

# REPÚBLICA DE COLOMBIA



## JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES

### FIJACIÓN EN LISTA

### EXCEPCIONES DE MERITO

ARTÍCULOS 370 y 110 del CGP y 9 de la LEY 2213 DE 2022

<b>PROCESO</b>	<b>RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL</b>
<b>RADICADO</b>	<b>17001-31-03-006-2022-00182-00</b>
<b>DEMANDANTES</b>	<b>EDIFICIO FLORES DEL RIO PH</b>
<b>DEMANDADO</b>	<b>SOCIEDAD GENERACIÓN DE PROYECTOS E INVERSIONES -GPEI- SAS</b>
<b>TRASLADO</b>	<b>EXCEPCIONES DE MÉRITO FORMULADAS POR EL APODERADO DE LA ENTIDAD DEMANDADA SOCIEDAD GENERACIÓN DE PROYECTOS E INVERSIONES -GPEI- SAS</b>

<b>SE FIJA</b>	HOY VIERNES 12 DE ENERO DE 2024 A LAS 7:30 A.M.
	<b>MANUELA ESCUDERO CHICA SECRETARIA</b>
<b>TRASLADO</b>	CINCO DÍAS 15, 16, 17, 18 y 19 DE ENERO DE 2024
<b>DESFIJA</b>	HOY VIERNES 12 DE ENERO DE 2024 A LAS 5:00 P.M.
	<b>MANUELA ESCUDERO CHICA SECRETARIA</b>

 <p>Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia</p>	<p><b>PROCESO:</b> GESTION DOCUMENTAL</p>	<p><b>CÓDIGO:</b> CSJCF-GD-F04</p>	
	<p><b>ACUSE DE RECIBIDO:</b> ACUSE DE RECIBIDO PARA LOS DOCUMENTOS ENTRANTES PARA LOS DESPACHOS</p>	<p><b>VERSIÓN:</b> 2</p>	

## Centro de Servicios Judiciales Civil y Familia - Manizales En Apoyo a los Juzgados Laborales del Circuito de Manizales

### Acuse de Recibido

**FECHA: Jueves 06 de Julio del 2023**

**HORA: 9:25:39 am**

**Se ha registrado en el sistema, la carga de 2 archivos suscritos a nombre de; CHRISTIAN CAMILO LONDOÑO ECHEVERRI, con el radicado; 202200182, correo electrónico registrado; christian@boterolondono.com, dirigidos al JUZGADO 6 CIVIL DEL CIRCUITO.**

**Si necesita comunicarse con el Centro de Servicios, puede hacerlo dentro de los horarios establecidos al teléfono de atención al usuario, (606) 8879620 ext. 11611**

Archivos Cargados
02ConstanciaEnvio.pdf
01MemorialReiteraContestacion.pdf

**CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-17001-20230706092602-RJC-8372**

Palacio de Justicia 'Fany Gonzales Franco'  
Carrera 23 # 21-48 Oficina 108 Manizales - Caldas  
csjcfma@cendoj.ramajudicial.gov.co

8879620 ext. 11600



Cynthia Liseth Pérez Toro &lt;cynthia@boterolondono.com&gt;

**Memorial reitera contestación 2022-00182**

1 mensaje

Cynthia Liseth Pérez Toro <cynthia@boterolondono.com>  
Para: jacduque@mac.com

6 de julio de 2023, 9:25

**Manizales, 06 de julio de 2022**

Dr. Julián Andrés Castaño Duque  
Edificio Flores del Río P.H.  
Apoderado

Reciba un cordial saludo,

Envío en adjunto memorial que reitera contestación de la demanda para que obre dentro del radicado 17001310300620220018200.

Cordialmente,

**Christian Camilo Londoño Echeverri**  
**Generación de Proyectos e Inversiones S.A.S.**  
**Apoderado**



Cynthia Pérez Toro  
(+57) +57 313 847 0699  
cynthia@boterolondono.com  
www.boterolondono.com  
(+6) 891 11 69

 **01MemorialReiteraContestacion.pdf**  
1232K

Manizales, 06 de julio de 2023

**Juzgado 06 Civil del Circuito**

Atn. Dra. Sandra María Aguirre López

Jueza

Manizales, Caldas

*Radicado a través de la plataforma del centro de servicios judiciales, con copia al correo electrónico:*

[jacduque@mac.com](mailto:jacduque@mac.com)

<b>Asunto:</b>	Reitera contestación de la demanda
<b>Radicado:</b>	170013103006-202200182-00
<b>Tipo de proceso:</b>	Verbal - Responsabilidad civil contractual
<b>Demandante:</b>	Edificio Flóres del Río P.H.
<b>Demandada:</b>	Generación Proyectos e Inversiones S.A.S. -GPEI-

Reciba un cordial saludo:

**Christian Camilo Londoño Echeverri**, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma y obrando como apoderado judicial de **Generación Proyectos e Inversiones S.A.S. —GPEI—**, sociedad comercial legalmente constituida ante la Cámara de Comercio de Manizales y con domicilio en esta misma ciudad, identificada con la matrícula mercantil 161.235 del 18 de octubre de 2013 y el NIT 900.666.260-1, conforme al poder que me fuera conferido por **Gustavo Danilo Alejandro Carvajal Escobar**, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía número 75.074.732 de Manizales, en su condición de representante legal, me dirijo al Despacho respetuosamente de la siguiente manera:

**I. Oportunidad para contestar la demanda**

1. En auto notificado por estado el 05 de junio de 2023, el Juzgado dispuso correr traslado de la demanda por el término de 20 días.
2. El término de traslado transcurre los días: 06, 07, 08, 09, 13, 14, 15, 16, 20, 21, 22, 23, 26, 27, 28, 29 y 30 de junio y 04, 05 y 06 de julio de 2023.
3. Por lo anterior, este pronunciamiento es oportuno.

**II. Consideraciones**

1. El pasado 19 de noviembre de 2022, este apoderado radicó contestación de la demanda con copia a la parte demandante.

2. Así las cosas, reitero al Despacho respetuosamente lo presentado para solicitar que se niegue la prosperidad de las pretensiones formuladas por la parte demandante y en su lugar, se declaren probadas las excepciones de (i) buena fe de la demandada; (ii) falta de legitimación en la causa por activa; (iii) conciliación y cosa juzgada; (iv) ineficacia pericial; (v) inexistencia de responsabilidad; (vi) cumplimiento de los actos de promesa de compraventa y de compraventa; (viii) cumplimiento de licencias de construcción otorgadas y (ix) genérica o innominada. Así mismo, se reitera la excepción previa propuesta de *“Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones”*.
  
3. Ruego al Despacho tener en cuenta todas las pruebas solicitadas y aportadas con la contestación.

Cordialmente,



**Christian Camilo Londoño Echeverri**

**C.C. N°1.053.796.217**

**T.P. 228.174 del C.S.J.**

Manizales, 06 de julio de 2023

**Juzgado 06 Civil del Circuito**

Atn. Dra. Sandra María Aguirre López

Jueza

Manizales, Caldas

*Radicado a través de la plataforma del centro de servicios judiciales*

*con copia al correo electrónico: [jacduque@mac.com](mailto:jacduque@mac.com)*

<b>Asunto:</b>	Contestación de la demanda
<b>Radicado:</b>	170013103006-202200182-00
<b>Tipo de proceso:</b>	Verbal - Responsabilidad civil contractual
<b>Demandante:</b>	Edificio Flóres del Río P.H.
<b>Demandada:</b>	Generación Proyectos e Inversiones S.A.S. –GPEI–.

Reciba un cordial saludo:

**Christian Camilo Londoño Echeverri**, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma y obrando como apoderado judicial de **Generación Proyectos e Inversiones S.A.S. —GPEI—**, sociedad comercial legalmente constituida ante la Cámara de Comercio de Manizales y con domicilio en esta misma ciudad, identificada con la matrícula mercantil 161.235 del 18 de octubre de 2013 y el NIT 900.666.260-1, conforme al poder que me fuera conferido por **Gustavo Danilo Alejandro Carvajal Escobar**, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía número 75.074.732 de Manizales, en su condición de representante legal, procedo con el acostumbrado respeto a contestar la demanda de la referencia en los siguientes términos:

**III. Oportunidad para contestar la demanda**

4. El escrito de demanda y sus anexos se recibió el 25 de agosto en medio físico (CD).
5. El auto admisorio de la demanda se recibió en igual medio (CD) el 11 de octubre de 2022.
6. En tal decisión, el Juzgado dispuso correr traslado por el término de 20 días que dispone el artículo 369 del Código General del Proceso, corriendo el término de traslado así:
  - 6.1. 12, 13, 14, 18, 19, 20, 21, 24, 25, 26, 27, 28, y 31 de octubre y 01, 02, 03, 04, 08, 09 y 10 de noviembre de 2022.
  - 6.2. Por lo anterior, este pronunciamiento es oportuno.

