUSA POR PASIVA.

Presento como excepción de falta de legitimidad en la causa por pasiva ya que los argumentos que a continuación esgrimo demostrarán que mi prohijado no tiene responsabilidad alguna en las reclamaciones que presenta la parte demandante.

La obra de la pérgola que reclama la accionante y según sus letras fue realizada en enero de 2019, entendiéndose que no se prueba que esa haya sido la fecha de construcción.

El actor determina en su escrito que la obra fue realizada en enero de 2019, la edificación inició su etapa de construcción desde el año 2017 aproximadamente, la licencia que autorizó la construcción sobre la terraza del apartamento 304 fue vigente y no se demuestra que la pérgola se haya construido fuera de dicha vigencia y para estas citadas fechas la copropiedad como persona jurídica no existía.

Para las fechas citadas por la parte demandante la administración e la copropiedad estaba en cabeza del constructor o propietario inicial, no existía administración en propiedad, esto es que no se había cumplido los lineamientos del artículo 24 de la Ley 75 de 2001 en el entendido que para esas fechas la administración era administración provisional, sin representación legal y aún más sin personería jurídica, esto no es más que la inexistencia jurídica de la copropiedad demandada.

En fecha 27 de junio del año 2019 el constructor, y después de enajenar más del 51% de los inmuebles, cita a los copropietarios a la primera asamblea para dar cumplimiento a lo dispuesto en el ya citado artículo 24 del marco rector de la propiedad horizontal, allí como propietario inicial y constructor da inicio a la entrega legal de la copropiedad, a los copropietarios quienes nombran el primer consejo de administración, buscan y nombran su primer administrador definitivo y esto sucede hasta el 25 de julio de 2019.

Así las cosas, no es posible que una persona jurídica inexistente sea responsable de hechos a ella imputados en fechas donde no se contaba con personería jurídica, tampoco se le puede imputar responsabilidades a los órganos inexistentes de una copropiedad que no ha nacido a la luz de la ley, como podría una administración inexistente afectar a los demandados, como podría un consejo de administración que no ha sido nombrado y por ello no existe tener responsabilidad en las afectaciones solicitadas por la activa en este proceso, es infundado, solamente es un argumento sacado de una caja de pandora lo que el demandante y su apoderado expone, debe ir en contra de quien corresponda para hacer valer sus derechos pero no en contra de unos órganos de una copropiedad que para esas fecha no existía.

Indica la corte Suprema de Justicia, que: ***"LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA-La ausencia de legitimación en relación con alguna de las partes conlleva la negación de sus pretensiones, que en estricto sentido implica la resolución oficiosa sobre los presupuestos indispensables para desatar de mérito la cuestión litigada (SC2642-2015; 10/03/2015)***

Indica la Sala que, tratándose de hechos constitutivos de una excepción, esto es, de situaciones jurídicas concretas que enerven o desvirtúen total o parcialmente la pretensión, el juez está obligado a su reconocimiento oficioso, salvo cuando se trate de la "prescripción, compensación y nulidad relativa", las cuales el sentenciador no puede motu proprio declarar, como quiera que en estos tres supuestos es siempre necesario que el demandado haya formulado expresamente la respectiva excepción en la contestación del libelo introductorio o de la reforma del mismo.

Concluye que, cuando los sentenciadores de instancia asumen el estudio de la legitimación y determinan su ausencia en relación con alguna de las partes, lo que los lleva a negar la pretensión, están, en estricto sentido, resolviendo oficiosamente sobre los presupuestos indispensables para desatar de mérito la cuestión litigada."

Fuente formal: Artículo 29 de la Constitución Nacional. Artículos 1742 y 1743 del Código Civil. Artículos 102, 105, 110 del Decreto 1260 de 1970. Artículos 305, 306, 368 No. 2 del Código de Procedimiento Civil.

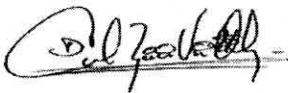
Fuente jurisprudencial: CSJ SC, 09 de abril de 1979, G.J., T. CXXX, págs. 18 y 19. CSJ SC, 14 de marzo de 2002, Rad. 6139. CSJ SC, 23 de abril de 2007, rad. 1999-00125-01. G.J CCXXXVII, V 1, No. 2476, pág. 486. G.J. LXXXI, No. 2157-2158, pág. 48.

