

Bogotá, abril de 2023

Señores

JUZGADO 36 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E. S. D

Expediente: 11001310303620220029900

Demandante: JOHNATAN LEONARDO BOGOYA MANRIQUE

Demandado: JOSE REINALDO PUERTO

ASUNTO. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA y OBJECIONES A LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA POR PARTE DEL DEMANDADO.

JOSÉ IVÁN YEPES JIMÉNEZ, mayor de edad, abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía 80.095.614 y tarjeta profesional No. 186.701 del C. S. de la J., en calidad de apoderado del Edificio Calle 86 No 11-51 Propiedad Horizontal, conforme poder otorgado por **MARCELA PATRICIA MEJÍA CARVAJAL**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No 39.681.428, obrando en mi calidad de representante legal de la sociedad DEGA ADMINISTRACIÓN SAS, sociedad comercial, domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con NIT 900.732.766, sociedad que fue elegida mediante acta 001 del 19 de mayo de 2022, para ejercer la administración y representación legal del Edificio Calle 86 No 11-51, de conformidad con certificado de existencia y representación legal expedido por la Alcaldía Local de Chapinero, que se anexa al presente, y que fue remitido al correo electrónico del Juzgado, conforme los lineamientos normativos, me permito por medio del presente escrito, contestar la demanda y oponerme a la contestación realizada por el demandado, dentro del llamamiento en garantía, formulado por el señor JOSE REINALDO PUERTO, conforme los siguientes;

I. OPORTUNIDAD

El auto que dio por admitido el llamamiento en garantía fue notificado por el demandado, vía correo electrónico certificado el día lunes 06 de marzo de 2023, por lo que contamos con 20 días hábiles para contestar.

Sin embargo, con el llamamiento en garantía, no se dio acceso a la demanda, mi poderdante conoció del proceso tarde, ya que el correo electrónico le llegó a la bandeja de correo no deseado, y aunque no es excusa, otorgado el poder por parte de la administradora,



acudimos a solicitar copia digital del expediente, el día 27 de marzo de 2023, solicitud que fue atendida de forma expedita por parte del Juzgado.

Es por esto, que conocemos del contenido de la demanda, su contestación y sus anexos, por lo que, no queremos perder la oportunidad procesal de pronunciarnos, EN ESCRITO SEPARADO, de las objeciones y comentarios que tenemos de la demanda, de su contestación y de sus anexos, por lo que se procederá a realizar en dos grandes capítulos los comentarios, en uno, las objeciones y comentarios a la demanda, y en otro, los comentarios a la contestación de la demanda.

I. RESUMEN

Tanto demandante como demandado pretenden evadir su responsabilidad y culpa en el presente caso, buscando que un tercero; la copropiedad, les respondan por un daño.

El propietario del apartamento 701 abandono el inmueble desde hace 10 años; sin hacer ningún cuidado y mantenimiento sobre el mismo, en especial, sobre una terraza de mas de cuarenta metros cuadrados (40M2), que es un área libre privada. Que estando al descubierto, caen hojas, que taponan los sifones, por consiguiente, se generan aposamientos y finalmente averías en el inmueble, en los muros de fachada y en apartamentos inferiores, como lo que sucede con el apartamento 601.

Este abandono generó un daño claro sobre unidades privadas y a lo largo de este proceso y esta contestación, se probará que esta omisión es la causante tanto de los daños ocasionados sobre el apartamento 601, como el muro perimetral que, en principio es zona común. De igual forma se probará que el inmueble 601 se encuentra en deficientes condiciones por el igual abondo y falta de mantenimiento

II. OBJECIONES Y COMENTARIOS A LA DEMANDA.

A LOS HECHOS PRESENTADOS.

Me manifestaré numéricamente a cada uno de los hechos formulados por el demandante.

1. No es cierto. Conforme los certificados de tradición y libertad 50C-1235518, 50C-1235485 y 50C-1235486 son de propiedad del Banco ITAU, por lo que establecer que los demandantes son PROPIETARIOS, no solo es indebido sino incorrecto, que genera confusión y que será tratado más adelante, en relación con la legitimación en la causa por activa.

JY

2. Es una opinión que no nos consta. Es una afirmación atemporal, con una opinión sin determinar el modo y lugar, por lo que deberá ser probada por quien lo manifieste.
3. Es una opinión que no nos consta. Es una afirmación atemporal, con una opinión sin determinar el modo y lugar, por lo que deberá ser probada por quien lo manifieste.
4. Es una opinión que no nos consta. Es una afirmación atemporal, con una opinión sin determinar el modo y lugar, por lo que deberá ser probada por quien lo manifieste. Realiza manifestaciones de tipo medico sin que se allegue la prueba correspondiente.
5. Es una opinión que no nos consta. Es una afirmación atemporal, con una opinión sin determinar el modo y lugar, por lo que deberá ser probada por quien lo manifieste.
6. Es una opinión que no nos consta. Es una afirmación atemporal, con una opinión sin determinar el modo y lugar, por lo que deberá ser probada por quien lo manifieste. Aunque manifieste que existió comunicación verbal a la administración, deberá indicar en que momento fue realizada y bajo qué condiciones, por lo que, es claro que esto es un hecho entre unidades privadas que no involucran activamente a la administración.
7. Es una opinión que no nos consta.
8. No nos consta. En los archivos de la administración no consta el derecho de petición mencionado.
9. No nos consta. En los archivos de la administración no consta el derecho de petición mencionado.
10. Es cierto, dicha acta y reunión existió. Se adjunta como prueba. Lo importante, es mencionar que las obligaciones que surgieron en dicha reunión era exclusivamente entre las unidades privadas, en donde, la administración solo participo de forma mediadora para resolver un problema entre vecinos.
11. No nos consta.
12. No nos consta.

Jm

Escriba el texto aquí

13. No es un hecho, es una manifestación sobre un documento para avalar un poder mal otorgado y una legitimación para actúa inexistente, lo cual será tratado en el capítulo correspondiente.
14. No nos consta.
15. No nos consta.
16. Es una manifestación sobre un documento que hacer parte del proceso, que consideramos que es incorrecto y se estudiará en el aaptie correspondiente, por indebida postulación.

EN RELACIÓN CON LAS PRETENSIONES.

Al ser hechos que corresponden entre propietarios de unidades privadas, sin tener injerencia alguna en el cuidado, mantenimiento y conservación de la unidad privada, la copropiedad no tiene ninguna condena o pretensión que la vincule. En cualquier caso, solicitamos que, sobre estas pretensiones, conforme la contestación al llamamiento en garantía, sea tenida en cuenta, en la medida que el Edificio Calle 86 No 11-51 no tiene ninguna injerencia o responsabilidad.

EXCEPCIONES

LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA.

Consideramos, que este punto es el más importante a tratar, ya que los demandantes no están legitimados para iniciar la presente acción judicial.

Como se evidencia en el certificado de tradición y libertad No 50C-1235518, el PROPIETARIO del apartamento 601 es HELM BANK S.A (Hoy Banco ITAU), quien es el único que puede designarse como tal, ya que, la condición de LOCATARIO, solo tiene la facultad de tenencia del bien, mas no de usufructo o disposición.

De hecho, para efectos de los pagos de las cuotas de administración, la unidad inmobiliaria 601 debía cuotas ordinarias de administración, se intentó buscar la relación contractual o establecer cuáles eran las obligaciones del locatario y el banco ITAU, en respuesta a un derecho de petición, manifestó que dicho documento era privado, al no ser de carácter público no se podía compartir. (Se adjuntan soportes al presente escrito) Finalmente se demandó en proceso ejecutivo al Banco ITAU, quien debió pagar de forma directa las cuotas

Jy

pendientes de administración al interior del proceso, en calidad de propietario, y por proferirse sentencia anticipada de pago, lo cual sucedió para el mes de marzo de 2020, la cual se adjunta.

Desde esa fecha la unidad inmobiliaria no pagó las cuotas de administración, y desconocemos la naturaleza o vinculación de los demandantes. Solo hasta final de año del 2021 se recibieron pagos de esta unidad inmobiliaria, sin embargo, a la fecha cuenta con una deuda bastante alta.

Y es que tener certeza de quien está legitimado para actuar, es de vital importancia para poner en funcionamiento el aparato judicial. Sobre el particular, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, ha considerado:

“...El acceso a la administración de justicia como garantía de orden superior (C.P., art.229), para su plena realización, requiere que quien reclama la protección de un derecho sea su titular, ya sea que se pida a título personal o por sus representantes, pues, no se trata de una facultad ilimitada. Ese condicionamiento, precisamente, es el que legitima para accionar y, de faltar, el resultado solo puede ser adverso, sin siquiera analizar a profundidad los puntos en discusión. Al respecto la Corte, en SC 24 de julio de 2012 radicación 1998-21524-01, citada en sc4809-2014, recordó que:

***“la legitimación en la causa consiste en ser la persona que la ley faculta para ejercitar la acción o para resistir la misma,** por lo que concierne con el derecho sustancial y no procesal, conforme lo tiene decantado la jurisprudencia (...). En efecto, esta ha sostenido que el interés legítimo, serio y actual del titular de una determinada relación jurídica o estado jurídico (U. Rocco, Tratado de derecho procesal civil, T.I, Parte general, 2ª reimpresión, Temis-Depalma, Bogotá, Buenos Aires, 1983, p.360), exige plena coincidencia de la persona del actor con la persona a la cual la ley conceda la acción (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva) (instituciones de derecho procesal civil, I, 185) (CXXXVIII, 364/65), y el juez debe verificarla con independencia de la actividad de las partes y sujetos procesales al constituir una exigencia de la sentencia estimatoria o desestimatoria, según quien pretende y frente a quien se reclama el derecho sea o no su titular (Cas.civ.sente. ju.1º/2008, SC061-2008, exp. 11001-3103-033-2001-0691-01). Y ha sido enfática en sostener que tal fenómeno jurídico es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, por cuanto alude a la pretensión debatida en el litigio y no a los requisitos especiales para la integración y desarrollo válido de este. (Sent. Cas.Civ., ago. 14/95, exp. 4268, reiterada en el fallo del 12 de junio de 2001, exp.6050)”.*

En la referida SC4809-2014 recalcó la Sala que:

*“si bien el artículo 229 de la Constitución Política garantiza **el acceso de toda persona a la administración de justicia, no se trata de un derecho absoluto,** puesto que **tiene como cortapisa el que se tenga un interés legítimo para poner en funcionamiento el aparato jurisdiccional del estado.** En caso contrario, se asumen las consecuencias adversas de la perturbación que un proceder arbitrario o sin fundamento les genere a los que injustificadamente sean convocados a los estrados (...) La relevancia de tal comportamiento, lejos de constituir un desfase procesal susceptible de ser regularizado, con lleva la imposibilidad de finiquitar plenamente la contienda, pues, su connotación sustancial obliga a la denegación de los pedimentos, sin que haya lugar a estudiar el fondo de los puntos en discusión” (...)*

Jm

De allí que cuando los conflictos surjan de un acuerdo de voluntades y todo lo que de allí se deriva, lo lógico es que sea entre sus intervinientes, por lo que cualquier reclamación hecha por o contra un tercero que no participó del mismo, amerita de un examen previo sobre si le asiste o no interés para reclamar o responder¹...” (Negrillas y subrayado fuera de texto).