#### IV. Resumen del caso

1. Generación Proyectos e Inversiones SAS (en adelante “GPEI”), como una sociedad destinada a (i) promover la compra y la venta de inmuebles, (ii) diseñar, construir, remodelar obras construcción de edificios no residenciales, (iii) construcción de edificios residenciales, y (iv) actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil, entre otras, diseñó, y construyó el proyecto “Flóres del Río” P.H. en la ciudad de Manizales.
2. La licencia de construcción para la edificación fue concedida y aprobada inicialmente por parte de la Curaduría Urbana Número Dos de Manizales mediante la Resolución N°220307 del 29 de diciembre del año 2011 —notificada el 23 de enero de 2012—, como quiera que la documentación presentada cumplió con las normas de urbanización y construcción vigentes para la época en el municipio de Manizales, esto es, (i) el Decreto 564 de 2006, (ii) Decreto 1469 de 2010, (iii) Acuerdo 508 de 12/2001, (iv) Acuerdo 663 de 2007 (Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales), (v) Acuerdo 054 de 1993 (Código de Construcciones y Urbanizaciones del municipio de Manizales) y el (vi) Decreto 926 de 2010 (Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismorresistente).
3. Además de la anterior, la Curaduría Segunda Urbana de Manizales ha aprobado a favor de la constructora GPEI los siguientes actos administrativos: (i) Resolución 220307-2011 del 29 de diciembre de 2011 -licencia de construcción modalidad obra nueva-; (ii) Resolución 220278-2013 del 30 de octubre de 2013 -licencia de construcción modalidad demolición-; (iii) Resolución 220001-2014 del 3 de enero de 2014 -prórroga licencia de construcción resolución 220307-2011-; (iv) Resolución 220203-2014 del 3 de octubre de 2014 -modificación de licencia de construcción vigente resolución 220307-2011-; (v) Resolución 220051-2014 del 7 de octubre de 2014 -aprobación de planos de reglamento de propiedad horizontal- y (vi) Resolución 220285-2015 del 3 de noviembre de 2015 -licencia de construcción modalidad modificación-.
4. En audiencia de conciliación llevada a cabo con la hoy demandante los días 13 de julio, 31 de julio y 16 de agosto de 2017 se concilió todo lo referente a las “áreas comunes” del edificio. Se estableció además que el edificio había sido ocupado y recibido tres años atrás y se reitera, se declaró a satisfacción lo correspondiente con las áreas comunes —salvo las medidas de las áreas de giro y las servidumbres activas y pasivas de los parqueaderos de visitantes—. En el acta de conciliación literalmente se dijo que “**quedando así conciliado todo lo atinente a la entrega a satisfacción de áreas comunes**”.
5. En julio de 2020, la administración del edificio puso en conocimiento de la constructora el informe realizado por la arquitecta Gloria Inés Guzmán Salamanca, del que, una vez analizado, se encontraron serias falencias a saber: (i) el informe se encuentra parcializado sobre la constructora GPEI para buscar algún soporte de presunto incumplimiento, (ii) se realizó sobre normas que no le eran aplicables a la obra para la época de construcción, (iii) es un documento realizado por profesional en arquitectura, sin ser profesional en derecho y sin conocimiento en la tasación de daño y (iv) en todo caso, todo lo relacionado con las áreas comunes quedó debidamente conciliado.

6. Este documento es necesario contrastarlo con el peritaje realizado por el profesional de Arquitectura Juan Pablo Morales Ramírez el 22 de febrero de 2021, del que se resume entre otros que:

*“la edificación ejecutada no perece o amenaza ruina total o parcialmente, y adicionalmente no se evidencian vicios de la construcción o vicios del terreno, por lo cual, y si bien el edificio aún no ha cumplido diez años después de su entrega, el titular de la licencia de construcción no estaría incumpliendo el contrato de la construcción del edificio, establecido en el artículo 2060 de la Ley 84 del 26 de mayo de 1873 –Código Civil Colombiano.*

El peritaje de Juan Pablo Morales Ramírez sí cumple con las características de un dictamen o informe imparcial, científico y con plena eficacia probatoria, a diferencia del informe parcializado presentado por la arquitecta Guzmán.

7. En todo caso, antes de proceder como corresponde, es forzoso explicar a su Señoría que (i) no existe configuración de daño alguno reprochable a la constructora; (ii) en audiencia de conciliación quedó recibido a entera satisfacción del edificio lo correspondiente a las áreas comunes; (iii) los informes rendidos por los peritos no cuentan con valor normativo, fáctico y probatorio que los hagan imparciales y con fuerza probatoria (iii) la obra se realizó en cumplimiento de las licencias urbanísticas de construcción entregadas y en las promesas de compraventa.
8. Las promesas de compraventa y las posteriores escrituras de compraventa contienen lo ofrecido a los compradores.
9. Finalmente, cualquier inconformidad existente con el proceder de la Curaduría o entidad encargada de ejercer vigilancia y control, no puede ser atribuido a la constructora. La constructora ejecutó la obra conforme a las licencias que le otorgaron.

## **V. Pronunciamiento sobre las pretensiones**

Su Señoría, obrando en representación de los intereses de GPEI, manifiesto respetuosamente que me opongo a cada una de las pretensiones, declaraciones y condenas solicitadas por el Edificio Flóres del Río P.H., en tanto, trata el demandante de tergiversar la realidad de los hechos y presenta ausencia de respaldo fáctico y probatorio en lo atinente a la responsabilidad y a la estimación de los supuestos perjuicios.

Además, me opongo a que se profiera una sentencia que en esta instancia haga tránsito a cosa juzgada pues, si bien busca una seguridad jurídica la entidad demandante, también lo es que en este Estado Social de Derecho el principio de doble instancia es de rango constitucional, como lo dispone el artículo 31, lo que permite controvertir la decisión con los recursos ordinarios y extraordinarios de ley.

En igual sentido y previo al pronunciamiento, es necesario advertir a su Señoría sobre la existencia de la excepción previa de “Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales”, que se sustentará en escrito separado. Así, procedo del modo más coherente y respetuoso pronunciarme frente a cada una de las

pretensiones elevadas por el demandante así:

**1. Sobre la pretensión primera:**

- 1.1. Me opongo a la prosperidad de esta pretensión como quiera que mi representada ha cumplido con todas las especificaciones prometidas en venta, de acuerdo con las licencias de construcción expedidas por la Curaduría y las promesas de compraventa celebradas con los demandantes.
- 1.2. Reitero lo expuesto al inicio de esta contestación, la Curaduría, al momento de expedir las respectivas licencias, verificó el cumplimiento de lo establecido en las normas vigentes al momento de su expedición.

**2. Sobre la pretensión segunda:**

- 2.1. En lo que se refiere a las presuntas deficiencias de áreas, fallas técnicas, alteración a la fachada y demás perjuicios supuestamente generados en el Edificio, me opongo al avance de tal pretensión en vista de que mi representada ha cumplido con todos los requisitos y permisos concedidos en las licencias, y los presuntos “daños” le corresponde atenderlos a la administración de la copropiedad.
- 2.2. También me opongo porque (i) la demandante recibió a satisfacción las áreas comunes del Edificio, a través de conciliación adelantada ante el Centro de Conciliación de la Cámara de Comercio de Manizales por Caldas, (ii) las garantías legales en elementos no estructurales ya expiraron y (iii) no existe comportamiento alguno de parte de la constructora que configure un daño merecedor de algún tipo de responsabilidad, además de las otras excepciones de fondo que propondré.

**3. Sobre la pretensión tercera:**

- 3.1. Me opongo a que mi cliente sea condenado a realizar una o cualquiera de las obras solicitadas en este acápite. Todas las obras realizadas en el Edificio fueron aprobadas por la curaduría, sin ningún incumplimiento, y lo que busca la demandante es apoyar sus conclusiones en los informes que aportó con el escrito de la demanda. Tales informes no tienen valor probatorio, como explicaré más adelante.
- 3.2. Me opongo a la existencia de un daño y la imputación de responsabilidad de ese presunto daño a mi representada.
- 3.3. Además, se reitera que la demandante recibió a satisfacción las áreas comunes del Edificio, a través de conciliación adelantada ante el Centro de Conciliación de la Cámara de Comercio de Manizales por Caldas.

3.4. Solicito respetuosamente absolver a mi representado de esta y las anteriores pretensiones.

**4. Sobre la pretensión cuarta:**

4.1. Me opongo a su prosperidad por lo ya referido anteriormente.

4.2. No es cierto que existan anomalías en la construcción realizada y que por ella deba la sociedad GPEI restituir áreas y pretensiones económicas pues todo se hizo de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal, los correspondientes permisos y licencias, y las promesas de compraventa realizadas con los propietarios.

**5. Sobre la pretensión quinta:**

5.1. Su Señoría, le solicito respetuosamente no acceder a esta pretensión.

5.2. Lo aquí solicitado desconoce de mala fe la audiencia de conciliación llevada a cabo el 16 de agosto de 2017 donde quedó conciliado todo lo atinente a las áreas comunes. Al respecto, se precisa que lo no conciliado versa sobre las medidas de las áreas de giro, las servidumbres activas y pasivas de los parqueaderos de visitantes y lo correspondiente para los parqueaderos privados de los niveles 2, 4 y 6.

5.3. Por demás, la obra ejecutada cumplió con lo estipulado en las promesas de compraventa respectivas y en las licencias de construcción otorgadas por la Curaduría.

