



Señor

JUEZ CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA.

E.

S.

D.

REFERENCIA: PROCESO VERBAL INTERPUESTO POR SANDRA YANETH BARUQUE VIVAS Y PEDRO CARRILLO SANDOVAL contra EL CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TAJAMAR.

RADICADO: 68001400301420200007700

Yo, **RAMIRO SERRANO SERRANO**, abogado en ejercicio, mayor y vecino de esta ciudad identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, en representación del firma **SERRANO SERRANO ABOGADOS S.A.S.** como se aporta en el presente poder; en mi condición de apoderado de **EL CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TAJAMAR**, representada legalmente por **HELENA MORENO GÓMEZ**, por medio del presente escrito me permito **CONTESTAR Y EXCEPCIONAR** contra la demanda instaurada por **SANDRA YANETH BARUQUE VIVAS Y PEDRO CARRILLO SANDOVAL**, con base en los hechos que seguidamente expongo, oponiéndome a las pretensiones de la parte actora. Esta son las siguientes:

EN CUANTO A LOS HECHOS:

EN CUANTO AL PRIMERO: Es cierto, pero para no generar confusión me permito expresar porque se estaba informando sobre la realización de dichas obras:

1. **“Eliminación de gradas y materas, para optimizar y aprovechar mejor los espacios”.** Efectivamente se estaba pidiendo la eliminación de las materas y de unas gradas que estaban generando humedad en el sector de los sótanos. No era reforma constructiva, sino una modificación con el fin de no seguir ocasionando daños a la estructura de la copropiedad.
2. **“Traslado de la palmera para otro sitio ya que sus raíces están dañando la piscina”** Como puede verse este no es una reforma estructural, sino se está cuidando es la estabilidad de las obras ya existentes.
3. **“Impermeabilización con mejores productos recomendados por sika”.** Este no constituye ninguna reforma estructural, sino una labor de mantenimiento.
4. **“Cambio de enchape de pisos, paredes, rompeolas”:** Este no es un cambio estructural, sino una función de mantenimiento.



5. **“Construcción de gradas de acceso a la piscina”** Estas se realizaron acorde a lo establecido por la Ley 1209/08 y sus normas reglamentarias. También por la normativa de seguridad y especialmente para las personas mayores de edad para la disponibilidad y uso de esta área común. De todos modos, sobre este no se realizó construcciones adicionales, ni cambios estructurales.
6. **“Construcción de un jacuzzi con hidromasajes”**. Estas no constituyeron un aumento en el área construida, como lo quiere hacer ver los demandantes, ya que se hizo la adición sobre el área de la piscina haciendo parte integral de esta.
7. **“Construcción de una playa húmeda”**. Esta se realizó dentro de la misma área licenciada por el constructor no constituyendo ninguna modificación a los planos iniciales.
8. **“Instalación de luces a las 2 piscinas y al jacuzzi”** El poner iluminación sobre las áreas húmedas no requiere autorización especial, ya que no constituye ningún cambio estructural.
9. **“Instalación de una ducha moderna”** no constituye ninguna reforma que requiera un quorum especial.
10. **“Instalación de calefacción para el jacuzzi”**. Este es un bien mueble, que no requiere licencia alguna.
11. **“El costo de la obra aproximado es de “150.000.000”**. Es necesario aclarar que para dichos valores no se cobró ninguna cuota a los copropietarios, ni se llevó a endeudamiento a la copropiedad.
12. **“El costo final de la obra se presentará en la próxima asamblea de copropietarios”**. Efectivamente se hizo toda la explicación a los copropietarios donde se les manifestó la necesidad de realizar dichas reparaciones, ya que estaban afectando las estructuras del Edificio.

EN CUANTO AL SEGUNDO: Es cierto. Esto debido a que ya habíamos tenido visita de planeación municipal de Bucaramanga, donde nos manifestaba que no se requería licencia, concepto que también manifestó la Curaduría Urbana número 2 de Bucaramanga. Pero ante la persecución, requerimientos realizados a estas entidades decidieron exigir dicho requerimiento para que se adelantara una licencia sobre un área que no se está modificando ni en uso, ni en aumento de área.