Y es que, para alegar los efectos de daños y perjuicios sobre un inmueble, son de entera responsabilidad del propietario, quien es el llamado a expresar, a defender y procurar el estado y conservación de la unidad privada y no un tercero, del cual no es clara su participación.

En consecuencia, esta excepción, de falta de legitimación en la parte activa de los integrantes de la parte demandante deberá ser evaluada por parte del Despacho.

Ahora bien, desde el punto de vista del trámite del proceso, se hace necesario un pronunciamiento por parte de este Despacho y se de aplicación al artículo 278 del Código General del Proceso, numeral 3 el cual dispone:

“ART. 278 (...)

En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:

(...)

3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.”

Por lo que, en ese sentido se hace necesario establecer y estudiar por parte de este Despacho esta condición, antes de darle continuidad al proceso.

INDEBIDA POSTULACIÓN

Acá, es importante, analizar el poder que se es otorgado para iniciar esta acción, ya que, queda claro que el poder dice que el señor Bogoya y la señora Everst actúan como PROPIETARIOS, y en dicha calidad facultad a través de un mandato judicial a un abogado para que los represente, como propietarios, no como locatarios. *Jm*

¹ Sentencia de casación SC14658 de 23 de octubre de 2015. Radicación 11001-31-03-039-2010-00490-01. Magistrado Ponente Fernando Giraldo.

Por ello, y en razón al otorgamiento de dicha facultad, no es viable que, con un simple correo electrónico, que desconocemos si fue o no manipulado, ni que tampoco cumple con las condiciones establecidas por el Decreto 806 de 2022, se le dé plena validez al poder otorgado. Porque no se puede olvidar que la figura del mandato, es clara, en que debe fijarse sin lugar a dudas las actuaciones, límites y facultades para que un tercero actúe a nombre de otro.

Y ahí, es en donde puede evidenciarse una grave falta al interior del proceso que debe evaluarse, que debió ser revisada al momento de la admisión de la demanda, pero que, en cualquier caso no se puede dar continuidad al proceso con un error tan evidente; falta de legitimación en la causa por activa e indebida postulación.

Ahora bien, el poder otorgado por parte del señor Bogoya, no cuenta con la firma, ni cumple con los requerimientos del artículo 5 de la Ley 2213 de 2022, que establece que, con la sola antefirma, cosa que no sucede. Además, la norma establece, que en el poder se debe indicar la dirección de correo electrónico del apoderado, que debe coincidir con la inscrita en el registro nacional de abogados.

Así las cosas, no debería procederse con la presente demanda y en el estado que esta deberá proferirse una sentencia anticipada.

JURAMENTO ESTIMATORIO.

Consideramos que la estimación de los perjuicios patrimoniales, desbordan en términos económicos, ya que, por lógica, la afectación por humedades, sus obras y problemáticas no pueden estar por el orden del valor del apartamento, por lo que consideramos un sobre costo, y una manera acomodada de inflar un valor, por lo que, los valores presentados, deberán soportarse técnicamente, junto con los metros cuadrados a reparar.

Respecto de los perjuicios extrapatrimoniales o daño moral, resulta en extremo desbordado sin que exista siquiera prueba que establezca con claridad como llevo a dicha cifra.

PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

El señor demandante, no es claro, indicando el modo, tiempo y lugar de los daños y hechos. Esto sucede, porque estas humedades y discusión ha existido, entre los copropietarios *yy*

desde hace más de 10 años, ya que, el propietario del apartamento 701, acá demandado, no habita el inmueble desde hace más de diez años.

Y esta desatención del inmueble superior (701), ha generado que no se realice el cuidado y mantenimiento de la zona de terraza privada, lo que ha ocasionado el deterioro actual de dicha zona.

Sin embargo, debemos tomar desde cuando se presentó el hecho para contabilizar este plazo, y si se hizo de forma oculta, desde que momento cesó. Como este ha sido un hecho conocido entre las partes, de público conocimiento, deberá establecerse de forma probatoria, desde que momento se tuvo por conocido por las partes los hechos que originaron el daño, y de esta forma determinar si la presente acción a caducado.

CULPA EXCLUSIVA DE LA VICTIMA

El demandante, no puede pretender que deba asumir de forma íntegra el daño el demandado, ya que, por su acción y omisión, el inmueble se encuentra deteriorado.

Es decir, desde el primer día que el demandante vio las humedades y el posible daño a generar, debió actuar, este actuar omisivo se puede visualizar de varias formas:

1. Si tengo muebles y se van a humedecer, simplemente los retiro o lo nuevo para evitar un mayor daño. El señor Bogoya, al parecer los dejó a su suerte, esperando que estos se humedecieran más.
2. Me comunicó de forma inmediata con el propietario o con el administrador para que medie esta situación. Esto no sucedió, sino, al parecer dos años o más después de las humedades presentadas.
3. En caso de no obtener respuestas directas, puedo acudir a mecanismos protectores, como lo es una acción policiva, a través de la acción de perturbación a la posesión, establecida por el Código Nacional de Seguridad y Convivencia, Ley 1801 de 2016. Esto no sucedió de ninguna forma.

Es así, que no pueden ahora los demandantes, alegar este daño cuando tiene entera o gran responsabilidad, del resultado actual, de más de 7 años o más, de un daño generado sin que se atendiera debidamente. *JY*

TACHA DE FALSEDAD.

Conforme los documentos presentados por el demandante, y siendo la oportunidad procesal me permito tachar de falsos o al menos los desconocemos:

1. El contrato de leasing habitacional, aportado con la demanda, ya que, no se tiene certeza de su vigencia, ni de su originalidad. Al parecer es una copia aportada en otro proceso judicial, ya que tiene hojas de con sellos del Juzgado 19 civil del circuito de Bogotá, pero esto no le otorga ninguna validez y/o vigencia en su contenido.
2. “La solicitud de autorización remitida al apoderado del Banco Itau para iniciar proceso judicial de fecha 9 de junio de 2022 y segundo requerimiento de fecha 15 de julio de 2022, con la respectiva respuesta dada por el apoderado del banco” ya que, tanto el contenido del documento como quien lo suscribe no se tiene certeza de su originalidad y procedencia. La hoja aportada como correos electrónicos, tiene respuesta de un señor Alfonso García Rubio, con un correo bajo el dominio Hotmail, lo que normalmente no sucede con correos electrónicos enviados por instituciones financieras. No sabemos que calidades y que fuerza vinculante tiene ese documento.

Es así, que este Despacho, para efectos del poder otorgado debe evaluar esta situación ya que no se encuentra debidamente postulado el abogado, ni el demandante tiene la facultad para iniciar este tipo de procesos. Y reiteramos, desconocemos la calidad que ostentan los demandantes sobre el inmueble que es objeto del presente litigio.

III. OPOSICIÓN Y COMENTARIOS A LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA POR PARTE DEL DEMANDADO.

Aunque la norma dispone que la contestación podrá hacerse sobre la demanda, al tener acceso a la contestación de la misma, y al darnos cuenta que el demandado busca sin ningún sustento, basado en comentarios, no tener ninguna responsabilidad sobre su accionar y procura que sea un tercer el que responda.

Es por esto, que, con el fin que este Despacho tome una decisión ajustada a derecho, conozca nuestra opinión en relación a los hechos y conozca técnica y jurídicamente la verdad.



EN RELACIÓN CON LA CONTESTACIÓN A LOS HECHOS.

Ya que el demandado hace una relación general, haremos relación de los numerales que el cita, para tener comparación sobre los argumentos, por lo que seguirá la misma numeración.

AL PRIMERO. El demandado hacer relación a la vinculación que tiene como propietario el demandado, respecto de lo cual, estamos de acuerdo, ya que, como se explicó previamente no existe legitimación en la causa.

AL SEGUNDO. Especial atención se le debe dar al escrito y contestación de este hecho por parte del demandado, cuando dice: "... se aclara que los problemas de humedad que se presentaron en el apartamento 701 no se originan de manera exclusiva, a la filtración de aguas que proviene de la terraza, sino también a un problema de fachada del edificio, lo cual es responsabilidad de la administración".

En esta afirmación, existe una clara confesión, en la que se deja claro que la filtración de aguas que proviene del apartamento 701 se origina por filtración de aguas de la terraza, pero que también existe, según ellos, responsabilidad de la administración. Esto último no es cierto, ni se puede equiparar bajo esa condición a que toda humedad y todo el problema es responsabilidad del edificio, afirmación que desestimaremos más adelante.

AL TERCERO. El demandado responde que se atenderá a lo probado en este proceso. Por lo que no tenemos comentario al respecto.

AL CUARTO. El demandado dice desconocer la afectación de salud del demandante y de su hijo, hecho que también desconocemos, ni tampoco tenemos información de traslado de los demandantes por este hecho.

AL QUINTO. Tampoco conocemos las comunicaciones que menciona el demandante.

AL SEXTO. Es claro que se dieron unas obras en el año 2021, pero es cierto, por parte del demandante que esta situación de humedades y solicitudes por parte del señor Bogoya al señor del 701 se ha realizado desde aproximadamente el año 2018, inclusive desde antes, conforme escrito que el señor Bogoya radicó a la administración en el 2021, indicando que esto sucede desde el año 2014.

AL SÉPTIMO. Son comentarios y opiniones de las partes, sobre las cuales no tenemos ningún comentario o certeza sobre dichas afirmaciones. *Jmj*

AL OCTAVO. Como se mencionó previamente, no conocemos dichas comunicaciones.

AL NOVENO. Como se mencionó previamente, no conocemos dichas comunicaciones.

AL DECIMO, AL DECIMO PRIMERO, AL DECIMO SEGUNDO. No tenemos comentarios, en la medida que son comentarios del demandado.

AL DECIMO TERCERO. Ya nos manifestamos en relación con el correo electrónico y su fuerza vinculante, que intenta validar un poder.

AL DECIMO CUARTO. Es una opinión sobre los valores, que tiene efecto entre el demandante y el demandado.

AL DECIMO QUINTO. Nos ajustamos a la contestación sobre este hecho realizada en este mismo escrito.

AL DECIMO SEXTO. Nos ajustamos a la contestación sobre este hecho realizada en este mismo escrito.

COMENTARIOS A LAS EXCEPCIONES DE FONDO.

EXCEPCIÓN DE FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA.

Nos atenemos a lo expresado en este mismo escrito en la parte inicial.

EXCEPCIÓN DE INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN DE INDEMNIZAR A CARGO DEL DEMANDADO – EXCEPCIÓN DE RESPONSABILIDAD DE UN TERCERO

No puede pretender el demandado, considerar que subsanó un problema de humedades, de MUCHO AÑOS, y que solo dice, que hasta enero de 2023 procedió a ejecutar alguna obra, solo para darse cuenta si existe o no alguna humedad en placa. Razón, por la cual, está probado como confesión a través de su accionar y de dicha contestación la responsabilidad directa que tiene el propietario del apartamento 701 sobre los daños ocasionados a la unidad 601, del mismo edificio. 

El informe que presenta como prueba, ofrecido por el mismo que ejecuto las supuestas obras de subsanación no puede evaluarse de forma objetiva, ya que, no tiene sentido que el mismo diga que “no es responsabilidad del señor Reinaldo Puerto, ni de edificar ingeniera, los problemas del apartamento 601”.