**6. Sobre la pretensión sexta:**

6.1. Me opongo a su prosperidad y reitero: lo relacionado con las áreas comunes fue conciliado en agosto de 2017 y GPEI ha sido cumplidora de toda la normativa y permisos otorgados a través de las licencias de construcción.

6.2. No le es dable exigir a la demandante indexación sobre circunstancias que (i) fueron conciliados y (ii) de donde no hay cómo predicar daño atribuible a la constructora.

**7. Sobre la pretensión séptima:**

No ha de prosperar esta excepción por lo siguiente:

7.1. No se ha configurado daño alguno que recaiga en la sociedad que represento. Toda la obra se ejecutó con las formalidades exigidas de un lado por la Curaduría al momento de expedir las licencias y, de otro, por lo estipulado en las promesas de compraventa.

7.2. No es entonces responsable de asumir costos de reforma y cambios que se realicen sobre el reglamento de propiedad horizontal.

**8. Sobre la pretensión octava:**

- 8.1. Su Señoría: conforme a las pruebas que se aportarán a esta contestación y las que se van a contradecir, me opongo a todas y cada una de las pretensiones del edificio Flóres del Río y, por el contrario, solicito que se condene a éste en costas y agencias en derecho.

**VI. Pronunciamiento sobre los hechos**

**1. Sobre el hecho primero:**

Se declara como cierto.

**2. Sobre el hecho segundo:**

Se declara como cierto.

**3. Sobre el hecho tercero:**

Es parcialmente cierto. La licencia inicial sí es la indicada por el demandante. No obstante, la licencia fue modificada por las Resoluciones: (i) Resolución 220307-2011 del 29 de diciembre de 2011 -licencia de construcción modalidad obra nueva-; (ii) Resolución 220278-2013 del 30 de octubre de 2013 -licencia de construcción modalidad demolición-; (iii) Resolución 220001-2014 del 3 de enero de 2014 -prórroga licencia de construcción resolución 220307-2011-; (iv) Resolución 220203-2014 del 3 de octubre de 2014 -modificación de licencia de construcción vigente resolución 220307-2011-; (v) Resolución 220051-2014 del 7 de octubre de 2014 -aprobación de planos de reglamento de propiedad horizontal- y (vi) Resolución 220285-2015 del 3 de noviembre de 2015 -licencia de construcción modalidad modificación-.

**4. Sobre el hecho cuarto:**

Hay varios hechos y los respondo así:

- 4.1. Es cierto que una vez obtenida la licencia de construcción mediante Resolución N°220307 del año 2011 se inició el desarrollo constructivo de la edificación.
- 4.2. No es cierto que contando con la licencia mencionada se haya empezado en paralelo con la venta sobre planos, emisión de publicidad y mercadeo, pues el inicio dependía del flujo de ventas y el crédito constructor que soportaba las ventas. Esto se dio en un año y medio aproximadamente después de la concesión de la licencia.

**5. Sobre el hecho quinto:**

- 5.1. Este hecho se tiene como cierto parcialmente y explico:

- 5.2. Lo solicitado, concedido y aprobado mediante la licencia de construcción otorgada en la Resolución N°220307 del 29 de diciembre de 2011, consistió en: “*Edificio multifamiliar de 11 pisos con 16 apartamentos, portería, sala de espera, salón comunal y 27 parqueaderos*”.
- 5.3. Con todo, no es cierto que “las ofertas de mercadeo y ventas del proyecto” se hubieran hecho al público con ese nivel de detalle. Lo que se ofreció a los interesados en el proyecto fueron las especificaciones de cada unidad privada, como consta en las promesas de compraventa que se celebraron.

**6. Sobre el hecho sexto:**

Se declara como cierto.

**7. Sobre el hecho séptimo:**

Se declara como cierto. Así lo permite la ley.

- 7.1. Sin embargo, se hace necesario explicar en este punto que las modificaciones realizadas se hicieron por solicitud de algunos compradores, en beneficio suyo y del edificio.
- 7.2. Solicitud última que fuera aprobada a través de la Resolución N°220203-2014 del 03 de octubre de 2014.

**8. Sobre el hecho octavo:**

Hay varios hechos en este punto y los respondo así:

- 8.1. No es cierto que las modificaciones realizadas al diseño del Edificio Flóres del Río no fueran consultadas o informadas a los compradores. Como se explicó en el hecho anterior, las modificaciones se realizaron a solicitud de los compradores en diferentes reuniones en las que, una vez definidas, fueron radicadas ante la Curaduría con todos los diseños técnicos.
- 8.2. No es cierto tampoco que el constructivo estuviera obligado a consultar *todas* las modificaciones con los compradores.
- 8.3. El apoderado no señala cuáles son las modificaciones que, en su concepto, necesitaban consulta previa con los compradores, ni tampoco cuáles son las modificaciones que considera lesivas para sus representados.
- 8.4. Las modificaciones a la licencia inicial fueron presentadas ante la Curaduría Segunda y fueron aprobadas para su realización mediante la Resolución N°220203 de octubre de 2014.

**9. Sobre el hecho noveno:**

No es cierto este hecho y reitero :

- 9.1. El apoderado no señala cuáles son las modificaciones que reprocha.
- 9.2. Las condiciones de los bienes ofertados estaban contenidas en las promesas de compraventa, que fueron celebradas libre y voluntariamente por los interesados.
- 9.3. Ninguna modificación fue “subrepticia”. La licencia de construcción y sus modificaciones son información pública.
- 9.4. Algunas modificaciones atendieron a los llamados de los compradores y propietarios para mejorar la obra a la que se le estaba dando publicidad.
- 9.5. El apoderado deberá probar sus afirmaciones.

**10. Sobre el hecho décimo:**

Se declara como cierto por lo explicado líneas anteriores.

**11. Sobre el hecho décimo primero:**

- 11.1. Es parcialmente cierto .
- 11.2. El apoderado afirma que se “legalizaron” las modificaciones, insinuando que hubo una “ilegalidad” que “legalizar” .No es cierto. Las modificaciones se realizaron conforme a la ley.
- 11.3. Las solicitudes presentadas ante la Curaduría fueron autorizadas debidamente mediante las licencias otorgadas en la Resolución N°220307 del 29 de marzo de 2011 y Resolución N°220203 del 03 de octubre de 2014.
- 11.4. En ese contexto, y previo a realizar las modificaciones, éstas fueron aprobadas y concedidas por la Curaduría Segunda Urbana al expedir las licencias de construcción.
- 11.5. El apoderado deberá probar sus afirmaciones.

**12. Sobre el hecho décimo segundo:**

No es cierto y explico.

- 12.1. El edificio se construyó y entregó con base en las licencias otorgadas.

- 12.2. Las solicitudes de modificación de los compradores fueron estudiadas, atendidas y presentadas para su correspondiente análisis ante la Curaduría, mediante los documentos arquitectónicos, estructurales y geotécnicos correspondientes.
- 12.3. La licencia de construcción y sus modificaciones gozan de presunción de legalidad, y fueron otorgadas a la autoridad competente con base en las normas vigentes a la época de construcción de la obra.
- 12.4. En cualquier caso, es inaceptable el reproche del abogado, pues no se puede considerar dañino para los compradores construir “mayor cantidad de obra”.

**13. Sobre el hecho décimo tercero:**

Este hecho es parcialmente cierto por lo siguiente:

- 13.1. A través de la Resolución N°220307 de 2011, se hicieron las obras solicitadas y autorizadas por la Curaduría Segunda de Manizales.
- 13.2. Luego, atendiendo las solicitudes de los compradores, se presentó nuevamente ante la Curaduría con toda la documentación exigida y pertinente la expedición de una nueva licencia. Modificaciones éstas que fueron aprobadas al expedir la licencia N°220203 del 15 de septiembre de 2014.
- 13.3. De nuevo, el apoderado no señala cuáles son las modificaciones que reprocha o que considera dañinas para sus representados.
- 13.4. Las modificaciones realizadas por la Constructora se hicieron en beneficio de los compradores.

**14. Sobre el hecho décimo cuarto:**

No es cierto y explico.

- 14.1. De ninguna manera es cierto que GPEI no contara con los “estudios estructurales”.
- 14.2. Toda la documentación técnica exigida por la Curaduría al momento de expedir las licencias urbanísticas de construcción, fueron aportadas -incluso los estudios estructurales- para su correspondiente análisis. Proceso que tuvo como primer resultado la concesión de la licencia de construcción en Resolución N°220307 de 2011.
- 14.3. Después, como se ha explicado a lo largo de esta contestación, las modificaciones a realizar se presentaron como sugerencias y cambios al proyecto por parte de los propietarios y compradores, en su beneficio. Reformas que se soportaron en los respectivos estudios técnicos y en la modificación de la licencia, en Resolución N°220203 de 2014.