EN CUANTO AL TERCERO: Es cierto. Esto debido a la persecución realizada por diferentes acciones por parte de los demandantes.

EN CUANTO AL CUARTO: Es relativamente cierto. La asamblea general de copropietarios realizada el día 5 de octubre de 2019 se realizó por el cambio de concepto intempestivo por parte de la oficina de planeación de Bucaramanga y el concepto de la curaduría por la presión hecha por los demandantes. Es así que se prosiguió a realizar la asamblea general de copropietarios para recibir su aceptación a las obras realizadas.

EN CUANTO AL QUINTO: Es cierto. Ese concepto se elaboró acorde a lo establecido en el Decreto 1203/17. Que manifiesta las licencia y modalidades así:



*“1. **Obra nueva.** Es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total.*

*2. **Ampliación.** Es la autorización para incrementar el área construida de una edificación existente, entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar. La edificación que incremente el área construida podrá aprobarse adosada o aislada de la construcción existente, pero en todo caso, la sumatoria de ambas debe circunscribirse al potencial de construcción permitido para el predio o predios objeto de la licencia según lo definido en las normas urbanísticas.*

*3. **Adecuación.** Es la autorización para cambiar el uso de una edificación o parte de ella, garantizando la permanencia total o parcial del inmueble original.*

*4. **Modificación.** Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.*

*5. **Restauración.** Es la autorización para adelantar las obras tendientes a recuperar y adaptar un inmueble o parte de este, con el fin de conservar y revelar sus valores estéticos, históricos y simbólicos. Se fundamenta en el respeto por su integridad y autenticidad. Esta modalidad de licencia incluirá las liberaciones o demoliciones parciales de agregados de los bienes de interés cultural aprobadas por parte de la autoridad competente en los anteproyectos que autoricen su intervención.*

*6. **Reforzamiento Estructural.** Es la autorización para intervenir o reforzar la estructura de uno o varios inmuebles, con el objeto de acondicionarlos a niveles adecuados de seguridad sismo resistente de acuerdo con los requisitos de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan y el Reglamento colombiano de construcción sismo resistente y la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Esta modalidad de licencia se podrá otorgar sin perjuicio del posterior cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes, actos de legalización y/o el reconocimiento de edificaciones construidas sin licencia, siempre y cuando en este último caso la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reforzamiento y no se encuentre en ninguna de las situaciones previstas en el artículo 2.2.6.4.1.2 del presente decreto. Cuando se tramite sin incluir ninguna otra modalidad de licencia, su expedición no implicará aprobación de usos ni autorización para ejecutar obras diferentes a las del reforzamiento estructural.*

*7. **Demolición.** Es la autorización para derribar total o parcialmente una o varias edificaciones existentes en uno o varios predios y deberá concederse de manera simultánea con cualquiera otra modalidad de licencia de construcción. No se requerirá esta modalidad de licencia cuando se trate de programas o proyectos de renovación urbana, del cumplimiento de orden judicial o administrativa, o de la ejecución de obras de infraestructura vial o de servicios públicos domiciliarios que se encuentren contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen. Tratándose de predios ubicados en área de influencia de un Sector Urbano declarado Bien de Interés Cultural, esta modalidad se deberá otorgar con la modalidad de cerramiento. Las demás modalidades de licencia de construcción solo se podrán expedir cuando se aporte el anteproyecto de intervención aprobado por la autoridad competente.*



8. Reconstrucción. *Es la autorización que se otorga para volver a construir edificaciones que contaban con licencia o con acto de reconocimiento y que fueron afectadas por la ocurrencia de algún siniestro. Esta modalidad de licencia se limitará a autorizar la reconstrucción de la edificación en las mismas condiciones aprobadas por la licencia original, los actos de reconocimientos y sus modificaciones.*

9. Cerramiento. *Es la autorización para encerrar de manera permanente un predio de propiedad privada.”*

Como puede observarse no se requiere licencia mientras no se cambie arquitectonicamente un proyecto, ni se le hace cambio de uso al suelo.