Y es que, el señor Puerto, acá demandado y el señor Bogoya, del 601, conocen informe realizado en el 18 de mayo del año 2021, por parte de la empresa INGENIERÍA, a través de EDWARD DIAZ M.P 252002095163CND, en el que se identifican las humedades y su origen.

4. Requerimientos

En conclusión: Se requiere hacer un mantenimiento preventivo y correctivo principalmente En la terraza del apartamento 701 impermeabilizando con un buen proceso constructivo la zona descubierta o terraza, se recomienda hacer el retiro del piso existente e impermeabilizar todas las zonas.

Hacer un mantenimiento en las fachadas, de las zonas externas del edificio, anué estas no son las zonas de mayor trascendencia o consecuencia de humedades, ya que se presentan principalmente en placas o techo y no en muros.

Cuando el demandado dice, de forma genérica, de la misma forma que el demandante, afirmaciones, como, “Desde un principio la administración...., no presto la debida atención al responsabilidad que le cabía en el mantenimiento de la fachada para que no se causaran perjuicios al propietario del apartamento 601”, **es clara evidencia, que ambos, tanto demandante, como demandando, sin hablar con pruebas, sino con afirmación sin sustento, procuran que sea el edificio Calle 86 No 11-51 que les responda por la obligación que tiene cada uno**, dejando en el aire, como si esta demanda y el llamamiento en garantía fuera orquestado entre demandante y demandado para que todo un edificio responda por sus acciones y/u omisiones.

OMISIÓN DE CUIDADO Y ARREGLO POR PARTE DEL PROPIETARIO DEL APARTAMENTO 701 (DEMANDADO)

Y es que el propietario del apartamento 701, quien figura acá como el demandando, es el directo responsable del cuidado y mantenimiento del inmueble, no solo por la simple lógica que esto implica, sino por disposición legal; Ley 675 de 2001 y reglamento de propiedad horizontal. El artículo 18 de la mencionada Ley, dispone:

“ARTÍCULO 18. Obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado. En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios tienen las siguientes obligaciones:



1. Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del edificio o conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.

En caso de uso comercial o mixto, el propietario o sus causahabientes, a cualquier título, solo podrán hacer servir la unidad privada a los fines u objetos convenidos en el reglamento de propiedad horizontal, salvo autorización de la asamblea. En el reglamento de copropiedad se establecerá la procedencia, requisitos y trámite aplicable al efecto. Ver Sentencia Corte Constitucional 738 de 2002

2. Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al edificio o conjunto o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder.

3. El propietario del último piso, no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. Al propietario del piso bajo le está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás, sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.

4. Las demás previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.” (Negrillas y subrayado fuera de texto)

Acá demandado, tiene pleno conocimiento de esta situación desde hace antes del 2018, que el señor Bogoya manifestó en los hechos de la demanda la existencia de unos daños, inclusive existe la fecha del 2014, mencionada por el mismo demandante en la solicitud que hace al edificio como reclamación de daños y perjuicios.

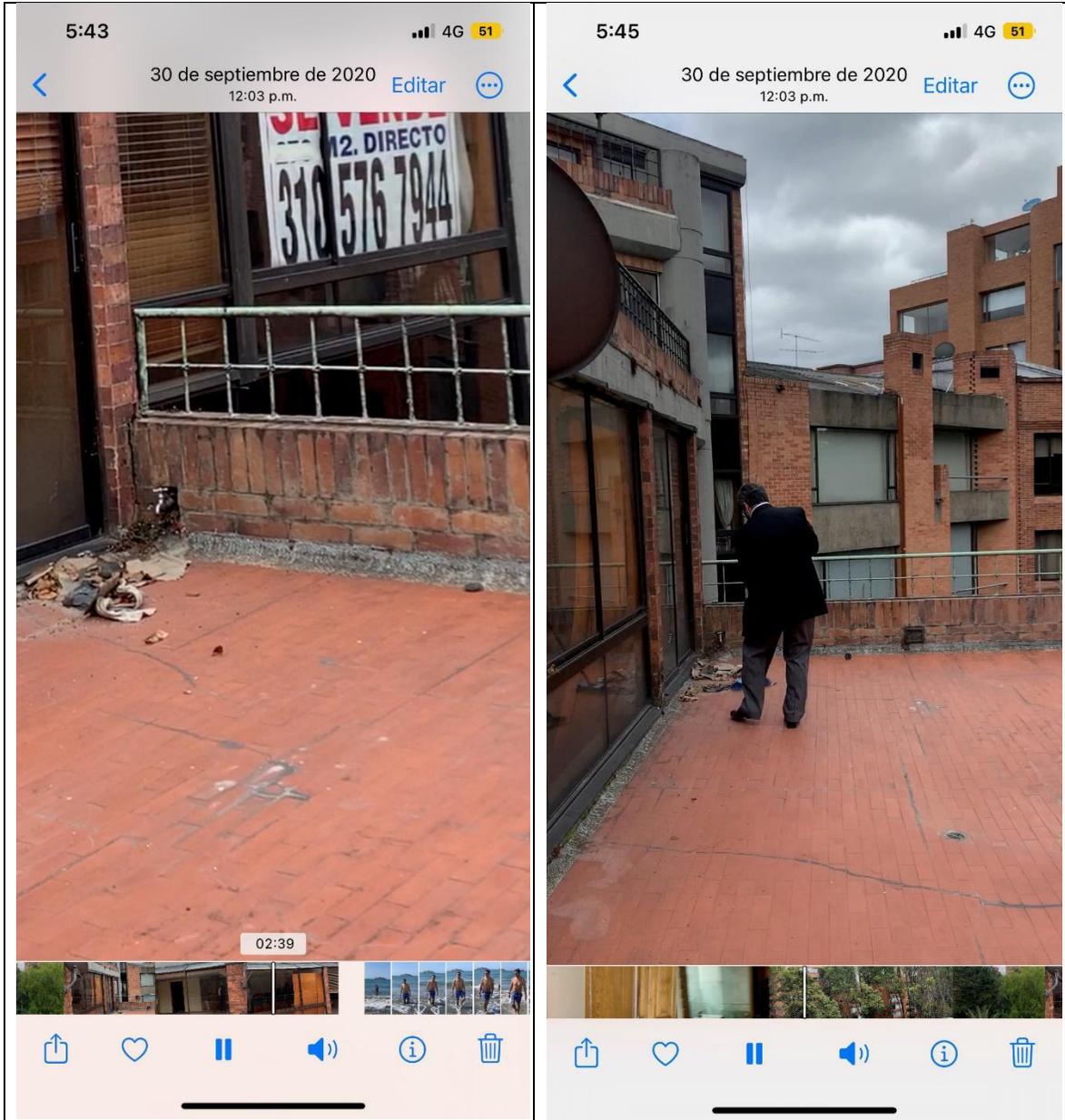
Aunque en la copropiedad no existen pruebas documentales de este hecho, tenemos un hecho evidente en la copropiedad y es que el señor del apartamento 701 abandono el inmueble desde hace más de 10 años, sin hacer ningún tipo de arreglo o mantenimiento.

Casualmente, la señora Marcela Balaguera, reciente propietaria del edificio, visito el inmueble del señor del 701, sobre el cual, realizó un video para posible compra, y en este video se puede observar el estado actual de propietario, y que el propietario del apartamento 701, sabia para aquella época que debía intervenir la terraza porque es un bien privado.

Se adjuntan fotos y enlace público del video, tomado por la señora Balaguera, el día 30 de septiembre de 2020, en la que se puede escuchar del propietario que la terraza es un bien privado (tiene conocimiento de ello) y que la terraza debe ser objeto de reparación. (Se

JY

citará en calidad de testigo a la señora Balaguera, quien, además es actual miembro del Consejo de Administración.



Jm

Y acá, es donde la obligación de tipo legal cobra suma importancia, ya que, la norma claramente enuncia en el numeral 2 del artículo 18 de la ley 675 de 2001, que **el propietario deberá EJECUTAR DE FORMA INMEDIATA cualquier reparación** que deba hacer sobre su unidad privada, que pueda ocasionar daños a terceros.

El propietario nunca ejecuto reparaciones, sino hasta el año 2022 y 2023, motivado por esta demanda, más no por la obligación legal que le asistía.

Durante el año 2021 y 2022, con el fin de dirimir este conflicto, entre propietarios, se citó al comité de convivencia para que, a través de dicha figura, las partes pudieran solucionar esta situación, el señor Puerto, propietario del apartamento 701, acá demandado, no asistió a ningún de ellas, a pesar de haber sido invitado formal y verbalmente, en varias ocasiones. Se adjuntan soportes.

PÓLIZA DE SEGURO DE ZONAS COMUNES

Ahora bien, el propietario 601 solicitó mediante escrito del 15 de febrero de 2022, elevo una reclamación de daños y perjuicios, la cual fue elevada a la compañía aseguradora.

Esta solicitud se dio, porque una de las ventanas del apartamento 601, que presentaba fisura, fue reparada con cargo a la póliza de zonas comunes, solicitud a la que accedió la compañía aseguradora.

Basado en esta afectación de la póliza, el señor del 601, elevó la solicitud para que la aseguradora le respondiera por todos los daños del apartamento, sin embargo, la respuesta de la aseguradora fue negar cualquier reparación o cubrimiento por ser un hecho que se evidenciaba era proveniente desde el año 2014, por lo que la imprevisibilidad e irresistibilidad del mismo no estaba probada. Se adjunta respuesta de la aseguradora.

Y es que, sobre esta solicitud, podemos evidenciar como prueba clara, en la que el demandante conoció desde estas humedades desde el año 2014

MURO QUE RODEA COMO BIEN COMÚN Y COMO UNIDAD PRIVADA.

La terraza que es una unidad libre privada, es responsabilidad del propietario; tanto su cuidado como mantenimiento. Esta zona está rodeada por un muro que es bien común, que es la fachada del edificio. *JY*

Este muro, tiene dos lados; el interno y el externo. El interno, es aquel que esta sobre el área privada. El externo, es la fachada, la que se puede ver desde la calle.

El demandado, pretende que el muro de fachada, en su integridad sea responsabilidad de la copropiedad y se excusa en que, al existir una dilatación entre la placa y el muro, es responsabilidad del edificio.

Esta afirmación debe discutirse desde varios puntos de vista.

El primero, está enfocado en la responsabilidad que tiene un propietario sobre su unidad privada, como cuidado y mantenimiento, ya sea cuidado, limpieza, pintura y todos aquellos cuidados para mantener en debidas condiciones un inmueble. Y es que al interior de un apartamento o unidad inmobiliaria existen muros, algunos arquitectónicos y otros estructurales, ambos son bienes comunes, pero no porque tengan esta condición, yo no esté obligado como propietario a su cuidado y mantenimiento.

Y es que acá, es donde el demandado, lee de forma abusiva la norma y aprovecha una situación para endilgar responsabilidades a la copropiedad, cuando es claro que es su entera culpa el abandono del inmueble y todo lo que ha ocasionado a la fecha con dicha omisión.