14.4. En todo caso, se respetó siempre lo pactado en las promesas y los contratos de compraventa.

14.5. Las modificaciones per se no implican un daño.

**15. Sobre el hecho décimo quinto:**

Se declara como cierto este hecho precisando en lo siguiente:

15.1. Las modificaciones per se no implican un daño.

15.2. Las modificaciones buscaban mejorar el diseño inicial, por iniciativa de los compradores-propietarios.

15.3. Siempre se respetó lo pactado en los contratos de promesa y compraventa.

**16. Sobre el hecho décimo sexto:**

No es cierto lo planteado en este hecho.

16.1. La sociedad GPEI al momento de solicitar la ampliación, reducción y modificación del proyecto principal, todo se encontraba en obra.

16.2. Por lo tanto, no es cierto lo que expone la demandante sobre la conclusión de las obras previo al otorgamiento de la licencia.

16.3. Las modificaciones per se no implican un daño.

**17. Sobre el hecho décimo séptimo:**

17.1. Parcialmente cierto y explico:

17.2. Una vez aprobados los planos del reglamento de propiedad horizontal mediante la Resolución N°220051 del 07 de octubre de 2014 y constituido éste en escritura pública N°8727 del 12 de noviembre de 2014, se generaron las matrículas inmobiliarias.

17.3. Posterior a esto se realizaron las escrituras públicas y la correspondiente entrega de los inmuebles.

17.4. No se debe confundir la entrega de las unidades privadas con la entrega de las áreas comunes.

17.4.1. Las unidades privadas se entregaron en las fechas de las respectivas actas de entrega, esto es, 24 de abril de 2015, A la contestación se adjuntan algunas de ellas. Las entregas se realizaron a satisfacción.

17.4.2. Las áreas comunes se entregaron en agosto de 2017 como punto amigable de la conciliación realizada y ya mencionada.

**18. Sobre el hecho décimo octavo:**

Se declara como cierto este hecho.

**19. Sobre el hecho décimo noveno:**

Parcialmente cierto y lo explico de la siguiente manera:

- 19.1. Es cierto que mediante la Resolución N°220285 del año 2015 se aceptó la modificación realizada a la licencia N°220203 del año 2014.
- 19.2. Sin embargo, se precisa que la modificación aprobada por parte del Segundo Curador Urbano de Manizales consistió en el cambio de *“Uso de apartamento tipo 2 a oficina con uso S-12 del nivel N.+4,50 y modificación en baños y cocina de apartamento tipo 2 del nivel N.+19,50”*.
- 19.3. El propietario del apartamento 703, como profesional arquitecto, fue quien modificó su unidad sin licencia especial de construcción y sin consulta a la constructora GPEI.
- 19.4. En lo que atiende al cambio de uso de un apartamento por otro de oficina, el comprador de la oficina quería hacer un cambio y solicitó esta modificación.
- 19.5. De ninguna manera estas modificaciones fueron dañinas para la copropiedad o los demás copropietarios.

**20. Sobre el hecho vigésimo:**

No es cierto lo manifestado por la sociedad demandante en este hecho y explico:

- 20.1. De ninguna manera esta modificación fue dañina para la copropiedad o los demás copropietarios.
- 20.2. El abogado no explica por qué esta modificación debía ser consultada con los demás copropietarios.
- 20.3. Siempre se respetó lo pactado en los contratos de promesa y compraventa.

**21. Sobre el hecho vigésimo primero:**

Hay varios hechos y los respondo así:

- 21.1. Este hecho no tiene relación con el objeto de la demanda, o por lo menos el apoderado no lo explica. Una serie de peticiones no demuestran en sí mismas un daño.
- 21.2. Es cierto que los copropietarios del Edificio Flóres del Río presentaron diversas solicitudes en oficios de fecha 15 de marzo de 2019, 06 de mayo de 2019, 13 de agosto de 2019 y 12 de febrero de 2020.
- 21.3. No es cierto que GPEI guardara silencio sobre estas solicitudes. Se recibieron y se brindaron las soluciones y respuestas respectivas en escrito del 20 de mayo de 2020, al igual como consta en las actas de entrega.
- 21.4. Se precisa en este hecho que, los principales reclamos versaron sobre los acabados del bien inmueble y sobre estos el término de garantía es de un (1) año según lo establecido en el parágrafo 3° del artículo 13 del decreto 735 del 17 de abril de 2013. La Constructora no responde indefinidamente por los acabados.
- 21.5. Así mismo, se le informó a los interesados que:

*“Le informo que la sociedad que represento no reconocerá ni pagará los ítems señalados, en tanto que (i) en su oficio no se explica las razones por las que la Propiedad Horizontal considera que GPEI debe asumir tales reparaciones o reembolsos, ni aporta evidencias del estado de cada ítem para la fecha del oficio (marzo de 2019); (ii) no hay una estimación concreta de ningún concepto a reembolsar; y (iii) la garantía frente a estos elementos era de un (01) año, que corría a partir de la entrega de las obras. La entrega se realizó el 30 de agosto de 2017, como consta en el “Acta de entrega transferencia áreas y bienes comunes”, suscrita por representantes de las partes”.*

## **22. Sobre el hecho vigésimo segundo:**

No es cierto este hecho y procedo:

- 22.1. El apoderado no precisa en qué consisten las “ciertas irregularidades que afectaban la copropiedad y, por tanto, les generan perjuicios”. Las presuntas irregularidades que afectaban la copropiedad y les generan presuntos perjuicios son una mera apreciación de la demandante.
- 22.2. A la fecha, la constructora ha dado respuesta a todas las garantías presentadas, inclusive por los elementos que ya están fuera de garantía. De existir adicionales, no han sido puestos en conocimiento de la constructora y no es la llamada a cubrirlas.
- 22.3. La constructora no le ha generado perjuicios a nadie.

## **23. Sobre el hecho vigésimo tercero:**

No es cierto y explico:

- 23.1. Todas las obras del edificio se encuentran amparadas en la licencia de construcción.
- 23.2. Siempre se respetó lo pactado en las promesas y los contratos de compraventa. Ninguno de los supuestos "detrimentos" fueron compromisos publicitarios o contractuales con los compradores.
- 23.3. En audiencia de conciliación los días 13 de julio, 31 de julio y 16 de agosto de 2017 se concilió todo lo referente a las "áreas comunes" del edificio. Por tanto, los reproches del hecho 23 ya está conciliados —salvo las medidas de las áreas de giro y las servidumbres activas y pasivas de los parqueaderos de visitantes—.
- 23.4. En atención a ello, la Curaduría expidió los actos administrativos ya referenciados y denominados (i) Resolución 220307-2011 del 29 de diciembre de 2011 -licencia de construcción modalidad obra nueva-; (ii) Resolución 220278-2013 del 30 de octubre de 2013 -licencia de construcción modalidad demolición-; (iii) Resolución 220001-2014 del 3 de enero de 2014 -prórroga licencia de construcción resolución 220307-2011-; (iv) Resolución 220203-2014 del 3 de octubre de 2014 -modificación de licencia de construcción vigente resolución 220307-2011-; (v) Resolución 220051-2014 del 7 de octubre de 2014 -aprobación de planos de reglamento de propiedad horizontal- y (vi) Resolución 220285-2015 del 3 de noviembre de 2015 -licencia de construcción modalidad modificación.
- 23.5. Si existen inconformidades sobre las licencias urbanísticas otorgadas, estas debieron atacarse a través de los medios administrativos o jurisdiccionales.
- 23.6. Las inconformidades de la parte demandante están fundamentadas en normas que no le son aplicables al Edificio.
- 23.7. El apoderado deberá probar sus afirmaciones.

**24. Sobre el hecho vigésimo cuarto:**

No es cierto lo aquí relacionado.

- 24.1. Lo ofertado fue lo consignado en las promesas y los contratos de compraventa.
- 24.2. No es cierto que se hubieran ofertado parqueaderos en esos términos.
- 24.3. En audiencia de conciliación los días 13 de julio, 31 de julio y 16 de agosto de 2017 se concilió todo lo referente a las "áreas comunes" del edificio, incluidos los parqueaderos. Por tanto, los reproches del hecho 23 y 24 ya están conciliados —salvo las medidas de las áreas de giro y las servidumbres activas y pasivas de los parqueaderos de visitantes—. Por tal motivo, en las excepciones de mérito formularé la excepción de "conciliación" y "cosa juzgada".

24.4. Los parqueaderos para visitantes no fueron asignados a privados. Diferente es que sean utilizados por privados, y de esta vigilancia no se encarga mi representada.

24.5. El apoderado deberá probar sus afirmaciones.

**25. Sobre el hecho vigésimo quinto:**

Se declara como parcialmente cierto este hecho puntualizando en que:

25.1. No es cierto que la conciliación haya tenido por objeto discutir las situaciones relatadas en los hechos 23 y 24 de la demanda.

25.2. Sí es cierto que se llevó a cabo una audiencia de conciliación los días 13 de julio, 31 de julio y 16 de agosto de 2017. El objeto de la conciliación fue otro, a saber: (i) la entrega oficial de las áreas comunes de la copropiedad; (ii) que los parqueaderos dobles de los niveles 2,4,6 no tiene las medidas establecidas en los planos arquitectónicos aprobados por la Curaduría Segunda Urbana; (iii) que los giros de la circulación vehicular en los niveles 2,4,6 no cumplen con las medidas de los planos ni con las normas mínimas contempladas en guías técnicas y (iv) la exigencia de dos parqueaderos para visitantes.