EN CUANTO AL SEXTO: Es cierto. Pero para dejar claro dentro de este proceso en este conflicto y con la finalidad de finiquitar la persecución de los demandados se adelantó una asamblea general de copropietarios el día 12 de diciembre de 2020 donde los copropietarios admitieron dicho arreglo con el siguiente porcentaje de votación:

Aprobado: 77,891%
No aprobado: 6,954%
Votos en blanco: 2,588%
Votos nulos: 2,588%
(Se anexa acta)

EN CUANTO AL SEPTIMO: Aunque esta es una apreciación, más no un hecho; me permito entrar a contestar de la siguiente manera:

1. Como hemos manifestado en los puntos anteriores y si se pueden analizar por las pruebas presentadas por el demandante, no estamos ante la construcción de una obra nueva, ni que cambie o realice modificaciones estructurales o arquitectónicas; ni mucho menos su uso. Luego no se está cambiando de ninguna manera los planos aprobados iniciales.
2. Acorde al artículo 46 de la Ley 675/01 establece que las decisiones que requieren mayoría calificada son:
 - a) *Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce.*
 - b) *Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.*
 - c) *Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.*
 - d) *Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.*
 - e) *Reforma a los estatutos y reglamento.*
 - f) *Desafectación de un bien común no esencial.*
 - g) *Reconstrucción del edificio o conjunto destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).*
 - h) *Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.*
 - i) *Adquisición de inmuebles para el edificio o conjunto.*



j) *Liquidación y disolución.*

Cómo puede observarse que para realizar el mantenimiento de las áreas comunes de la copropiedad no se requiere el quorum calificado del 70% como lo manifiesta los demandantes. Pero si es claro especificar la ley cuales son las expensas comunes necesarias, donde en su artículo 3 manifiesta: *“Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.”* Es necesario aclarar que para la realización de dichas adecuaciones no se cobró ninguna expensa común a los copropietarios.

3. Que en la asamblea general realizada el día 12 de diciembre de 2020 fue aprobado dichas adecuaciones acorde a la siguiente votación:

Aprobado: 77,891%

No aprobado: 6,954%

Votos en blanco: 2,588%

Votos nulos: 2,588%

4. Que debido a la persecución recibida por los demandantes y ante denuncios hechos ante la oficina de inspección y ornato del municipio de Bucaramanga con radicado 1084-2020, para que en su misma copropiedad le realizaran una sanción por violaciones urbanísticas; se llevó a la conclusión por parte de la copropiedad adelantar este tramite innecesario generándole un sobre costo a la copropiedad.

EN CUANTO AL OCTAVO: Es relativamente cierto. Si efectivamente en la asamblea del 5 de octubre de 2019 se aprobó con el 61,4900% pero en la asamblea del 12 de octubre de 2020 se aprobó con el 77,891% ante la persecución realizada por los demandantes. Es necesario ratificar que para realizar reformas como las hechas en este caso no requieren ningún tipo de licencia.

EN CUANTO AL NOVENO: Es cierto.

EN CUANTO AL DECIMO: Es cierto. Pero en este momento según decisión del juez primero civil del circuito de Bucaramanga; no nos encontramos bajo un proceso de impugnación, sino ante un conflicto entre propietarios o tenedores del edificio acorde al artículo 17 numeral 4 del Código General del Proceso.

EN CUANTO AL DECIMO PRIMERO: Es cierto.

EN CUANTO AL DECIMO SEGUNDO: No es procedente, ya que nos encontramos no ante una demanda de impugnación, sino de una demanda de conflicto entre copropietarios establecida en el artículo 17 numeral 4 del código general del proceso.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

Manifiesto que me opongo a todas y a cada una de las pretensiones de la demanda, por considerar que carecen de fundamentos de hecho y de derecho; además por que aducen



fundamentos legales que no son aplicables al caso controvertido. Así mismo, me opongo absolutamente, por considerar el contenido de estas pretensiones temerarias e infundadas.