Es por ello, que **el interior de un muro, lo que se encuentra al interior de la unidad inmobiliaria es responsabilidad del propietario**. Esto se entiende fácilmente con los vidrios de un apartamento. El vidrio en su parte exterior es fachada y no lo puedo cambia ni en forma o diseño porque se afecta la fachada del mismo. En caso de requerirse limpieza en la parte exterior, esta será costo de la copropiedad. Ahora bien, el vidrio al interior debe ser limpiado por el propietario y los daños que genere sobre el mismo serán de su responsabilidad.

Esto último se ilustra, bajo la misma hipótesis, en la que por error golpeó desde el interior el vidrio y lo quiebro. ¿Que debo hacer?, ¿esperar que lo repare la copropiedad?, si lo dañe desde el interior, o más bien, ¿lo debe reparar el propietario que fue quien lo quebró?.

Y es que, siguiendo la misma línea argumentativa que ejemplifica el caso, si el vidrio o ventana quebrada por el mismo propietario no es reparada, y con el tiempo ingresa agua y se generan daños, no puedo entonces pretender que sea la copropiedad la que responda porque se dañó un ventana que es considerada de forma genérica como fachada. 

Es por esto que el desprendimiento o separación del muro de fachada con la placa, ocurrió únicamente sobre este sector del edificio por un descuido durante mucho tiempo, en la que el propietario del apartamento 701 no hizo el debido cuidado de la zona, lo que generó aposamientos de agua con sus claras consecuencias; afectación a la placa, al muro de fachada y los daños al apartamento 601.

OBRAS Y ARREGLO SOBRE FACHADA

El Edificio, dada su construcción y vejez, procedió para septiembre del año 2022, hacer la limpieza y mantenimiento de fachada, de TODO el edificio. Por lo que, no es cierto y parcialmente falsas las apreciaciones que hace el acá demandado al manifestar que existieron obras de arreglos, excluyendo los apartamentos 601 y 701.

Lo primero que se debe advertir, es que, todo el edificio está en constante mantenimiento. Lo segundo, es que ese tipo de humedades y afectaciones no se presentan de ninguna forma en alguna otra unidad privada. Lo tercero, es que las obras realizadas estuvieron enfocadas a toda la fachada, pero de ninguna forma a solucionarle el problema al señor del apartamento 701. Para lo cual se adjunta el contrato de mantenimiento y las actas de seguimiento de obra.

Que en cualquier caso, no es viable concluir que el apartamento 701 ha realizado obras y actuado de buena fe, ya que sobre dicho apartamento, por parte de la copropiedad existe la obligación de arreglo sobre el muro de fachada, pero el mismo propietario a la contestación de esta demanda, se niega a permitir el ingreso, ya que se debe cambiar una baranda que está oxidada, pero usa esta para imponer una serie de obligaciones a cargo del edificio, en el que se le DEBE indicar la forma de su ejecución, cuando lo que necesita la copropiedad es el ingreso y arreglo, ya que esta baranda al no ser arreglada en su parte inferior permite el ingreso paulatino de agua y eventual humedad. (Se adjunta oficio)

Y es que es claro que en el edificio existen otras zonas de terraza privada con áreas similares, pero ninguna presentó este tipo de problemas, por lo que es fácilmente concluir que el daño originado tiene un claro vínculo con la omisión de cuidado y mantenimiento del apartamento 701.

Ahora, bien, para el año 2021, a través del ingeniero Luis Alejandro Rodríguez realizó y ejecuto obras sobre la zona de terraza y sobre el muro de fachada, conforme al informe que se adjunta al presente escrito, por lo que, consideramos, que este profesional debe ser llamado como testigo.



INFORMES TÉCNICOS

El demandante adjuntó dos informes, los cuales adjuntamos igualmente. Estos informes fueron conocidos porque cada parte (demandante y demandado) hicieron un análisis porque querían establecer técnicamente las razones de la humedad.

Un informe, claramente establece que la fisura de la terraza no es la causa central de las humedades en el apartamento 601.

El otro informe, firmado por Jonathan Herrera Rz, que está diseñado doble página por hoja, no cuenta con los elementos técnicos para determinar que este informe sea vinculante, tanto en su forma, como en su contenido. No tiene ningún tipo de identificación, matrícula profesional, no se establece con claridad quien es el que otorga dicho informe. Ahora bien, en relación con su contenido, hace una serie de afirmaciones genéricas y de juicio que no tienen nada que ver con lo técnico, por lo que no consideramos que deba ser tenido en cuenta como una prueba técnica que de razón del estado objetivo del inmueble y de las causas que originaron su daño. Sin embargo, lo único rescatable de dicho informe, es que, manifiesta que las posibles causas es la falta de mantenimiento interior y exterior, del apartamento 601.

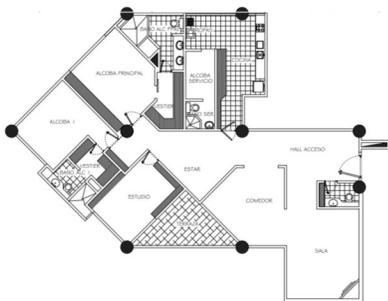
ANEXO FICHAS PATOLÓGICAS DE LESIONES EN LA VIVIENDA

FICHAS DE PATOLOGIA FICHA N°: 01 DATOS INICIALES

EDIFICIO: LA CABRERA

DIRECCIÓN: CII. 86 No 11-51 Apto 601 FECHA: 20 de Abril del 2021

PLANO DE LOCALIZACIÓN GENERAL: AFECTACIONES EXTERIORES



TIPO DE LESION: Humedad

FISICA Humedad Erosión Suciedad
MECANICA Deformación Grietas Fisuras Desprendimiento

DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS LESIONES: SINTOMAS Y/O MOTIVOS

Durante la visita realizada al predio en mención, se realiza un recorrido perimetral por todos sus muros y techos, esto con el fin de determinar el recorrido de agua evidenciado exteriormente en techos y muros como se presenta en las imágenes registradas.

Posibles causas.

Con el pasar de los años y la falta de mantenimiento exterior e interior preventivo y correctivo del entrepiso nivel 7, se presenta una infiltración de agua en el interior de la placa con una altura de 50 cm (aproximadamente). Para la época que se desarrolló el proyecto el sistema constructivo adoptado fue de: hormigón, acero y aligerante, este último (aligerante) es específicamente guadua, la cual se encuentra totalmente humedecida y en estado de descomposición, pronunciándose así en los techos que son en hormigón deteriorándose en unas partes más que en otras.

CAUSA: DIRECTA

INDIRECTA

Descripción: Su causa se encuentra de manera directa por ser física e indirecta ya que su Mantenimiento ha sido nulo.

GRADO DE DETERIORO: LEVE SEVERO

MEDIO NULO

INTERVENCIÓN: Mantenimiento

Generalidades:

Ubicación de origen donde se presenta la acumulación de agua para que esta sea drenada eficazmente, secado y/o retirado de casetón y/o guadua, reparación de muros, techos, carpintería y elementos afectados.



Y finalmente, la copropiedad, contrato un tercero para que evaluara la situación, tercero que finalmente fue quien ejecutó la obra de arreglo de impermeabilización y subsanó la grieta o fisura existente entre la placa y el muro de fachada. Dicho informe se anexa como prueba y fue suscrito por el Ingeniero Luis Alejandro Rodríguez, representante legal de Edificar Ingeniería Inmobiliaria SAS

SOLICITUD

Conforme las pretensiones de las partes, reiteramos lo solicitado en el llamamiento en garantía:

1. Que sea negada la vinculación del Edificio Calle 86 No 11-51 como garante o responsable de los daños ocasionados por parte del propietario del apartamento 701, acá demandado, al apartamento 601, el acá demandante.
2. Que se condene en costas y agencias en derecho al demandado, quien acude sin prueba alguna dentro del llamamiento en garantía para que un tercero asuma su propia responsabilidad.

PRUEBAS

Solicito señor Juez, sean tenidas en cuenta las siguientes pruebas documentales.

DOCUMENTALES

1. Videos del 30 de septiembre de 2020, en los que se evidencia el estado del apartamento 701, propiedad del acá demandado, en el que manifiesta expresamente que conoce que la terraza es un bien privado y que la zona de terraza debe ser arreglada. Fotografías del video, que evidencia la fecha en la que fue tomado.
2. RECLAMACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS Apartamento 601, en la que el acá demandante pretende que sea la aseguradora la que le arregle el apartamento.
3. CONCEPTO COMPAÑÍA DE SEGUROS. En la que la aseguradora indica que lo presentado no puede ser objeto de cobertura.

Jm

4. PUERTO Informe técnico Evaluación Apto 601 Ed Calle 86 11-51 18 Mayo 2021.
5. BOGOYA ESTUDIO PATOLÓGICO APTO 601 LA CABRERA 20 Abril 2021.
6. ED CALLE 86 Informe obra adicional edificio calle 86 17 Nov 2021. Elaborado por quien ejecuto obras de mantenimiento y arreglo en zona de terraza y muro.
7. Sentencia Anticipada Ed Calle 86 vs Itau Cobro cuotas de administración 2020, en la que fue el Banco ITAU el condenado a pagar las cuotas de administración, como propietario del inmueble.
8. Citación a comité de convivencia. Citación para solucionar el problema a través de los mecanismos del reglamento de propiedad horizontal.
9. Acta de comité de convivencia. En el que se registra la no asistencia.
10. Correo solicitando acceso al apartamento 701. Ya que no se permite el ingreso.
11. Anexo al correo anterior. En el que niega el ingreso y exige una serie de afirmaciones técnicas.
12. Contrato de obra para el arreglo y mantenimiento de toda la fachada.
13. Carpeta con actas de comité de obra.

Se anexa imagen de los archivos que se adjuntan mediante enlace <https://onx.la/7e31e>

1. Imagenes y Videos	11/04/2023 3:38 p. m.	Carpeta de archivos	
13. Actas comités Ed. CALLE 86 11-51	11/04/2023 4:11 p. m.	Carpeta de archivos	
2. RECLAMACION DE DAÑOS Y PERJUICIOS Apartamento 601	10/04/2023 6:30 p. m.	Documento Adob...	125 KB
3. CONCEPTO COMPANIA DE SEGUROS	10/04/2023 5:28 p. m.	Documento Adob...	200 KB
4 PUERTO Informe técnico Evaluacion Apto 601 Ed Calle 86 11-51 18 ...	10/04/2023 3:53 p. m.	Documento Adob...	730 KB
5 BOGOYA ESTUDIO PATOLOGICO APTO 601 LA CABRERA 20 Abril 2021	10/04/2023 3:53 p. m.	Documento Adob...	1.698 KB
6 ED CALLE 86 Informe obra adicional edificio calle 86 17 Nov 2021	10/04/2023 3:53 p. m.	Documento Adob...	393 KB
7. Sentencia Anticipada Ed Calle 86 vs Itau	3/12/2020 6:53 p. m.	Documento Adob...	1.450 KB
8. Citacion Comite Convivencia 16 Nov 2022	10/04/2023 5:19 p. m.	Documento Adob...	223 KB
9. ACTA DE CONVIVENCIA ED. CALLE 86	11/04/2023 4:08 p. m.	Documento Adob...	111 KB
10. Correo solicitando acceso al 701	10/04/2023 5:20 p. m.	Documento Adob...	711 KB
11. Adjunto Correo Respuesta Puerto Ingreso Apto	11/04/2023 4:10 p. m.	Documento Adob...	552 KB
12. Contrato Edf. Calle 86 NC SAS Firmado dega nc dmam (1)	10/04/2023 5:15 p. m.	Documento Adob...	635 KB

JW

Estos documentos dado su tamaño, se encuentran disponibles en línea bajo el siguiente enlace. <https://onx.la/7e31e>

Las aportadas con la contestación al llamamiento en garantía.