25.3. Dicho de otro modo, la audiencia de conciliación no se llevó a cabo sobre los hechos enlistados en los números 23 y 24 de la demanda, sí versó sobre lo antes relacionado y de los cuales hubo una conciliación satisfactoria sobre las áreas comunes.

**26. Sobre el hecho vigésimo sexto:**

Es cierto lo aquí manifestado. Se hace necesario puntualizar en lo siguiente:

26.1. En la audiencia de conciliación que se llevó a cabo durante los días 13 de julio, 31 de julio y 16 de agosto de 2017, cuyo objeto se explicó en el hecho anterior, se entregaron y recibieron a satisfacción las áreas comunes.

26.2. Por lo tanto, los reproches del hecho 23 y 24 ya están conciliados. Por tal motivo, en las excepciones de mérito formularé la excepción de “conciliación” y “cosa juzgada”.

26.3. Ahora bien, sobre las medidas de las áreas de giro y las servidumbres activas y pasivas de los parqueaderos de visitantes, manifestamos que se construyeron y otorgaron de acuerdo a las licencias de construcción otorgadas. El apoderado de la demandante reprocha las medidas de giro y las servidumbres de los parqueaderos de visitantes con base en normas que no le son aplicables al edificio Flores del Río.

**27. Sobre el hecho vigésimo séptimo:**

Este hecho es falso. En la conciliación aludida se concilió *“todo lo atinente a la entrega a satisfacción de áreas comunes”*. Por tanto, los reproches del hecho 23 y 24 ya están conciliados —salvo las medidas de las áreas de giro, medidas de los parqueaderos y las servidumbres activas y pasivas de los parqueaderos de visitantes—.

Por tal motivo, en las excepciones de mérito formularé la excepción de “conciliación” y “cosa juzgada”.

**28. Sobre el hecho vigésimo octavo:**

Se declara como cierto, precisando en que:

- 28.1. Todas las solicitudes aquí relacionadas se atendieron durante el primer año al aplicar la garantía legal establecida.
- 28.2. Además, muchas de las mismas se contemplaron y atendieron posterior al año de la garantía legal, con la finalidad de atender a todos los requerimientos de los propietarios.
- 28.3. La radicación de estas solicitudes no tiene relación con el objeto de la demanda, ni implica en sí misma la existencia de un daño.
- 28.4. La atención de estas solicitudes no implicó la aceptación de responsabilidad alguna.

**29. Sobre el hecho vigésimo noveno:**

Es parcialmente cierto este hecho.

- 29.1. No aceptamos la calificación de “daño” de las situaciones expuestas. Se trató de situaciones que se pueden presentar en el giro ordinario de un edificio.
- 29.2. La constructora respondió dentro del límite y el marco legal para brindar las plenas garantías. Sin embargo, no pueden atenderse a todos los requerimientos de manera indefinida y a los supuestos trabajos que la copropiedad considere.

**30. Sobre el hecho trigésimo:**

Se declara parcialmente este hecho y explico:

- 30.1. La radicación de la solicitud de reembolso no tiene relación con el objeto de la demanda, ni implica en sí misma la existencia de un daño.
- 30.2. Las situaciones del hecho 28 son solicitudes de garantía por acabados. Tal garantía ya expiró. En todo caso, fueron atendidas.

**31. Sobre el hecho trigésimo primero:**

Se declara de forma parcial lo aquí relacionado y lo explico así:

- 31.1. Reitero que todo lo relacionado con las áreas comunes del edificio Flores del Río fue conciliado con la hoy demandante.
- 31.2. Reitero que las solicitudes del hecho 31 son solicitudes de garantía por acabados. Esta garantía tiene una duración de un año y ya expiró.
- 31.3. Reitero que la formulación de estas solicitudes no prueba la existencia de un daño.
- 31.4. Este hecho no tiene relación con el objeto de la demanda y de sus pretensiones (responsabilidad contractual).

**32. Sobre el hecho trigésimo segundo:**

Se declara como cierto. Ahora bien, reitero que estos hechos no tienen relación con el objeto de la demanda y de sus pretensiones (responsabilidad contractual).

**33. Sobre el hecho trigésimo tercero:**

Se tiene por no cierto lo aquí expresado.

- 33.1. Las áreas comunes del Edificio fueron recibidas a satisfacción, en la audiencia de conciliación del 16 de agosto de 2017 que el propio apoderado de la demandante reconoce en la demanda.
- 33.2. Las actas de entrega de las unidades privadas fueron suministradas a los propietarios en fecha 24 de abril de 2015.

**34. Sobre el hecho trigésimo cuarto:**

Este apoderado en representación de los intereses de GPEI declara como no cierto este hecho. El documento manual de usuario o propietario, se entregó en audiencia de conciliación llevada a cabo el día 16 de agosto de 2017. Además, se entregó en medio digital el día 27 de noviembre de 2020 al correo del abogado [jacduque@mac.com](mailto:jacduque@mac.com).

En todo caso, la supuesta ausencia de entrega de este Manual no implica un daño en sí mismo.

**35. Sobre el hecho trigésimo quinto:**

Se considera que este no es un hecho, sino una apreciación de derecho. Además preciso:

- 35.1. El manual de usuario entregado a la hoy demandante, contiene todas las características allí descritas, especialmente:

El presente manual está destinado para familiarizarlo y a prevenirlo de un involuntario mal uso, haciendo algunas sencillas recomendaciones. Por lo tanto, este manual debe ser leído y entendido por los usuarios del Edificio Flores Del Rio de Manizales y por Administración del Edificio. La Constructora Generación Proyectos E Inversiones S.A.S. hizo el mejor esfuerzo por entregar un completo manual, sin embargo, en caso de duda, información parcial o falta de información o cualquier otra situación similar, el comprador y/o la Administración del Edificio deberá previa y adecuadamente consultar a la Constructora Generación Proyectos E Inversiones S.A.S

Como premisa general, en el Edificio Flores Del Rio, de Manizales, tanto para sus áreas o bienes comunes, como para los privados, requieren de mantenimiento periódico y de su utilización adecuada, resultado de correctos hábitos de uso, por parte de los usuarios y visitantes del condominio, es decir no hacer uso indebido del bien. Cuando se realicen labores de aseo, de mantenimiento y/o de reparación, se deberán aplicar normas adecuadas de seguridad y utilizar elementos y señalamientos de seguridad adecuados y de ser necesario, dar aviso oportuno a la comunidad.

- 35.2. Además de ello, se detalló en el respectivo manual lo correspondiente a (i) áreas comunes; (ii) áreas privadas; (iii) garantías y (iv) mantenimiento.

**36. Sobre el hecho trigésimo sexto:**

Es cierto, según los anexos de la demanda.

- 36.1. No obstante, es preciso indicar desde este momento que el informe técnico presentado por la arquitecta Gloria Guzmán, **se basó en una normativa que no es la aplicable para a la obra ni a las licencias al momento de construir el edificio Flores del Río.**
- 36.2. Es importante llamar la atención del Despacho en el sentido de que la arquitecta no tiene ninguna experiencia en tasación del daño y tampoco es profesional del derecho. **El apoderado confiesa en la demanda que el informe de la arquitecta tenía un sesgo o prejuicio desde su génesis, pues buscaba atribuir responsabilidad y señalar “los incumplimientos (por acción u omisión) por parte de la constructora Gerencia de Proyectos e Inversiones -GPEI-SAS”. No se trata entonces de un informe imparcial y, por tal motivo, no puede tener el alcance de un dictamen pericial. Este documento no tiene ningún valor probatorio.**
- 36.3. La normativa aplicable para la época era: (i) Ley 388 del 18 de julio de 1997; (ii) Decreto 1469 del 30 de mayo de 2010 compilado por el Decreto 1077 del 26 de mayo de 2015; (iii) Ley 400 del 19 de agosto de 1997; (iv) Decreto 926 del 19 de marzo 2010; (v) Plan de Ordenamiento Territorial de Manizales, Acuerdo 508 de 2001, modificado y adicionado por el Acuerdo 573 de 2003, y por el Acuerdo 663 de 2007 y (vi) Código de Construcciones y Urbanizaciones de Manizales - Acuerdo 054 de 1993.

**37. Sobre el hecho trigésimo séptimo:**

El apoderado de nuevo confiesa que el informe de la arquitecta Guzmán fue realizado siguiendo instrucciones y lineamientos de su contratante. Es decir, no se trata de un informe imparcial.

Con todo, el análisis normativa de la arquitecta Guzmán **se basó en una normativa que no le era aplicable para a la obra ni a las licencias al momento de construir el edificio Flores del Río.**

**38. Sobre el hecho trigésimo octavo:**

Se reitera en este punto que el informe rendido por la arquitecta fue realizado con base en supuestos de incumplimiento, y no de manera objetiva e imparcial. Es decir, a través del informe que se anexa con la demanda, se buscó un sustento que apoyara las conclusiones de incumplimiento a las que la hoy demandante ya había llegado.

