

FOLIOS = 30

TOTAL = 66

Juzgado

1

69

Señores

JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ENVIGADO  
E.S.D.

Asunto: Contestación de la Demanda  
Radicado: 2019 – 153  
Demandante: CONSUELO ESTRADA ARAQUE  
Demandado: SERGIO ANDRÉS ESTRADA BONETT  
ANA MARÍA ESTRADA BONETT

MARTA NOHELIA PATIÑO MONTOYA, vecina del Municipio de la Ceja, mayor de edad, identificada con Cédula No. 21'851.377, abogada en ejercicio portadora de la Tarjeta Profesional No. 105.536 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderada del señor SERGIO ANDRÉS ESTRADA BONETT según el poder que se anexa, procedo dentro de los términos de Ley a dar contestación a la demanda de la referencia de la siguiente manera:

#### EN CUANTO A LOS HECHOS

PRIERO: Es cierto según el Certificado de Tradición y Libertad que se anexa correspondiente a la Matrícula Inmobiliaria No. 001 – 699738.

SEGUNDO: Es cierto según el certificado de Tradición y Libertad correspondiente a la Matrícula Inmobiliaria No. 001 – 699741, sin embargo, es necesario hacer notar al despacho que en virtud de la escritura pública No. 1886 del 11 de junio de 1996 realizada en la Notaría Primera del Circuito Notarial de Envigado, dichos inmuebles relacionados en los numerales primero y segundo están sometidos a Régimen de Propiedad Horizontal.

TERCERO: No es cierto, tales construcciones datan desde el inicio del edificio, inicio en el cual estaba presente la demandante, razón por la cual ella tenía pleno conocimiento sobre tales obras; el edificio lleva de construido cerca de 45 años.

CUARTO: No es cierto, la demandante ha conocido durante un largo tiempo que tales obras existen desde la construcción del edificio y es de conocimiento de la demandante las modificaciones que deben ser realizadas y sufragadas por todos los copropietarios según el Reglamento de Propiedad Horizontal y la ley 675 de 2001; modificaciones sufragadas de manera correspondiente al coeficiente de copropiedad. Valga resaltar en el presente hecho que mi apoderado siempre ha estado presto a realizar tal modificación de la manera que indica el reglamento de propiedad horizontal y la Ley 675 de 2001, situación que está contenida en el Acta de Conciliación del día 1 de marzo de 2012 realizada entre las partes, misma a la cual la demandante no ha dado cumplimiento.

Adicional a lo anterior, en el año 2018 la demandante inició acción de policía en contra del demandado basada en el Art. 77 No. 2 del Código Nacional de Policía argumentando daños similares a los alegados en la presente demanda, sin embargo, es necesario hacer conocer al Despacho frente a este hecho que se responde que tal proceso terminó al no declarar como infractor a mi apoderado por la contravención anteriormente citada, pues de la visita realizada al inmueble se estableció que no existía humedad alguna generada por alguna acción del demandado, por el contrario, el problema existe por el hecho de que todas las unidades de vivienda terminan compartiendo las tuberías de alcantarillado, las cuales se comparten entre todas; como se ha mencionado anteriormente en esta respuesta del hecho, tal situación ha persistido desde que se construyó el inmueble, mismo inmueble que se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal, y que en virtud a tal régimen dicho problema no corresponde a servidumbre alguna sino a una actuación,

reparación o modificación que debe ser sufragada por todos los copropietarios según les corresponda el coeficiente de copropiedad

QUINTO: No es cierto, No existe prueba alguna de la ocurrencia de tal hecho dentro del expediente, además de que pareciera que por parte del abogado se esta haciendo referencia a un hecho indeterminado, el cual es de dificultad probatoria máxima

SEXTO: No es un hecho.

#### FRENTE A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas las pretensiones ya que todas ellas se refieren a reparaciones que debían ser realizadas entre todos los copropietarios en virtud del reglamento de la propiedad horizontal, la Ley 675 de 2001 y el acta de conciliación a la cual se hará referencia más tarde y será debidamente aportada como prueba.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Ley 675 de 2001: La presente Ley citada establece el Régimen de Propiedad Horizontal, mismo que establece las edificaciones que deben ser sometidas al régimen de propiedad horizontal, siendo el inmueble objeto de la presente demanda una de las que se incluyen dentro de la obligación de la existencia de tal Régimen ya que existen bienes privados ubicados en un terreno de propiedad común así como dentro de la misma construcción existen bienes comunes que son los que permiten la correcta utilización de los bienes privados como son las tuberías de aguas lluvia y alcantarillado, pues al ser propiedad dichos elementos de la copropiedad, son ellos mismos quienes deben sufragar los gastos necesarios para el correcto funcionamiento de la copropiedad y de las unidades de vivienda pertenecientes a la misma.