1. Escritura Pública del 631 del 12 marzo de 1990, otorgada por la Notaría 30 de Bogotá, por medio de la cual se sometió al régimen de propiedad horizontal el Edificio Calle 86 No 11-51
2. Plano de Propiedad Horizontal Piso 6 del Edificio Cale 86 No 11-51
3. Plano de Propiedad Horizontal Piso 7 del Edificio Cale 86 No 11-51.
4. Escritura Publica No 444 del 07 de febrero de 2003, otorgada por la Notaria 42 de la ciudad de Bogotá, mediante la cual se reformó el reglamento de propiedad horizontal del Edificio Calle 86 No 11-51.

Las cuales corresponden a la enunciadas en esta imagen y están disponibles en el siguiente enlace <https://onx.la/f90e4>

 1. EP 631 del 12 Mar 1990 Notaria 30 Reglamento PH Inicial Vigente	3/04/2023 10:12 a. m.	Documento Adob...	88.124 KB
 2. EP 444 del 2003 Reglamento de Propiedad Horizontal 2003	11/04/2023 2:40 p. m.	Documento Adob...	4.255 KB
 Plano 601 Ed Calle 86	27/03/2023 12:25 p. m.	Documento Adob...	458 KB
 Plano 701 Ed Calle 86	27/03/2023 12:24 p. m.	Documento Adob...	448 KB

INTERROGATORIO DE PARTE.

Solicito, que se me permita participar en los interrogatorios de parte que se realicen dentro del proceso a las partes.

TESTIMONIALES

Que se cite a testimonio a

1. La señora Marcela Mejía, actual administradora del Edificio Calle 86 No 11-51.
2. La señora Concepción Carrillo Romero, identificada con cedula de ciudadanía No 60.311.817, quien fue administradora delegada en el Edificio Calle 86 y presencio las 

obras y trabajos realizados en la zona de terraza del apartamento 701, relacionadas con el muro o fachada. También citada por el aca demandando

3. La señora Marcela Balaguera, identificada con cedula de ciudadanía No 52.419.711, quien puede dar fe del video aportado como miembro del Consejo de Administración.
4. Sea tenido en cuenta el testimonio del Ingeniero Luis Alejandro Rodríguez, quien presento informe de obra adicional y ejecuto obras en zonas de terraza, quien se puede localizar al teléfono celular 3015793514 o correo electrónico gerencia@edificaring.com, conforme informe técnico que se aporta.

NOTIFICACIONES.

Las notificaciones, en calidad de apoderado del Edificio Calle 86 No 11-51, las recibiré de forma electrónica en el correo joseyepes@yepesjimenezlegal.com, o a la dirección Cra 7 No 80-49 Of 803 de la ciudad de Bogotá, o al teléfono celular 3246565800 o 3004940057. *JY*

Cordialmente,


JOSE IVAN YEPES JIMENEZ
C.C. 80.095.614 de Bogotá
T.P 186.701 del C.S de la J

Contestación demanda y oposición a contestacion demanda Exp 2022-299

Jose Yepes <joseyepes@yepesjimenezlegal.com>

Mar 11/04/2023 4:46 PM

Para: Juzgado 36 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: marcelamejia1@yahoo.com <marcelamejia1@yahoo.com>;maipebo1968@hotmail.com

<maipebo1968@hotmail.com>;cuervojosea@yahoo.com <cuervojosea@yahoo.com>

📎 1 archivos adjuntos (4 MB)

Contestacion Demanda.pdf;

Bogotá, abril de 2023

Señores

JUZGADO 36 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E. S. D

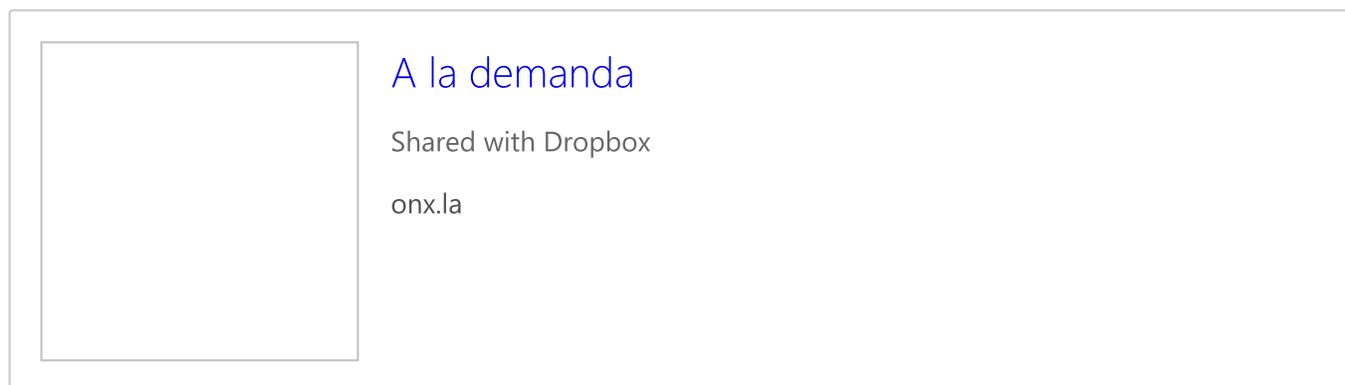
Expediente: 110013103036**20220029900**

Demandante: JOHNATAN LEONARDO BOGOYA MANRIQUE

Demandado: JOSE REINALDO PUERTO

ASUNTO. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA y OBJECIONES A LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA POR PARTE DEL DEMANDADO.

JOSÉ IVÁN YEPES JIMÉNEZ, mayor de edad, abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía 80.095.614 y tarjeta profesional No. 186.701 del C. S. de la J., en calidad de apoderado del Edificio Calle 86 No 11-51 Propiedad Horizontal, conforme poder otorgado por **MARCELA PATRICIA MEJÍA CARVAJAL**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No 39.681.428, obrando en mi calidad de representante legal de la sociedad DEGA ADMINISTRACIÓN SAS, sociedad comercial, domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con NIT 900.732.766, sociedad que fue elegida mediante acta 001 del 19 de mayo de 2022, para ejercer la administración y representación legal del Edificio Calle 86 No 11-51, de conformidad con certificado de existencia y representación legal expedido por la Alcaldía Local de Chapinero, que hace parte del expediente, y que fue remitido al correo electrónico del Juzgado, conforme los lineamientos normativos, me permito por medio del presente escrito, contestar la demanda y oponerme a la contestación realizada por el demandado, dentro del llamamiento en garantía, formulado por el señor JOSE REINALDO PUERTO, conforme el archivo adjunto y los soportes que se anexan mediante el siguiente enlace público para su descarga. (<https://onx.la/7e31e>)



Cordialmente,

José Iván Yepes Jiménez

DERECHO URBANO E INMOBILIARIO

Cra 7 No 80-49 Of 803

Bogotá, Colombia.

Cel. (+57) 324 656 5800

Cel USA (+1) 347 878 3902

Bogotá, abril de 2023

Señores

JUZGADO 36 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E. S. D

Expediente: 11001310303620220029900

Demandante: JOHNATAN LEONARDO BOGOYA MANRIQUE

Demandado: JOSE REINALDO PUERTO

ASUNTO. CONTESTACIÓN LLAMAMIENTO EN GARANTÍA

JOSÉ IVÁN YEPES JIMÉNEZ, mayor de edad, abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía 80.095.614 y tarjeta profesional No. 186.701 del C. S. de la J., en calidad de apoderado del Edificio Calle 86 No 11-51 Propiedad Horizontal, conforme poder otorgado por **MARCELA PATRICIA MEJÍA CARVAJAL**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No 39.681.428, obrando en mi calidad de representante legal de la sociedad DEGA ADMINISTRACIÓN SAS, sociedad comercial, domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con NIT 900.732.766, sociedad que fue elegida mediante acta 001 del 19 de mayo de 2022, para ejercer la administración y representación legal del Edificio Calle 86 No 11-51, de conformidad con certificado de existencia y representación legal expedido por la Alcaldía Local de Chapinero, que se anexa al presente, y que fue remitido al correo electrónico del Juzgado, conforme los lineamientos normativos, me permito por medio del presente escrito, contestar el llamamiento en garantía, formulado por el señor JOSE REINALDO PUERTO, conforme los siguientes;

I. OPORTUNIDAD

El auto que dio por admitido el llamamiento en garantía fue notificado por el demandado, vía correo electrónico certificado el día lunes 06 de marzo de 2023, por lo que contamos con 20 días hábiles para contestar el presente llamamiento en garantía, así las cosas, el presente escrito se formula en tiempo.

Sin embargo, se deja de presente, que el contenido del archivo enviado esta compuesto por 128 folios, sin que se tenga conocimiento de la demanda, ni de su contestación. 

II. RESUMEN

La presente demanda, esta originada en los daños y perjuicios ocasionados por un propietario de una unidad privada que esta sometida a propiedad horizontal, sobre otra unidad privada del mismo edificio.

Una de las zonas que genera humedades, es una zona de terraza, y el demandado, asumió que es un bien común, por lo que, con el presente escrito, **demostraremos que aquella zona de terraza es una unidad privada, rompiendo de esta forma cualquier vínculo jurídico del Edificio Calle 86 No 11-51 con el demandante y demandado**, además de no existir ni causalidad del daño manifestado con la responsabilidad del administrador o conjunto, ya que el administrador o copropiedad solo responde por los bienes comunes.

III. CONTESTACIÓN A LOS HECHOS FORMULADOS EN EL LLAMAMIENTO EN GARANTÍA

Conforme los hechos enumerados por el demandado (quien efectúa el llamamiento en garantía), me permito expresarme en el mismo orden.

1. Es un hecho documental, por lo que nos atenemos a ello. Nos atenemos a los soportes correspondientes, ya que con el llamamiento en garantía no se tuvo acceso a los soportes documentales aportados en la demanda y en su contestación.
2. Es un hecho documental, por lo que nos atenemos a ello. Nos atenemos a los soportes correspondientes, ya que con el llamamiento en garantía no se tuvo acceso a los soportes documentales aportados en la demanda y en su contestación, sin embargo, para el Edificio Calle 86 es inexistente el contrato de leasing habitacional o de locatario, ya que, no hace parte de los registros de la copropiedad. Lo que, si podemos manifestar, es que el señor Bogoya hace uso parcial o discontinuo de la unidad privada.
3. Es cierto, el edificio Calle 86 No 11 51 está sometido al régimen de propiedad horizontal, sin embargo, es importante aclarar que los documentos vigentes de dicha reglamentación se encuentran en la Escritura Publica 631 del 12 de marzo de 1990 otorgada por la Notaría 30 de la ciudad de Bogotá, y la Escritura Pública No 444 del 7 de febrero de 2003, otorgada por la Notaria 42 de la ciudad de Bogotá, ambas escrituras vigentes en la reglamentación del Edificio Calle 86 No 11-51 PH, conforme explicación posterior que se hará al respecto.