Fuente doctrinal: Chiovenda. Instituciones de Derecho procesal Civil, 1, 185.
Por lo anteriormente expuesto, solicito al despacho se sirva

Con el presente memorial doy contestación a la demanda en los términos legales.

Agradezco al despacho la atención prestada a la presente contestación, quedo atento a los lineamientos del despacho, me suscribo,

Atentamente,



CARLOS IGNACIO NIÑO OLAYA

C.C. N° 79.243.504 de Suba

T.P. N° 141.513 del C.S. de la J.

Señores

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

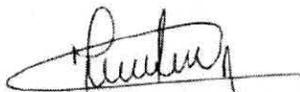
E. S. D.

MONICA ALEJANDRA SERRANO NAVAS, identificada con C.C. No1.098.627.977, mayor de edad, domiciliada en Bucaramanga, quien actúa en calidad de representante legal del **EDIFICIO AQUA TOWER CONDOMINIO PH** identificado con NIT # 901.225.960-0, con domicilio en Bucaramanga manifiesto al despacho que confiero poder amplio y suficiente al Doctor **CARLOS IGNACIO NIÑO OLAYA**, abogado portador de la tarjeta profesional número 141.513 del C. S. de la J., identificado con cédula número 79.243.504 de Suba, para que en mi nombre y representación de inicio y lleve hasta su culminación la **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA VERBAL** con radicado No. 2020-001 interpuesta por los señores **VICTOR HUGO RUEDA ARDILA** y la señora **JANNETH BECERRA SALAZAR** en contra del señor **PEDRO JAVIER GUTIERREZ GUIZA** y el **EDIFICIO AQUA TOWER CONDOMINIO P.H**, con domicilio en la ciudad de Bucaramanga.

Atendiendo a lo determinado en el artículo 5 del Decreto Legislativo 806 de 2020 informo al despacho que mi correo electrónico registrado ante la rama judicial es ijmitda@yahoo.es al cual se me puede notificar cualquiera de las actuaciones procesales.

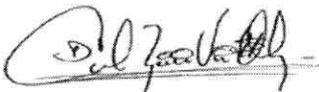
Mi apoderado queda facultado para presentar contestar la demanda verbal, presentar excepciones, presentar recursos, transigir, desistir, sustituir, asumir, reasumir, conciliar, firmar, presentar y solicitar pruebas, solicitar nuevas fechas, solicitar copias de lo actuado, revisión de anexos y los demás que le confiere el nuevo Código General del Proceso.

PODERDANTE,



MONICA ALEJANDRA SERRANO NAVAS
C.C. # 1.098.627.977
EDIFICIO AQUA TOWER CONDOMINIO P.H
NIT # 901.225.960-0

ACEPTO,



CARLOS IGNACIO NIÑO OLAYA
C.C. # 79.243.504 de Suba
T.P. # 141.513 del C.S. de la J.

Señor

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

E. S. D

PROCESO: DEMANDA VERBAL **PARTE DEMANDANTE:** VICTOR HUGO RUEDA ARDILA /
JANNETH BECERRA SALAZAR **PARTE DEMANDADA:** PEDRO JAVIER GUTIERREZ GUIZA /
EDIFICIO AQUEA TOWER CONDOMINIO PH.

RADICADO: 2020-001

Asunto: CONSTANCIA DE REMISIÓN Y OTORGAMIENTO DE PODER PARA LA
CONTESTACION DE LA DEMANDA DEL PROCESO DE LA REFERENCIA.

Yo, **MONICA ALEJANDRA SERRANO NAVAS**, identificada con C.C. No 1.098.627.977,
mayor de edad, domiciliada en Bucaramanga, en mi calidad de representante legal del
EDIFICIO AQUA TOWER CONDOMINIO PH identificado con NIT # 901.225.960-0, por este
medio **CERTIFICO** al despacho que emití, otorgué y remití el poder al Abogado **CARLOS
IGNACIO NIÑO OLAYA**, con cedula número 79.243.504 de Suba, portador de la T.P. N°
141.513 del J.S. de la J., para que contestara la demanda en los términos de ley del
proceso de la referencia.

Dado en la ciudad de Bucaramanga, a los 19 días del mes de octubre de 2.020.