**39. Sobre el hecho trigésimo noveno:**

- 39.1. Esta afirmación se declara como cierta. Es importante señalar que la información solicitada es información pública, que reposa en las Curadurías conocidas por la copropiedad y su apoderado.
- 39.2. Los solicitantes pidieron los “Planos arquitectónicos y memorias con los cuales se establecieron las áreas privadas en el reglamento de copropiedad”.

**40. Sobre el hecho cuadragésimo:**

- 40.1. No se toma por cierto esta omisión manifestada por el demandante.
- 40.2. La información se entregó en medio digital el día 27 de noviembre de 2020 al correo del abogado [acduque@mac.com](mailto:acduque@mac.com) relacionando los siguientes documentos: (i) Planos arquitectónicos. 10 archivos en formato pdf. (ii) Planos eléctricos. 7 archivos en formato pdf. (iii) Planos estructurales. 13 archivos en formato pdf. (iv) Planos hidráulicos y sanitarios. 10 archivos en formato pdf. (v) Planos propiedad horizontal (PH). 3 archivos en formato pdf. (vi) Licencias urbanísticas. 6 archivos en formato pdf. (vii) Solicitud del permiso de ocupación. 2 archivos en formato pdf. (viii) Póliza de cumplimiento. 2 archivos en formato pdf. (ix) Manual del propietario. 1 archivo en formato pdf y (x) Certificación RETIE. 1 archivo en formato pdf.
- 40.3. Es contradictorio que el apoderado mencione antes que el informe se pueda llevar a cabo, pero que después diga que no le entregaron la información necesaria para hacerlo.

**41. Sobre el hecho cuadragésimo primero:**

Se toma por no cierto este hecho y explico:

- 41.1. Lo detallado en el informe técnico de la arquitectura, se basó en normativa que no le era aplicable a la obra ni a las licencias al momento de su construcción.
- 41.2. Como ya he señalado, **el apoderado confiesa en el hecho 36 la demanda que el informe de la arquitecta tenía un sesgo o prejuicio desde su génesis, pues buscaba atribuir responsabilidad y señalar “los incumplimientos (por acción u omisión) por parte de la constructora Gerencia de Proyectos e Inversiones -GPEI-SAS”. No se trata entonces de un informe imparcial y, por tal motivo, no puede tener el alcance de un dictamen pericial. Este documento no tiene ningún valor probatorio.**
- 41.3. Por otra parte, recordemos que las áreas comunes fueron entregadas a satisfacción de la copropiedad. Esta entrega fue objeto de conciliación. Por tanto, los reparos de la arquitecta Guzmán ya fueron objeto de conciliación. Es improcedente y contrario a la buena fe reabrir cualquier discusión sobre las áreas comunes del edificio.
- 41.4. Finalmente, ninguna información ha sido ocultada a los propietarios. Tampoco lo ha sido a terceros interesados pues se han brindado todas las garantías de publicidad para ejercer lo que en derecho correspondan.

**42. Sobre el hecho cuadragésimo segundo:**

- 42.1. Reitero la respuesta dada en el hecho anterior.

**43. Sobre el hecho cuadragésimo tercero:**

- 43.1. Reitero que existe un sesgo en el informe desde su génesis.
- 43.2. Por otra parte, la arquitecta no tiene experiencia específica en la tasación de daño. Esto es evidente porque en el informe no se detallan los métodos utilizados para la tasación.
- 43.3. Finalmente, la “estimación” de la arquitecta no es admisible porque partió de un análisis con base en normas que no le eran aplicables al edificio al momento de su construcción.

**44. Sobre el hecho cuadragésimo cuarto:**

Reitero la respuesta dada en el hecho anterior.

**45. Sobre el hecho cuadragésimo quinto:**

Estos informes adicionales nunca fueron puestos en conocimiento de la demandada. Los conocimos con los Anexos de la demanda.

Respetuosamente manifiesto lo siguiente sobre estos informes:

- 45.1. El informe del 5 de abril de 2022 tiene por objeto “*estimar el valor comercial de un parqueadero de vehículos de uso residencial y un área de cesión destinado a salón social o de actividad múltiple que hacen parte de una copropiedad ubicada en la carrera 23 No carrera 23 # 51-67 /69/ 71*”. Este informe no se corresponde con las pretensiones de la demanda. En cualquier caso, todo lo relativo a las áreas comunes fue conciliado desde agosto de 2017.
- 45.2. El informe del 6 de mayo de 2022 presenta un “presupuesto necesario para la ejecución de las obras requeridas según informe de peritaje realizado en el año 2020”.
- 45.3. Ninguno de los informes está encaminado a probar que exista un daño o una responsabilidad atribuible a la demandada. Los informes parten de que existe un daño determinado previamente por la arquitecta Guzmán. Sobre los problemas de base del informe de la arquitecta Guzmán reitero lo dicho en la contestación de los hechos 36 y siguientes.

**46. Sobre el hecho cuadragésimo sexto:**

Es falso. La arquitecta Olga Celilia Hoyos lo único que hizo fue “*estimar el valor comercial de un parqueadero de vehículos de uso residencial y un área de cesión destinado a salón social o de actividad múltiple que hacen parte de una copropiedad ubicada en la carrera 23 No carrera 23 # 51-67 /69/ 71*”. Su informe no busca probar la existencia de responsabilidad o daño.

**47. Sobre el hecho cuadragésimo séptimo:**

Es parcialmente cierto. El ingeniero Escobar presentó un presupuesto de obra. Sin embargo, este informe no busca probar la existencia de responsabilidad o daño, y está basado en el cuestionable informe de la arquitecta Guzmán.

**48. Sobre el hecho cuadragésimo octavo:**

No está probada la responsabilidad ni el daño. Me remito a lo manifestado en la contestación del hecho 45.

**49. Sobre el hecho cuadragésimo noveno:**

Se tiene por cierto este hecho. También se reitera que la documentación relacionada se entregó como se explica en el siguiente hecho.

**50. Sobre el hecho quincuagésimo:**

No es cierto lo aquí manifestado por la demandante. Los documentos relacionados en el hecho anterior, fueron entregados en medio físico en la audiencia de conciliación llevada a cabo en agosto de 2017. También, se

entregaron en medios digitales como ya se expuso líneas atrás, al correo del abogado el 27 de noviembre de 2020.

**51. Sobre el hecho quincuagésimo primero:**

Se tiene por no cierto este hecho.

- 51.1. Como se ha explicado, los documentos fueron entregados debida y oportunamente al representante de la edificación tanto en audiencia de conciliación como en medio digital. En todo caso, se trata de información que reposa en los registros públicos de las autoridades urbanísticas.
- 51.2. Además, no existe daño alguno que comprometa la responsabilidad de mi representada. Menos cuando los supuestos hallazgos devienen de conclusiones sin respaldo fáctico, normativo y probatorio.

**52. Sobre el hecho quincuagésimo segundo:**

Se tiene por cierta la solicitud de conciliación presentada el día 23 de octubre de 2020.

**53. Sobre el hecho quincuagésimo tercero:**

Lo aquí contenido se tiene como cierto.

**VII. Frente a la solicitud probatoria**

1. Es necesario recordar en esta oportunidad que los documentos nombrados como (i) planos arquitectónicos, (ii) planos eléctricos, (iii) planos estructurales, (iv) planos hidráulicos y (v) sanitarios, además de los denominados (vi) planos propiedad horizontal (PH), (vi) licencias urbanística, (vii), solicitud del permiso de ocupación, (viii) póliza de cumplimiento, (ix) manual del propietario y (x) certificación RETIE, fueron entregados en medio digital al correo electrónico del abogado [jacduque@mac.com](mailto:jacduque@mac.com) el 27 de noviembre de 2020.
2. Frente a las demás solicitudes con sustento en el peritaje que se aportará como prueba suscrito por el Arquitecto Juan Pablo Morales se refirió que:
  - 2.1. La constructora realizó ante la secretaría de planeación municipal de Manizales, a través del oficio de fecha 10 de junio de 2015, complementado en oficio del 26 de junio de 2015 las respectivas solicitudes del permiso de ocupación, dicha entidad aún no se pronuncia bajo la excusa de que en la inspección de policía existe una querrela por parte de un vecino colindante, y hasta no cerrar dicho proceso policivo, no pueden emitir el concepto favorable.

3. También es claro en esta petición que, la solicitud de estos documentos por sí solos no configuran la supuesta responsabilidad civil que devenga de un daño.