Jmj

4. Este hecho es una cita legal, la cual prefiero hacerla de la forma debida.

“ARTÍCULO 51. Funciones del administrador. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:

(...)

7. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.

(...)”

5. NO ES UN HECHO CIERTO, es una apreciación sin fundamento y sin pruebas, por lo que no pasa de ser un simple comentario que no tiene injerencia legal, ya que, ni en los hechos, ni en las pruebas existe relación alguna, ni prueba del nexo causal entre los hechos y el daño profesado por el demandado y demandante.
6. No se puede tomar como un hecho este punto, sino como una continuidad de la pretensión. Sin probar el vínculo jurídico y la causalidad del daño este hecho es inexistente y por lo tanto como hecho, nos oponemos a su enunciación.

IV. CONTESTACIÓN A LA PRETENSIONES

Conforme las pretensiones enumeradas por el demandado, me permito expresarme en el mismo orden.

1. Nos oponemos a la pretensión de cualquier pago o indemnización que el señor Jose Reinaldo Puerto Mateus deba hacer en favor de los demandantes, ya que no existe ningún vínculo jurídico, ni causalidad en el daño pretendido en la demanda, que este a cargo del Edificio Calle 86 No 11-51, conforme los argumentos jurídicos y probatorios que serán expuestos dentro de la presente contestación.
2. Nos oponemos a la pretensión de cualquier reembolso al señor Jose Reinaldo Puerto Mateus que deba hacer en favor de los demandantes, ya que no existe ningún vínculo jurídico, ni causalidad en el daño pretendido en la demanda, que este a cargo del Edificio Calle 86 No 11-51, conforme los argumentos jurídicos y probatorios que serán expuestos dentro de la presente contestación.

JY

V. EXCEPCIONES DE MERITO

Conforme las pretensiones, los sucintos hechos y pruebas presentadas en el llamamiento en garantía, me permito presentar las siguientes excepciones de mérito al presente llamamiento en garantía, tal y como se anuncio en el acápite denominado RESUMEN, la clave de la responsabilidad del presente caso está en el vínculo jurídico. Por lo que, a continuación, expondremos los argumentos y excepciones a cualquier responsabilidad del Edificio Calle 86 No 11.51

VINCULO JURÍDICO.

Para explicar este vinculo jurídico, es necesario hacer un análisis de la documentación publica, pero que esta parcialmente citada en el llamamiento en garantía.

El primer instrumento, después de la licencia de construcción y sus planos, que hace una descripción textual de las unidades inmobiliarias privadas y de los bienes comunes, es el reglamento de propiedad del Edificio Calle 86 No 11-51, que fue adoptado inicialmente por la Escritura Pública No 631 del 12 de marzo de 1990 (En adelante RPH del 90). Mediante el anterior acto, se procedió a realizar la descripción del apartamento 701, conforme transcripción que se hará más adelante.

Para aquella época, la reglamentación para la propiedad horizontal era la Ley 182 de 1948 y el Decreto Reglamentario 1365 de 1986.

En aquellas normas, solo se distinguían las unidades privadas y los bienes comunes, sin que existiera una definición intermedia, como lo son hoy los bienes comunes de uso exclusivo, por lo que los bienes comunes siempre conservaban dicha característica, sin que fueran asignadas a terceros, y aquellas zonas especiales como terrazas o elementos adicionales, tenían denominaciones diferentes, pero todas apuntando o a ser bienes privados o a ser bienes comunes.

El artículo 12 del **RPH del 90**, conforme los soportes normativos, definió y determinó lo que se entiende por unidades privadas y comunes, determinando como distinguir estas zonas en los planos que hacen parte de dicho instrumento, esto de la siguiente forma:

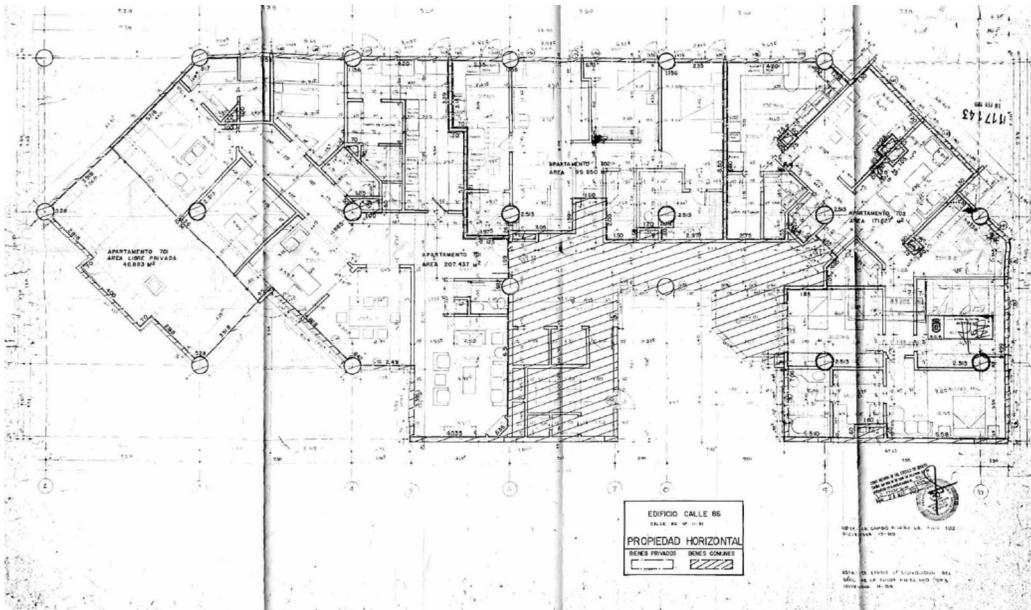
ARTICULO 12. DE LAS ÁREAS PRIVADAS Y COMUNES: Las áreas privadas son las circunstancias dentro de los linderos de las unidades privadas y corresponden a los bienes privados; las áreas comunes corresponden a los bienes de propiedad común.

Jm

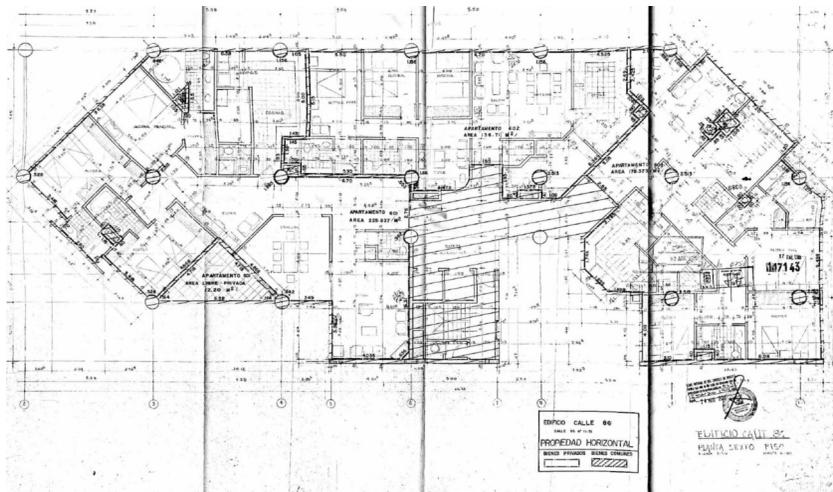
En los planos del Edificio, las áreas comunes aparecen achuradas con líneas continuas a cuarenta y cinco grados (45) con el objeto de diferenciarlas de los bienes privados que están delimitados por líneas perimetrales de puntos y rayas.

Que conforme los planos que hacen parte del reglamento de propiedad horizontal tenemos las siguientes ilustraciones.

PLANTA PISO 7



PLANTA PISO 6



JM

Es decir, que las líneas de 45 grados existentes en estos planos determinan lo que son bienes comunes, por lo que el resto de elementos se consideran bienes privados.

En el artículo 16 del **RPH del 90**, se hace la mención y delimitación de cada unidad privada, para efectos del apartamento 701, se hace de la siguiente forma:

<p>Tiene este apartamento tres (3) columnas circulares con perímetro de dos metros quinientos trece milímetros (2,513 mts.), cada una.</p> <p>NADIR, con placa común de concreto que lo separa del quinto piso.</p> <p>CENIT, con placa común de concreto que lo separa del séptimo piso.</p> <p>ALTURA, su altura libre es de aproximadamente dos metros veinticinco centímetros (2,25 mts.).</p> <p>DEPENDENCIAS, consta este apartamento de: salón, comedor, estar, hall, tres (3) alcobas, vestier, cuatro (4) baños, cocina, ropas y cuarto disponible.</p> <p>APARTAMENTO NUMERO SETECIENTOS UNO (701) Situado en el séptimo piso del edificio CALLE 86</p> <p>PROPIEDAD HORIZONTAL, su localización se encuentra exactamente señalada en los planos de propiedad horizontal. Cuenta con un área construida privada total de doscientos siete metros cuadrados con cuatrocientos treinta y siete milímetros cuadrados (207,437 M2) y un área libre privada total de cuarenta y seis metros cuadrados con ochocientos ochenta y tres milímetros cuadrados (46,883 M2) sus linderos particulares son:</p> <p>NOROCCIDENTE, en línea mixta de aproximadamente ochocientos cuarenta y dos milímetros (0,842 mts.), cuatro metros ochocientos sesenta y ocho milímetros (4,868 mts.), noventa y cinco centímetros (0,95 mts.), diez metros treinta y seis centímetros (10,36 mts.), con columna y fachadas comunes que lo separan en parte de de vacío sobre terraza del apartamento número seiscientos uno</p>	<p>04341- AB-18662051</p> <p>(601) y en parte de la terraza del mismo apartamento que se alinder en línea mixta de aproximadamente quinientos veintiocho milímetros (0,528 mts.), dos metros ochocientos diez y ocho milímetros (2,818 mts.), setenta centímetros (0,70 mts.), cuatro metros (4,00 mts.), setenta centímetros (0,70 mts.), dos metros ochocientos diez y ocho milímetros (2,818 mts.), quinientos veintiocho milímetros (0,528 mts.), con columnas y fachadas comunes que lo separan de vacío sobre zona común de circulación exterior.</p> <p>NORTE, en aproximadamente sesenta y cinco centímetros (0,65 mts.), setenta y cinco centímetros (0,95 mts.), un metro (1,00 mts.), con muros comunes que lo separan ductos comunes; en aproximadamente tres metros treinta y nueve centímetros (3,39 mts.), con muro común que lo separa de vacío sobre zona común de circulación exterior.</p> <p>NORORIENTE, en aproximadamente tres metros novecientos diez y ocho milímetros (3,918 mts.), y cinco metros setecientos diez y ocho milímetros (5,718 mts.) con fachadas comunes que lo separan de vacío sobre zona común de terraza del apartamento número cuatrocientos uno (401).</p> <p>SURORIENTE, en línea mixta de aproximadamente cincuenta centímetros (0,50 mts.), un metro ochocientos ochenta y cinco milímetros (1,885 mts.), y en aproximadamente un metro quince centímetros (1,15 mts.), con columna y muros comunes que lo separan ductos comunes; en aproximadamente diez metros treinta y seis centímetros (10,36 mts.), con</p> <p><small>ESTE PARCEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO</small></p>
---	--