En consecuencia, respecto a las pretensiones de la demanda, me permito presentar las excepciones perentorias o de fondo enunciadas.

Solicito al juez que cuando halle probados los hechos que constituyen una excepción, se sirva reconocerla oficiosamente en la sentencia.

EXCEPCIONES DE FONDO:

1. INEXISTENCIA DE LA VIOLACION DE LA LEY.

No se puede alegar el incumplimiento o violación de la ley, el cual fundamento de la siguiente manera:

- a) Los demandantes no han presentado ni siquiera prueba sumaria de que se haya alterado licencia de construcción o se haya hecho alguna modificación a la licencia inicial.
- b) Que el concepto por parte de las autoridades municipales y la curaduría urbana número 2 de Bucaramanga no se requiere licencia, como se puede ver en el anexo probatorio.
- c) Que las obras que se adelantaron eran para poder detener daños en las estructuras como aportamos en las pruebas dentro del presente proceso. En estas no se estaban aumentando el área constructiva, ni se estaban cambiando el uso de los bienes que se repararon.
- d) Que el artículo 3 de la Ley 675/01 establece cuales son las expensas comunes necesarias definiéndolas: *“Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.”*. Estos cumplían con la función de mantenimiento, reparación, reposición y reconstrucción.
- e) Que no se cobraron expensas comunes adicionales para el arreglo de dichas áreas. Estas se hicieron con el fondo de imprevistos establecidos en el artículo 35 de la Ley 675/01 y fue aprobado con el 61,4900.
- f) Que ante la persecución que se realizó por parte de los demandantes se realizó una asamblea general para la aprobación y realización de la licencia el día 12 de diciembre de 2020 y fue aprobada con el 77,891%
- g) Que ante decisión del juzgado primero civil del circuito este proceso debe adelantarse por medio de un proceso de conflicto entre copropietarios y no de impugnación de asamblea.
- h) Que teniendo en cuenta lo anterior este conflicto (innecesario) quedó superado con la decisión tomada por la copropiedad en la asamblea del 12 de diciembre de 2020.

2. LAS OBRAS ADELANTADAS NO REQUIEREN NI LICENCIA NI QUORUM ESPECIAL.

Fundamento en lo siguiente:



- a) No está dentro de las establecidas en el artículo 46 de la Ley 675/01 que son las únicas que requieren un quorum del 70%, las demás requieren mayoría simple acorde al artículo 25 de la misma ley.
- b) Carencia de pruebas donde se demuestre que haya habido una alteración a la norma urbanística por parte de los demandantes.
- c) Las reparaciones locativas hacen parte de las expensas comunes necesarias establecidas por el artículo 3 de la ley 675/01.

3. BUENA FE Y TOTAL LEGALIDAD DE LOS ACTOS:

Las decisiones tomadas por la asamblea general de copropietarios y el consejo de administración, fueron tomadas de buena fe y consultadas por toda la asamblea; el cual fueron aprobadas por ellas mismas.

4. PRETENSION TEMERARIA POR PARTE DEL DEMANDANTE.

El solicitar la nulidad de la totalidad de la decisión de una asamblea, el crear requerimientos ante la oficina de planeación municipal para echar para atrás un concepto, el requerir a la curaduría urbana número 2 de Bucaramanga para negar el derecho de la copropiedad de poder hacer mantenimiento a las estructuras, el interponer en forma constantes tutela, derechos de petición y hasta interponer acciones penales contra los administradores por un cambio de faroles se convierte verdaderamente en una temeridad, ya que si se llegara a extremos solo se podría deslegitimar sobre las decisiones que vayan contrarias a derecho.