#### **VIII. Objeción al juramento estimatorio**

Como el demandante pretende el reconocimiento de una indemnización vía judicial de asuntos conciliados mayoritariamente en audiencia del 16 de agosto de 2017 sobre las áreas comunes, objeto el juramento estimatorio de acuerdo con lo reglado en el artículo 206 del C.G.P. presentado por los siguientes:

1. Existe una estimación notoriamente injusta
  - 1.1. No se ha demostrado un verdadero nexo causal entre los valores aportados en los informes de los profesionales de arquitectura y los supuestos perjuicios que se ocasionaron con ocasión a un incumplimiento contractual que tampoco se especifica.
  - 1.2. Es claro que las meras apreciaciones sin certeza de su ocurrencia no pueden ser objeto de reparación, pues lo manifestado en el escrito de demanda no puede generar por sí mismo una indemnización.
2. Es inexacta la estimación referida en la demanda porque:
  - 2.1. Como se ha explicado en diversos hechos, en audiencia de conciliación llevada a cabo se estuvo a favor y satisfacción lo correspondiente a las áreas comunes (sin distinción alguna), salvo las medidas de las áreas de giro y las servidumbres activas y pasivas de los parqueaderos para visitantes.
  - 2.2. Así las cosas, no presenta exactitud el juramento estimatorio aquí relacionado, al no acreditarse el supuesto perjuicio ocasionado y por el que deba inculparse a mi representada.
  - 2.3. Como se expuso en sentencia de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil<sup>1</sup>

*“aunque en la demanda se hizo el juramento estimatorio, tal acto no relevaba a los actores de acreditar la existencia del perjuicio. La prueba del incumplimiento y del menoscabo derivado del mismo era necesaria para la estimación de las pretensiones. Incluso, el parágrafo del artículo 206 del Código General del Proceso establece una sanción al litigante..en los eventos en que se nieguen las pretensiones por falta de demostración de los perjuicios”.*
  - 2.4. Así pues, todas las sumas estimados bajo “presupuesto general del edificio” discriminado en “presupuesto obras civiles edificio flores del rio”, “comparación estudio de mercado - para parqueaderos-”, “estudio de mercado área social” y “valor del avalúo

---

<sup>1</sup> Sentencia con radicado N° 1101-31-03-017-201200624-01, Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil.

para las áreas sociales y parqueaderos”, no presentan respaldo que acredite de forma cierta y concreta lo pretendido como indemnización, y menos, que configure un daño imputable a GPEI.

3. Finalmente, lo explicado por sí mismo en los hechos de la demanda, en nada configura un daño atribuible a mi representada.

## IX. Excepciones de mérito

### 1. Excepción de buena fe de la parte demandada

- 1.1. Este asunto se estudia bajo los postulados constitucionales de la buena fe que dispone el artículo 83: *“Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas”*, reiterado incansablemente por el artículo 1603 del Código Civil, y por el artículo 871 del Código de Comercio que dicen:

*“Artículo 1603. <Ejecución de buena fe>. Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella”.*

*“Artículo 871. <Principio de buena fe>. Los contratos deberán celebrarse y ejecutarse de buena fe y, en consecuencia, obligarán no sólo a lo pactado expresamente en ellos, sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de los mismos, según la ley, la costumbre o la equidad natural.*

- 1.2. GPEI de manera fiel actuó frente al demandante. Al punto, la Corte Suprema de Justicia estimó que:

*(...) la buena fe no es un principio de efímera y menos de irrelevante figuración en la escena jurídica, por cuanto está presente, in extenso, amén que con caracterizada intensidad, durante las etapas en comento, tanto más si la relación objeto de referencia es de las tildadas de “duración” [...] Quiere decir lo anterior que para evaluar si un sujeto determinado actuó o no de buena fe, resulta imperativo examinar, en cada una de las precitadas fases, la conducta por él desplegada, pero de manera integral, o sea en conjunto, dado que es posible que su comportamiento primigenio, en estrictez, se cifa a los cánones del principio rector en cita y ulteriormente varíe, en forma apreciable y hasta sorpresiva, generándose así su inequívoco rompimiento. De allí que la buena fe no se pueda fragmentar, en orden a circunscribirla tan sólo a un segmento o aparte de una fase, por vía de ejemplo: la precontractual –o parte de la precontractual–, ya que es necesario, como corresponde, auscultarla in globo, según se indicó, valorando las diversas oportunidades que los interesados tuvieron para actuar con lealtad.*

*corrección (correttezza) y diligencia, según sea el caso. Al fin y al cabo, sin excepción, ella se predica de la integridad de eslabones que, analizados en retrospectiva, conforman la cadena contractual (iter contractus), rectamente entendida. No es gratuito que el citado artículo 863 del Código de Comercio, expressis verbis, establezca un débito de comportamiento que cobija todo el “... período precontractual”, sin distingo de ninguna especie<sup>2</sup>. (Subrayas personales).*

- 1.3. Véase cómo la conducta desplegada por la demandante, desconoce el acuerdo que de manera parcial se llevó a cabo en audiencia de conciliación del 16 de agosto de 2017. Allí, como se ha dicho a lo largo de la contestación, se concilió y recibió a satisfacción desde tres años atrás a 2017, todo lo correspondiente a las áreas comunes. Se dejó la salvedad sobre las medidas de giro y las servidumbres de los parqueaderos para visitantes.

## 2. Excepción de falta de legitimación en la causa por activa

Existe en este trámite una clara falta de legitimación en la causa por activa y la explico:

- 2.1. Dice el artículo 32 de la Ley 675 de 2001 sobre el objeto de la persona jurídica que:

*“La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios **comunes**, manejar los asuntos de interés **común** de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal” (Subrayas nuestras).*

- 2.2. Es decir, la persona jurídica que hoy demanda no puede representar a los propietarios en asuntos de interés **privado o particular**, pues, una vez constituida legalmente la propiedad horizontal, como ocurrió en el presente a través de la Resolución °1262 del 14 de agosto de 2015, tendrá por objeto administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios **comunes**.
- 2.3. Claramente, todo en lo que respecta a las áreas comunes, quedó debidamente conciliado en la repetida audiencia de agosto de 2017, exceptuando lo relativo a las medidas de giro y los parqueaderos para visitantes.
- 2.4. Además de lo aquí explicado, algunas de las pretensiones de la demandante son tendientes a buscar restituciones de áreas y restituciones económicas en lo que respecta a los intereses **particulares** de cada propietario.
- 2.5. En sentencia T-429 de 2021, la Corte Constitucional refirió que:

---

<sup>2</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia del 2 de agosto de 2001, exp. 6146, M. P.: CARLOS IGNACIO JARAMILLO JARAMILLO.

*“Legitimación por activa y pasiva. Como se recordó en Sentencia T-366 de 2021, mediante Sentencia T-375 de 2019 la Corte señaló que, en concepto de Chiovenda acogido por la Corte Suprema de Justicia, “la legitimatio ad causam consiste en la identidad de la persona del actor con la persona a la cual la ley concede la acción (legitimación activa) (...).”*

- 2.6. Así las cosas, no reside en la persona jurídica que hoy demanda legitimación en la causa por activa para solicitar los reparos en propiedades **particulares o privadas**.

### 3. Excepción de conciliación y cosa juzgada

Su señoría: teniendo en cuenta la audiencia de conciliación llevada a cabo el 16 de agosto de 2017, se hace necesario llamar a la prosperidad esta excepción pues las partes de común acuerdo terminaron cualquier diferencia o discusión establecida en las áreas comunes, con las salvedades de medidas de giro (parqueaderos niveles 2,4,6) y servidumbres de parqueaderos para visitantes.

- 3.1. Cuando se dijo en el acta 138 de 2017 sobre el acuerdo conciliatorio parcial que el acta presta mérito ejecutivo y que hace tránsito a cosa juzgada *“se está asegurando que no podrá adelantarse contra ella acción judicial posterior con el fin de revivir los asuntos conciliados. De hacerse, el juez deberá declarar probada, aún de oficio, la excepción de cosa juzgada”<sup>3</sup>.*

- 3.2. Se dijo pues en el acuerdo que:

Continuación: Acta de Conciliación Parcialmente Exitosa Rad 138/17 Pag 03  
Las partes llegan a acuerdo con respecto a la primera y cuarta pretensión.

**PRIMERO:** El día 23 de agosto de 2017 a partir de las dos de la tarde en el Edificio Flores del Rio ubicado en la carrera 23 No. 51-67 en el salón social, se firmará acta de entrega de las áreas comunes de la copropiedad a su administradora la señora MARIA ELENA HOYOS DE BOTERO y/o al Consejo de Administración, indicando que el edificio fue ocupado y recibido hace tres (3) años, quedando así conciliado todo lo atinente a entrega a satisfacción de áreas comunes, salvo las siguientes inconformidades que subsisten a la fecha:

1. Medidas de las áreas de Giro.
2. Servidumbres activas y pasivas de los parqueaderos de los visitantes, toda vez que el presidente del consejo, lo va a consultar y plantear a la constructora.

En cuanto a las pretensiones 2 y 3 no se llegó a ningún acuerdo conciliatorio razón por la cual se entiende agotado el requisito de procedibilidad.

El Conciliador lee a las partes la fórmula conciliatoria acordada, la cual es aceptada en su integridad por los presentes, advirtiéndoles que los compromisos aquí adquiridos son de obligatorio cumplimiento y la presente Acta presta mérito ejecutivo y el acuerdo hace tránsito a cosa juzgada; dicho lo cual, declara terminada la Audiencia de Conciliación en forma parcialmente **EXITOSA**.

<sup>3</sup>Corte Suprema de Justicia, S18096 de 2016.

3.3. Así entonces lo celebrado de manera conciliable para la época, impide la prosperidad de las pretensiones en esta demanda.