ESPACIO EN BLANCO

<p>fachada común que lo separa de dependencias del mismo apartamento que se alinderá. SUR, en aproximadamente quince centímetros (0.15 mts) con muro común que lo separa de ducto común; en línea quebrada de aproximadamente tres metros veintinueve centímetros (3.29 mts) / setenta centímetros (0.70 mts) / cinco metros veintidós centímetros (5.21 mts) con muros comunes que lo separan de dependencias del apartamento número setecientos dos (702), en línea mixta de aproximadamente un metro noventa y nueve centímetros (1.99 mts) / novecientos ochenta y dos milímetros (0.982 mts) / seis metros treinta y seis centímetros (6.31 mts) / seiscientos treinta y seis milímetros (0.636 mts) con muros comunes que lo separan en parte de zona común hall, en parte de zona común de ascensores, y en parte de ductos comunes.</p> <p>SUROCCIDENTE, en aproximadamente un metro cuatrocientos catorce milímetros (1.414 mts) con muro común que lo separa de ducto común; en aproximadamente tres metros novecientos diez y ocho milímetros (3.918 mts) con fachada común que lo separa de vacío sobre la terraza del apartamento número seiscientos uno (601).</p> <p>ORIENTE, en aproximadamente un metro (1.00 mts) y un metro (1.00 mts) con muros comunes que lo separan de ductos comunes; en aproximadamente dos metros ciento veinticinco milímetros (2.125 mts) con muro común que lo separa de dependencias del apartamento número seiscientos dos (702), en línea mixta de aproximadamente ochocientos diez y siete milímetros (0.817 mts) / seis metros cincuenta y</p>	<p>0435 AB 18652052</p>  <p>ocho centímetros (6.58 mts) / un metro ciento cincuenta y seis milímetros (1.156 mts) / cuatro metros veinte centímetros (4.20 mts) con fachada común que lo separa de vacío sobre zona común de circulación exterior.</p> <p>OCCIDENTE, en aproximadamente setenta centímetros (0.70 mts) / y un metro ochenta y cinco centímetros (1.85 mts) con muros comunes que lo separan de ductos comunes; en aproximadamente dos metros cuarenta y nueve centímetros (2.49 mts) con fachada común que lo separa de vacío sobre zona común de circulación exterior; en aproximadamente cuatro metros treinta y cinco milímetros (4.035 mts) con fachada común que lo separa del lote número cinco (5) de la misma manzana y urbanización.</p> <p>Tiene este apartamento una columna circular con perímetro de dos metros quinientos setenta y tres milímetros (2.573 mts) /</p> <p>NADIR, con placa común de concreto que lo separa del sexto piso.</p> <p>CENIT, con placa común de concreto que lo separa del sexto piso en su área construida y con columna de aire a partir de una altura de dos metros veinticinco centímetros (2.25 mts) en su zona de área libre.</p> <p>ALTURA, su altura libre es de aproximadamente dos metros veinticinco centímetros (2.25 mts) /</p> <p>DEPENDENCIAS, consta este apartamento de: salón comedor, estudio, hall, tres (3) alcobas, vestier cuatro (4) baños, cocina-ropas y cuarto disponi-</p> <p><small>ESTE PAPEL NO TIENE CORTO PARA EL USUARIO</small></p>
	COPIA SIMPLE

ESPACIO EN BLANCO

0436 AB 18852053

APARTAMENTO NUMERO SETECIENTOS DOS (702)
Situado en el séptimo piso del edificio CALLE 88-
PROPIEDAD HORIZONTAL, su localización se en-
cuentra exactamente, señalada en los planos de pro-
piedad horizontal. Cuenta con un área construida
privada total de noventa y nueve metros cuadrados
con ochocientos cincuenta centímetros cuadrados
(99.850 M2) sus linderos particulares son:-----
NORTE, en aproximadamente dos metros (2.00 -
mts.), con muro común que lo separa de zona co-
mún de circulación; en línea quebrada de aproxima-
damente cinco metros veintinueve centímetros (5.29
mts.), setenta centímetros (0.70 mts.), tres me-
tros catorce centímetros (3.14 mts.) / con muro co-
mún que lo separa de dependencias del apartamento
número setecientos uno (701).-----
SUR, en aproximadamente un metro cincuenta y nue-
ve centímetros (1.59 mts.), con muro común que
lo separa de zona común de circulación; en approxi-
madamente ocho metros cincuenta centímetros (8.
50 mts.), con muro común que lo separa de depen-
dencias del apartamento número setecientos tres
(703).-----
ORIENTE, en línea mixta de aproximadamente dos
metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts.) / un
metro ciento cincuenta y seis milímetros (1.156
mts.), seis metros setenta centímetros (6.70 mts.)
un metro ciento cincuenta y seis milímetros (1.156
mts.), dos metros treinta y cinco centímetros (2.
35 mts.) / con fachada y columnas comunes que lo
separan de vano sobre zona común de circulación
exterior.-----
OCCIDENTE, en aproximadamente
un metro sesenta centímetros (1.60
mts.), con muro común que lo separa
de zona común de circulación en lí-
nea quebrada de aproximadamente
dos metros novecientos setenta y cinco milímetros
(2.975 mts.) / sesenta centímetros (0.60 mts.) /
un metro veinte centímetros (1.20 mts.) / sesenta
centímetros (0.60 mts.) / un metro cincuenta cen-
tímetros (1.50 mts.) / con muro común que lo sep-
ra en parte de zona común de circulación y en par-
te de ducto común; en línea quebrada de aproxima-
damente tres metros cinco centímetros (3.05 mts.)
veintiseis centímetros (0.26 mts.) / un metro no-
vecientos setenta y cinco milímetros (1.975 mts.) /
con muro común que lo separa en parte de zona co-
mún de circulación y en parte de ducto común.-----
Tiene este apartamento dos (2) columnas circula-
reas con perímetro de dos metros quinientos trece
milímetros (2.513 mts.), cada una.-----
NADIR, con placa común de concreto que lo separa
del sexto piso.-----
CENIT, con placa común de concreto que lo separa
del octavo piso.-----
ALTURA, su altura libre es de aproximadamente dos
metros veinticinco centímetros (2.25 mts.),-----
DEPENDENCIAS, consta este apartamento de; salón
comedor, hall, dos (2) alcobas, vestier, tres (3)
baños y cocina-popas.-----

ESTE PAPEL NO TIENE CORTO PARA EL LIBRARIO

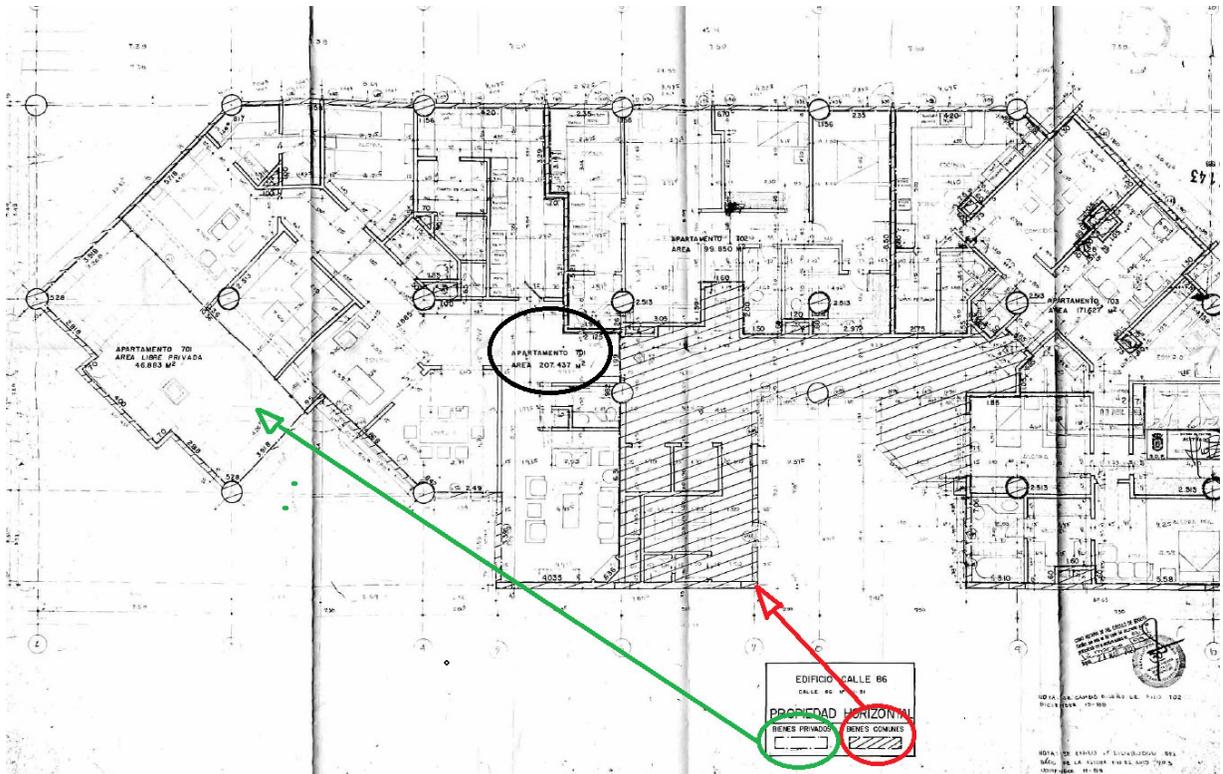
ESPACIO EN BLANCO

Para efectos del apartamento 601, se hace de la siguiente forma:

<p>OCCIDENTE, en aproximadamente un metro ochocientos noventa y ocho milímetros (1.898 mts), con fachada común que lo separa en parte de vacío sobre zona común de patio interior y en parte de ducto común, en línea quebrada de aproximadamente tres metros diez centímetros (3.10 mts), sesenta centímetros (0.60 mts), un metro quince centímetros (1.15 mts), sesenta centímetros (0.60 mts), seis metros ocho centímetros (6.08 mts) con fachada común que lo separa del lote número cinco (5) de la misma manzana y urbanización. Tiene este apartamento tres (3) columnas circulares con perimetro de dos metros quinientos trece milímetros (2.513 mts), cada una.</p> <p>NADIR, con placa común de concreto que lo separa del cuarto (40) piso.</p> <p>CENIT, con placa común de concreto que lo separa del sexto (60) piso.</p> <p>ALTURA, su altura libre es de aproximadamente dos metros veintidós centímetros (2.25 mts).</p> <p>DEPENDENCIAS, consta este apartamento de: salón, comedor, estar, hall, tres (3) alcobas, vestier, cuatro (4) baños, cocina-ropas y cuarto disponible.</p> <p>APARTAMENTO NUMERO SEISCIENTOS UNO (601). Situado en el sexto piso del edificio CALLE 86 - PROPIEDAD HORIZONTAL, su localización se encuentra exactamente señalada en los planos de propiedad horizontal. Cuenta con un área construida privada total de doscientos veintidós metros cuadrados con ochocientos veintisiete milímetros cuadrados (222.827 M2) y un área libre privada total</p>	<p>0428- AB 18652046</p>  <p>de doce metros cuadrados con veinte decímetros cuadrados (12.20 M2) sus linderos particulares son: NOROCCIDENTE, en aproximadamente un metro quince centímetros (1.15 mts) con muro común que lo separa para ducto común; en aproximadamente cuatro metros ochocientos sesenta y ocho milímetros (4.868 mts) con fachada común que lo separa de la terraza del mismo apartamento que se allandera; en línea mixta de aproximadamente tres metros cuatrocientos diez y ocho milímetros (3.418 mts) y sesenta centímetros (0.60 mts), dos metros ochenta centímetros (2.80 mts), sesenta centímetros (0.60 mts), tres metros cuatrocientos diez y ocho milímetros (3.418 mts) y quinientos veintidós milímetros (0.522 mts), con fachada y columna comunes que lo separan de vacío sobre zona común de circulación exterior.</p> <p>NORTE, en aproximadamente un metro cincuenta y cinco centímetros (1.55 mts), con muro común que lo separa ducto común; en aproximadamente tres metros treinta y nueve centímetros (3.39 mts) con fachada común que lo separa de vacío sobre zona común patio interior.</p> <p>NORORIENTE, en aproximadamente sesenta centímetros (0.60 mts), con muro común que lo separa ducto común; en aproximadamente cuatro metros setecientos diez y ocho milímetros (4.718 mts), con fachada común que lo separa de dependencias del mismo apartamento que se allandera; en aproximadamente nueve metros seiscientos treinta y ocho milímetros (9.638 mts), con fachada común que lo</p> <p>ESTE PAREL NO TIENE CRITO PARA EL USUARIO</p>
---	---