MONICA ALEJANDRA SERRANO NAVAS
C.C. 1.098.627.977

Bucaramanga; julio 22 de 2019

Señores

COMITÉ CONVIVENCIA

Conjunto Aqua Tower – Condominio Propiedad Horizontal
Ciudad

Asunto: situaciones anómalas relacionadas con el Apto 304.

Respetados Señores:

Por medio de la presente queremos poner en su conocimiento las siguientes situaciones anómalas que afectan la convivencia en particular de los residentes del apartamento 404 del cual somos propietarios:

1. El techo fijo en vidrio construido sobre la terraza (bien común) del apartamento 304 y empotrado en la placa de nuestro apartamento 404 nos viene afectando desde su construcción a mediados de febrero de 2019 en temas relacionados con higiene, estética, seguridad, financiero, bienestar entre otros, ya que se ha convertido en un basurero o depósito de desechos de diferente índole tales como: colillas de cigarrillo, vasos plásticos, papeles, residuos de construcción y hasta aves muertas, como sucedió en una ocasión con una golondrina que al parecer se estrelló con dicho techo en vidrio.

El tema es tan desagradable que ya no queremos asomarnos al mirador city pues lo primero que observamos es el techo en unas condiciones de aseo lamentables. Nos da pena con nuestros familiares o visitantes mostrarles el mencionado mirador.

El techo fijo en vidrio al nivel de nuestro mirador nos ha causado una percepción de disminución de la seguridad y privacidad ya que

cualquier persona que pueda subir a dicho techo tiene fácil acceso a nuestro apartamento. Ya ha sucedido anteriormente con trabajadores que han subido a dicho techo a cambiar o limpiar las losas en vidrio y han pedido que se les ayude o se les largue agua.

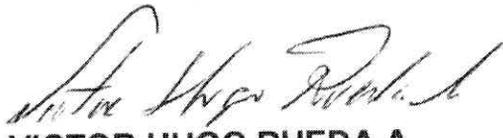
Como consecuencia de todo lo anterior, prevemos una disminución considerable en la valoración de nuestro apartamento 404 pues ninguna persona va a querer invertir una suma apreciable de dinero para tener frente a sus narices un basurero.

2. Con la construcción del techo en vidrio y encerramiento de la terraza del apartamento 304, a nuestro vecino le ha parecido chévere hacer reuniones o fiestas con música a alto volumen como sucedió el pasado sábado 20 de julio en horas de la noche.

Consideramos que para reuniones o fiestas donde queramos hacer uso de la música a alto volumen está el Salón Social el cual está debidamente encerrado para no afectar a ningún residente.

Es de anotar que ya estamos efectuando las acciones legales necesarias para la remoción del techo construido sobre la terraza (bien común) del apartamento 304, pero mientras tanto requerimos su gestión con la Administración del edificio Aqua Tower y el propietario del apartamento 304 para que se establezca una rutina adecuada de aseo al mencionado techo en vidrio.

Atentamente,



VICTOR HUGO RUEDA A.
Propietario Apto 404



JANNETH BECERRA SALAZAR
Propietario Apto 404

Copia: Katy Liliana Angarita R. – Administradora Conjunto Aqua Tower

Bucaramanga, septiembre 18 de 2019

Señores

VICTOR HUGO RUEDA A
JANNETH BECERRA SALAZAR
Ciudad Apto 404

Janneth Becerra S

Ref. Respuesta comunicación recibida el 29 de agosto de 2019.

Cordial saludo:

Una vez revisada su comunicación, agradeciendo de antemano el tiempo invertido en la elaboración detallada de la misma, nos permitimos efectuar las siguientes precisiones:

1. La ley 675 de 2001 en su artículo 24 establece la forma en que se surte la entrega por parte del propietario inicial:

"Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes.

Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.

PARÁGRAFO 1o. Cuando se trate de conjuntos o proyectos construidos por etapas, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos localizados en cada uno de los edificios o etapas cuya construcción se haya concluido.

PARÁGRAFO 2o. Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal".

Cel. Administración 300 7568753 / e mail: adm.aquatower@gmail.com
Carrera 41 No. 40-131 Barrio Cabecera del Llano / Bucaramanga-Santander

contrató a una empresa para que efectue a fondo dicha revisión, y conforme las glosas que se encuentren se procederá en derecho.