#### 4. **Excepción de ineficacia pericial.**

Los documentos aportados y referenciados por la demandante en el escrito demanda, suscritos por parte de Gloria Inés Guzmán Salamanca, Olga Cecilia Hoyos y Diego Escobar Escobar —los de estos últimos apenas conocidos en esta diligencia— no prestan ninguna eficacia probatoria para que sean procedentes conforme a las reglas del artículo 226 del C.G.P., por los siguientes:

4.1. Sobre un mismo hecho o materia, cada sujeto procesal sólo podrá presentar un dictamen. No se cumple con este requisito en vista que fueron tres los documentos presentados, supuestamente en apoyo a lo que la arquitecta Guzmán había expuesto en su peritaje de julio de 2020. Todos fueron encaminados amañadamente para buscar presuntos daños de los que inculpar a la sociedad GPEI.

4.2. Los documentos aportados no tienen eficacia probatoria como quiera que el supuesto peritaje realizado por la arquitecta Gloria Guzmán, **se basó en una normativa que no le era aplicable para a la obra ni a las licencias al momento de construir el edificio Flores del Río.**

4.3. Tampoco lo son cuando el apoderado confiesa en el hecho 36 la demanda que el informe de la arquitecta tenía un sesgo o prejuicio desde su génesis, pues buscaba desde el inicio atribuir responsabilidad y señalar “*los incumplimientos (por acción u omisión) por parte de la constructora Gerencia de Proyectos e Inversiones -GPEI-SAS*”. No se trata entonces de un informe imparcial, con valor científico, y, por tal motivo, no puede tener el alcance de un dictamen pericial.

4.4. Como el demandante funda toda su demanda en esta única prueba, y esta única prueba no tiene eficacia probatoria, están llamadas a fracasar las pretensiones de la demanda.

#### 5. **Excepción de inexistencia de responsabilidad**

5.1. Como se expondrá en el escrito de excepción previa, no se expresó con claridad cuál es el presunto contrato incumplido y del que se haya desencadenado daño alguno que genere responsabilidad.

5.2. Además, se viene un antecedente con la demandante donde se concilió con los efectos de mérito ejecutivo y cosa juzgada, todo lo relacionado con las áreas comunes. No es dable entonces pretender el reconocimiento de reparos que ya fueron transados por las partes.

5.3. Tampoco puede predicarse responsabilidad alguna, con sustento en informes parcializados y dirigidos a detallar “daños” de GPEI.

#### 6. **Excepción de cumplimiento de los contratos de promesa de compraventa y de compraventa.**

Su Señoría: la constructora cumplió a cabalidad los compromisos que adquirió en los contratos de promesa y de compraventa que suscribió con los propietarios del hoy demandante.

Las obligaciones de GPEI frente a los demandantes emanan únicamente de este negocio jurídico. La demandante no aportó ningún otro documento del que se deriven obligaciones vinculantes para GPEI frente a “especificaciones arquitectónicas, espaciales y técnicas” del edificio Flores del Río. Y no lo aportó porque no existen.

#### 7. **Excepción de cumplimiento de las licencias de construcción otorgadas.**

Su Señoría: GPEI cumplió a cabalidad las licencias de construcción —y sus modificaciones—. El demandante está reclamando unos supuestos daños que se basan en normas no aplicables a la obra al momento de su inicio y desarrollo. Por tal motivo, las pretensiones de la demanda deben ser desestimadas.

#### 8. **Excepción genérica o innominada**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 282 del Código General del Proceso, en el evento en que su Señoría encuentre probados los hechos constitutivos de otras excepciones, sírvase a declararlas probadas y reconocerlas oficiosamente en la sentencia a favor de GPEI.

Invoco también **el principio *iura novit curia*** para apelar al buen criterio de este Despacho si considera que existen excepciones adicionales a las invocadas que favorezcan a mi representada.

En palabras de la H. Corte Constitucional (ver, entre otras, la sentencia T-851 de 2010) “*El principio iura novit curia, es aquel por el cual, corresponde al juez la aplicación del derecho con prescindencia del invocado por las partes, constituyendo tal prerrogativa, un deber para el juzgador, a quien incumbe la determinación correcta del derecho, debiendo discernir los conflictos litigiosos y dirimirlos según el derecho vigente, calificando autónomamente, la realidad del hecho y subsumiéndolo en las normas jurídicas que lo rigen*”.

### **X. Pruebas**

#### **1. Documentales**

- 1.1. Peritaje de fecha 22 de febrero de 2021 suscrito por el Arquitecto Juan Pablo Morales Ramírez.
- 1.2. Acta de entrega suscrita el día 24 de abril de 2015.
- 1.3. Promesas de compraventa suscritas con algunos de los copropietarios del edificio.
- 1.4. Soporte de entrega de documentos al abogado demandante.

Además, solicito respetuosamente que se tengan como pruebas documentales las aportadas por el demandante y que sean en beneficio fáctico y probatorio para la defensa de GPEI

#### **2. Interrogatorio de parte**

- 2.1. Solicito respetuosamente a su Señoría que cite a comparecer al Sr. Rigoberto Cardona Gaviria, identificado con la cédula de ciudadanía N°10.244.649, quien obra como representante legal del edificio Flóres del Río P.H., para que bajo la gravedad de juramento, verbalmente o por escrito declare sobre los hechos y pretensiones de la demanda y lo manifestado en esta contestación, en la respectiva audiencia.

En la oportunidad procesal señalada por el Despacho, interrogaré a los testigos solicitados por la parte demandante y con amparo en el artículo 221 del Código General del Proceso, me reservo el derecho de contrainterrogarlos.

### **3. Testimoniales**

Solicito al Despacho decretar la siguiente prueba testimonial:

- 3.1. Miguel Ángel Díaz, identificado con la Cédula de Ciudadanía N° 1.053.782.334, con celular 321 758 8104, e-mail: [msd\\_1227@hotmail.com](mailto:msd_1227@hotmail.com) para que testifique concretamente sobre los hechos: (i) Proceso de la obra conforme a lo detallado en las promesas de compraventa; (ii) la construcción de la obra de conformidad con las licencias urbanísticas de construcción (iii) el conocimiento de los propietarios sobre el proceso de construcción. Así mismo, para que hable sobre lo que le conste respecto de los hechos de la demanda y su contestación, y todo lo que el Despacho considere.
- 3.2. Victor Manuel Díaz Deossa, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía 75.107.640, director de la obra en el Edificio Flóres del Río con celular 312 737 7025, e-mail: [deossa18@gmail.com](mailto:deossa18@gmail.com), para que testifique concretamente sobre los hechos: (i) Proceso de la obra conforme a lo detallado en las promesas de compraventa; (ii) la construcción de la obra de conformidad con las licencias urbanísticas, (iii) el conocimiento de los propietarios sobre el proceso de construcción. Así mismo, para que hable sobre lo que le conste respecto de los hechos de la demanda y su contestación, y todo lo que el Despacho considere.
- 3.3. Carlos Humberto Carvajal Escobar, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía 10.285.444, e-mail: [carloshumberto@hotmail.com](mailto:carloshumberto@hotmail.com), cel: 300 7792545, para que testifique concretamente sobre los hechos: (i) Proceso de la obra conforme a lo detallado en las promesas de compraventa; (ii) la construcción de la obra de conformidad con las licencias urbanísticas, (iii) el conocimiento de los propietarios sobre el proceso de construcción. Así mismo, para que hable sobre lo que le conste respecto de los hechos de la demanda y su contestación, y todo lo que el Despacho considere.

### **4. Peritaje**

- 4.1. También solicito amablemente al Despacho, se tenga con el debido valor probatorio el documento realizado por el arquitecto Juan Pablo Morales Ramírez, identificado con cédula de

ciudadanía N°1.053.817.602, cel: 314 659 4591 con dirección carrera 20 N°64-33 oficina 804, Edificio Multiplaza El Cable.

#### **XI. Anexos**

1. Lo aducido como pruebas.
2. Poder debidamente otorgado.
3. Certificado de existencia y representación legal de GPEI.
4. Escrito de excepción previa.

Constancia: Debido al peso de los archivos (Pruebas y anexos), se precisa que los mismos se encuentran disponibles en el siguiente enlace de drive:

[https://drive.google.com/drive/folders/1phHDfrkr7oPR6l1M4847SdpCd2jtKmyO?usp=share\\_link](https://drive.google.com/drive/folders/1phHDfrkr7oPR6l1M4847SdpCd2jtKmyO?usp=share_link)

#### **XII. Notificaciones y canales digitales**

Manifiesto respetuosamente al Despacho que se recibirán notificaciones en la Dirección física: Carrera 23C N°62-72, oficina 903, Edificio Pranha Centro Empresarial de Manizales Caldas, y a los correos electrónicos: [christian@boterolondono.com](mailto:christian@boterolondono.com); [simon@boterolondono.com](mailto:simon@boterolondono.com); [cynthialis3016@gmail.com](mailto:cynthialis3016@gmail.com); [cinthia@boterolondono.com](mailto:cinthia@boterolondono.com) y [andres@boterolondono.com](mailto:andres@boterolondono.com);

Cordialmente,



**Christian Camilo Londoño Echeverri**

C.C. N°1.053.796.217

T.P. 228.174 del C.S.J.