ESPACIO EN BLANCO

Es así, que, para ambas unidades, como se puede apreciar, los únicos bienes comunes existentes, son los pasillos y escaleras del edificio, y las columnas del Edificio, por lo que, es claro observar que existe una zona claramente denominada “ÁREA LIBRE PRIVADA”, que para el apartamento 701 es de 46,883 M2 y para el apartamento 601 es de 12,20 sin que, además tenga el achurado o líneas en 45 grados que las determinen como bienes comunes.



Por lo que conforme la determinación textual y planimétrica, tenemos que al interior del apartamento 701, NO existe una zona común general o grande, por lo que la TOTALIDAD de la unidad es área privada. *Jy*

Ahora, mediante la Escritura Publica No 444 del 07 de febrero de 2003, otorgada por la Notaria 42 de la ciudad de Bogotá, se reformo el reglamento de propiedad horizontal del Edificio Calle 86 No 11-51, en adelante (**MRPH**)

Que, mediante la **MRPH** en su artículo sexto, se estableció la vigencia de las escrituras públicas anteriores a esta modificación, de la siguiente forma:

SEXTO. - VIGENCIA DE LAS ESCRITURAS PÚBLICAS ANTERIORES:

a) Que de la escritura pública (número cero seiscientos treinta y uno (0631) de fecha doce (12) de marzo de mil novecientos noventa (1.990) otorgada en la notaría treinta (30) del círculo de Bogotá D.C.. que contiene el reglamento inicial de propiedad horizontal del Edificio Calle 86 No 11 51 continúan vigentes los planos arquitectónicos y de alindamiento debidamente aprobados por la división de control de la secretaria de obras públicas del distrito especial de Bogotá, las condiciones de seguridad y salubridad, la memoria descriptiva, el proyecto de división y los siguientes Artículos: ARTICULO 10º- DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE; ARTICULO 16º- DETERMINACIÓN DE LAS UNIDADES PRIVADAS; ARTÍCULO 21º- DETERMINACIÓN DE LOS BIENES BÁSICOS (SOLO LAS ÁREAS DE LOS BIENES COMUNES); ARTICULO 26º- COEFICIENTES Y CUOTAS DE PARTICIPACIÓN (ÚNICAMENTE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD)

El artículo 17 de la **MRPH**, establece que:

ARTICULO 17.- DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO O EXCLUSIVO: La identificación, áreas y linderos de los inmuebles privados que conforman el Edificio Calle 86 No 11- 51 no varían con el presente documento, por lo tanto, la de la escritura pública número cero seiscientos treinta y uno (0631) de fecha doce (12) de marzo de mil novecientos noventa (1.990) otorgada en la notaría treinta (30) del círculo de Bogotá D.C. quedan vigentes.

(...)”

Respecto de los bienes comunes, mantienen la misma designación, ampliando las definiciones que trae la Ley para las asignaciones eventualmente a futuro para bienes comunes de uso exclusivo, sin embargo, dicha asignación nunca se dio a favor de ninguna unidad privada.

Es por esto, que como primera y gran conclusión es que el apartamento 701 del Edificio Calle 86 No 11-51 PH, **NO tiene designada la zona de terraza como bien común, por el contrario, es y siempre ha sido la zona de terraza área libre privada**, que corresponden al

JM

apartamento y cualquier daño a la estructura o reparación es responsabilidad directa del propietario, sin que tenga injerencia alguna la copropiedad, el consejo de administración o la administración, por ser un área privada.

De ahí, que debamos entonces distinguir las responsabilidades sobre las zonas de terraza definidas como área libre privada y las zonas de terraza como bienes comunes de uso común. Para el caso en concreto, estamos frente a un área libre privada, por lo que, el responsable del cuidado y mantenimiento en su TOTALIDAD es el propietario.

Y es que acá se debe entrar a visualizar cual ha sido el actual del propietario del apartamento 701, en relación con las humedades originadas, cual ha sido actuar a lo largo del tiempo; por acción y omisión, cosa que considero no es objeto de esta contestación, pero sí de la contestación de la demanda y sus anexos.

Es por esto, que, conforme al llamamiento en garantía, no queda claramente probada la existencia del vínculo jurídico entre el acá demandado y el edificio Calle 86 No 11-51, ya que, es un problema exclusivamente entre propietarios de unidades privadas, sin que, la administración solo pueda mediar o buscar soluciones pacíficas al interior de una copropiedad reuniendo a los conflictuados de las unidades privadas.

Así las cosas, me permito elevar la siguiente

VI. SOLICITUD.

1. Que sea negada la vinculación del Edificio Calle 86 No 11-51 como garante o responsable de los daños ocasionados por parte del propietario del apartamento 701, acá demandado, al apartamento 601, el aca demandante.
2. Que se condene en costas y agencias en derecho al demandado, quien acude sin prueba alguna dentro del llamamiento en garantía para que un tercero asuma su propia responsabilidad.

VII. PRUEBAS.

DOCUMENTALES

Solicito que sean tenidas en cuenta las siguientes pruebas documentales:



1. Escritura Pública del 631 d el 12 marzo de 1990, otorgada por la Notaría 30 de Bogotá, por medio de la cual se sometió al régimen de propiedad horizontal el Edificio Calle 86 No 11-51
2. Plano de Propiedad Horizontal Piso 6 del Edificio Cale 86 No 11-51
3. Plano de Propiedad Horizontal Piso 7 del Edificio Cale 86 No 11-51.
4. Escritura Publica No 444 del 07 de febrero de 2003, otorgada por la Notaria 42 de la ciudad de Bogotá, mediante la cual se reformó el reglamento de propiedad horizontal del Edificio Calle 86 No 11-51.

Las pruebas mencionadas están disponibles en el siguiente enlace, dado su tamaño.

<https://onx.la/f90e4>

Las que sean mencionadas y solicitadas en escritos diferentes dentro del término legal.

Cordialmente,



JOSE IVAN YEPES JIMENEZ
C.C 80.095.614 de Bogotá
T.P 186.701 del C.S de la J

Contestación Llamamiento en Garantía 2022-299

Jose Yepes <joseyepes@yepesjimenezlegal.com>

Mar 11/04/2023 4:31 PM

Para: Juzgado 36 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: marcelamejia1@yahoo.com <marcelamejia1@yahoo.com>;maipebo1968@hotmail.com

<maipebo1968@hotmail.com>;cuervojosea@yahoo.com <cuervojosea@yahoo.com>

📎 1 archivos adjuntos (14 MB)

Contestacion Llamamiento En Garantia.pdf;

Señores

JUZGADO 36 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E. S. D

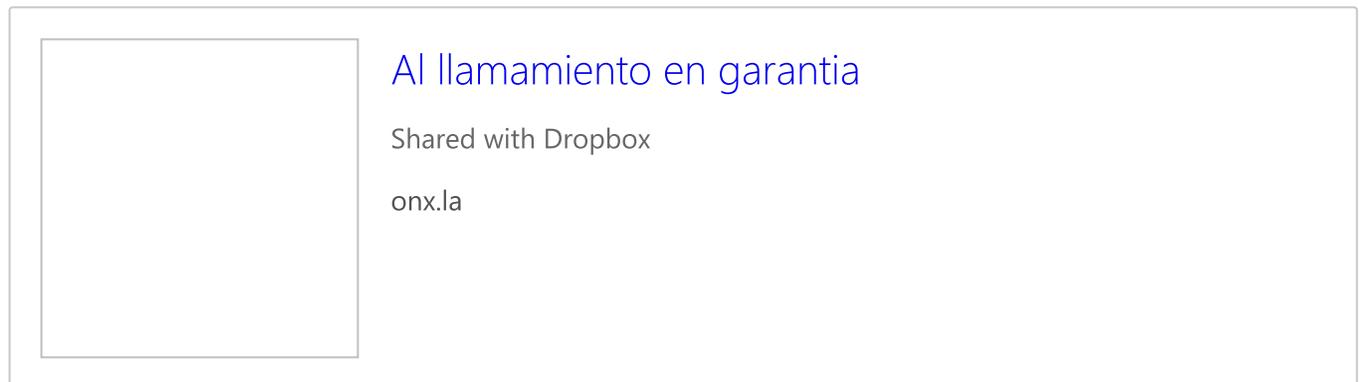
Expediente: 110013103036**20220029900**

Demandante: JOHNATAN LEONARDO BOGOYA MANRIQUE

Demandado: JOSE REINALDO PUERTO

ASUNTO. CONTESTACIÓN LLAMAMIENTO EN GARANTÍA

JOSÉ IVÁN YEPES JIMÉNEZ, mayor de edad, abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía 80.095.614 y tarjeta profesional No. 186.701 del C. S. de la J., en calidad de apoderado del Edificio Calle 86 No 11-51 Propiedad Horizontal, conforme poder otorgado por **MARCELA PATRICIA MEJÍA CARVAJAL**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No 39.681.428, obrando en mi calidad de representante legal de la sociedad DEGA ADMINISTRACIÓN SAS, sociedad comercial, domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con NIT 900.732.766, sociedad que fue elegida mediante acta 001 del 19 de mayo de 2022, para ejercer la administración y representación legal del Edificio Calle 86 No 11-51, de conformidad con certificado de existencia y representación legal expedido por la Alcaldía Local de Chapinero, que hace parte del expediente, y que fue remitido al correo electrónico del Juzgado, conforme los lineamientos normativos, me permito por medio del presente correo, contestar el llamamiento en garantía, formulado por el señor JOSE REINALDO PUERTO, conforme el archivo adjunto a este correo y los anexos en el siguiente enlace público (<https://onx.la/f90e4>)



Cordialmente,

José Iván Yepes Jiménez

DERECHO URBANO E INMOBILIARIO

Cra 7 No 80-49 Of 803

Bogotá, Colombia.

Cel. (+57) 324 656 5800

Cel USA (+1) 347 878 3902