3. Teniendo en cuenta la naturaleza de su documento, el mismo será compartido con dicha empresa para que evalúe las situaciones por usted expuestas, y una vez emitido el informe definitivo le informaremos las precisiones que procedan al respecto.

Así mismo nos permitimos indicar de forma puntual que:

1. No es cierto que la copropiedad "pasará a responder por las acciones legales que decidan adelantar los propietarios de los apartamentos afectados", toda vez que como bien lo indica el reglamento, y usted en algunos apartes, se trata de áreas que fueron vendidas y se encuentran incluidas en los respectivos coeficientes. En este escenario, de encontrarse diferencias con lo licenciado, ustedes podrán adelantar las reclamaciones urbanísticas que correspondan.
2. Es importante precisar que dentro de la labor de recibo, NO SE ESTÁN EVALUANDO NI REVISANDO LAS ÁREAS Y ZONAS PRIVADAS, pues las mismas se entregaron a sus propietarios.

Lamentamos no encontrarnos en capacidad de dar respuesta punto a punto a sus peticiones, por no tener la legitimación para ello. No obstante, daremos traslado a la constructora, recomendándole que de ser posible usted también radique la comunicación -a título de derecho de petición- para que una vez respondido nos comparta dicho documento.

Atentamente,

OLGA LUCIA RINCON
Administradora

ANA MARIA GARCÍA PERDOMO
Presidente Consejo de Administración

LUIS FERNANDO ANGARITA GÓMEZ
Vicepresidente Consejo de Administración

Cel. Administración 300 7568753 / e mail: adm.angarita@gmail.com
Carrera 41 No. 40-131 Barrio Cabecera del Llano / Bucaramanga-Santander

	INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA	F: 03.PO.GJ
	CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL No. 195	Versión: 0.4
		Fecha: 29.06.12

288

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL DE(L)(LA)
EDIFICIO AQUA TOWER CONDOMINIO - PROPIEDAD HORIZONTAL**

LA DIRECTORA DEL INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA
DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA "INVISBU"
Con fundamento en el artículo 8 de la Ley 675 de 2001

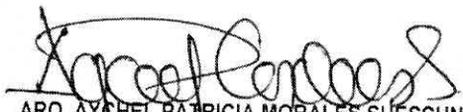
CERTIFICA:

Mediante Resolución No. 472 del Diecisiete (17) de Octubre de Dos Mil Dieciocho (2.018), se inscribió la Personería Jurídica de(l)(la) **EDIFICIO AQUA TOWER CONDOMINIO - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en Carrera 41 No 40-131 del Barrio Cabecera del Llano del Municipio de Bucaramanga, con NIT 901.225.960-0, se encuentra registrado bajo el número 071/2018, como Persona Jurídica y su representante legal es el Administrador (a). Que de conformidad con el Acta de Consejo de Administración No. 001 del Diecinueve (19) Febrero de Dos Mil Veinte (2020), es:

ADMINISTRADOR(A) : MONICA ALEJANDRA SERRANO NAVAS
C.C. / N.I.T. : 1.098.627.977

Se adhiere y anula estampilla de PRO-UIS por valor de Mil Ochocientos pesos Moneda Corriente (\$1.800,00), estampilla PRO-HOSPITAL por valor de Dos Mil Novecientos Pesos Moneda Corriente (\$2.900,00) y PRO ELECTRIFICACIÓN por valor de Mil Quinientos pesos Moneda Corriente (\$1.500,00)

La presente Certificación, se expide en Bucaramanga, el Tres (03) de Marzo de Dos Mil Veinte (2020).


ARQ. AYCHEL PATRICIA MORALES SUESCUN
 Directora INVISBU

Vo.Bo. Dr. Fabián Leonardo Infante Cáceres – Jefe Oficina Asesora Jurídica ³¹

Proyectó: Adnerys Amorochó Bayona – Profesional universitario

Nota: Este certificado se expide a solicitud de(l)(la) interesado(a) con base en la última Acta de Asamblea General o Consejo de Administración, de la presente vigencia. El(la) solicitante es responsable de la autenticidad y contenido de los documentos presentados para la expedición de este certificado.



Calle 36 # 15-32 Edificio Coleseguros Piso 3 y 4
Conmutador: 6700505. E-mail: Direccion@invisbu.gov.co
www.invisbu.gov.co