5. ABUSO DEL DERECHO:

Los demandantes utilizan en forma frecuente presentan derechos de petición, toman como costumbre el demandar y hoy se encuentran impugnando esta asamblea (que no es más que un conflicto de interés) no solo para llevar a mayores gastos a la copropiedad, entorpecer la función administrativa, acabar con la convivencia social y desgastar la justicia de interponer acciones sin fundamento alguno. Aunque todos tenemos derecho a iniciar acciones judiciales cuando considere que se le esté violando un derecho no podemos estar interponiendo demandas para obstaculizar el desarrollo de una comunidad.

6. LA GENERICA.

El Código General del proceso, autoriza dejar como excepción las que dentro la etapa procesal y probatoria se encontrara, para el juzgamiento en derecho.

ANEXOS

- ✓ Poder otorgado por la representante Legal del CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TAJAMAR.
- ✓ Certificado de representación legal de la administradora del CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TAJAMAR – PROPIEDAD HORIZONTAL.
- ✓ Certificado de representación legal de SERRANO SERRANO ABOGADOS S.A.S.



Serrano Serrano

ABOGADOS

PRUEBAS:

Fuera de las aportadas por la parte demandante, solicito y apporto las siguientes:

INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito a su Señoría llamar a interrogatorio de parte a los demandantes Señores: SANDRA YANETH BARUQUE VIVAS y PEDRO CARRILLO SANDOVAL, con el fin de que ellos se expresen sobre los hechos de la presente demanda.

DOCUMENTALES

1. Acta de asamblea general de copropietarios realizada el día 12 de diciembre de 2020.
2. Acta realizada por la Secretaría de planeación municipal de Bucaramanga, donde manifiesta que las obra adelantadas no requieren licencia.
3. Copia del acta de la segunda visita realizada por la oficina de planeación municipal.
4. Soporte fotográfico donde se muestran los daños y humedades que se estaban presentando sobre las estructuras de la copropiedad por filtraciones.
5. Contestación de la curaduría urbana número 2 de Bucaramanga, ante los requerimientos y presiones recibidas por los demandantes.
6. Tutelas interpuestas por los accionantes por la misma razón
7. Citación a la Asamblea.

TESTIMONIALES:

Solicito que se llame a las siguientes personas a tomar testimonio:

MARIO RODRIGUEZ ARGUELLO, en calidad de presidente del consejo de administración con el fin de poder explicar la determinación de la decisión administrativa de realizar dichos arreglos.

HENRY MORENO, Arquitecto copropietario que estuvo al frente de la obra.

CESAR REY, Arquitecto copropietario que estuvo coordinando los diseños de la obra.

Los tres testigos al ser copropietarios solicito la notificación en la Carrera 37 No. 100-23 de Bucaramanga. Yo me permitiré en el momento que el despacho ordene hacer llegar la respectiva citación para la asistencia a la diligencia de pruebas.

PETICIONES

1. Dar por terminada la presente demanda por carecer de fundamento sustancial y procesal.
2. Se condene en costas y agencias en derecho al demandante.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fuera de las presentadas por la parte demandante, solicito que se tengan en cuenta la Ley 675/01 y demás normas concordantes y complementarias; más las establecidas para este tipo de procesos dentro del Código General del Proceso enunciadas en la presente contestación.

Cra 29 N 45-45 Oficina 807 Edif. Metropolitan Business Park

Bucaramanga - Colombia

www.serranoserranoabogados.com

T: (7) 6470595



Serrano Serrano

ABOGADOS

NOTIFICACIONES

A los demandados y demandantes en la dirección presentada en el libelo de la demanda.
A SERRANO SERRANO ABOGADOS S.A.S. en la Carrera 29 No. 45 – 45 Oficina 807 de Bucaramanga. Correo electrónico: ramiro@serranoserranoabogados.com y teléfono 3142958080

Del señor Juez, atentamente,

RAMIRO SERRANO SERRANO

C.C. 91.222.430 expedida en Bucaramanga.

T.P. 55.610 C.S.J.

SERRANO SERRANO ABOGADOS S.A.S.