Es claro que el problema que asiste al presente proceso, es sobre las tuberías instaladas dentro del edificio perteneciente a la copropiedad, razón por la cual se diferencia en su totalidad de la servidumbre como será explicado posteriormente con los respectivos artículos, pues el problema generado en virtud de la Ley citada debe ser resuelto y sufragado por todos los propietarios de la propiedad horizontal, a lo que mi apoderado ha estado siempre dispuesto y como se demuestra en el acta de audiencia de conciliación ya mencionada.

Según el Art. 19 de la misma Ley se establece claramente que los bienes comunes son todos aquellos que *"permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados..."* siendo para el presente caso que los bienes sobre los cuales se genera la demanda son de propiedad de todos los copropietarios, correspondiendo entonces a todos los copropietarios sufragar los gastos generados por los mismos.

Artículo 879 del Código Civil Colombiano: En el presente artículo se establece la definición de lo que es una servidumbre, situación que en el presente caso no se acomoda a lo que en realidad está sucediendo, pues es claro que uno de los fundamentos esenciales y necesarios para la existencia de la servidumbre es la existencia de predios diferentes, además de que los mismos predios deben pertenecer a personas diferentes, faltando en el caso de la presente demanda tal elemento esencial, pues en el presente caso tenemos inmuebles que están sometidos al régimen de propiedad horizontal, razón por la cual, independiente de que los apartamentos sean unidades de vivienda independientes identificados con Matrículas Inmobiliarias diferentes, todos ellos están sobre un lote común y adicional a lo anterior, desde la construcción de los mismos las tuberías de aguas lluvia y

residuales fueron realizadas de tal manera en que todas confluían a una sola tubería, razón por la cual esta situación se escapa del ámbito de la servidumbre y en realidad se encuadra en una situación correspondiente al régimen de propiedad horizontal y a los copropietarios de la misma.

En consonancia con lo anterior, expone el Art. 936 del Código Civil lo siguiente:

*ARTICULO 936. <SERVIDUMBRE DE AGUAS LLUVIAS>. No hay servidumbre legal de aguas lluvias. Los techos de todo edificio deben verter sus aguas lluvias sobre el predio a que pertenecen, o sobre la calle o camino público o vecinal, y no sobre otro predio, sino con voluntad de su dueño.*

Es esta la situación que en realidad ocurre frente a los copropietarios en la presente demanda, pues como ya se ha dicho anteriormente, desde la construcción del edificio se realizaron las tuberías de aguas lluvias y residuales saliendo todas desde cada una de las unidades de vivienda y confluyendo las mismas a una sola tubería; es entonces a los copropietarios a quienes les corresponde, en virtud del reglamento de propiedad horizontal y de que las tuberías pertenecen a todos los copropietarios dar solución al inconveniente que pudiera haber asistido a la presentación de esta demanda.

#### EXCEPCIONES

##### EXISTENCIA PREVIA DE CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL REALIZADA EN CENTRO DE CONCILIACIÓN.

El día primero de marzo de 2012 se realizó conciliación entre la señora Consuelo Estrada Araque, quien el presente proceso es la demandante y el señor Sergio Andrés Estrada Bonet quien es mi apoderado, en dicha conciliación la señora Estrada Araque ya venía haciendo referencia al problema generado con la tuberías, y para tal ocasión llegaron al acuerdo conciliatorio de que entre todos los copropietarios iban a consultar y a contratar un ingeniero sanitario, quien luego de pasar cotización se supondría que, una vez aprobada la misma, iba a proceder a la solución del problema existente; el valor de tales reparaciones iba a ser cubierto por cada uno de los copropietarios según le correspondiera de acuerdo al coeficiente de copropiedad de cada uno de ellos.

Incluso en la misma conciliación, en virtud del ánimo conciliatorio de mi apoderado, se acordó que se iba a propender por dejar la propiedad de la señora Estrada Araque, en lo que fuera posible, tal y como estaba antes de iniciar las reparaciones, así pues se trata de un asunto que ya ha sido tratado en otras instancias y frente al cual mi apoderado ha estado presto a brindar todo su apoyo guardando relación con lo que le corresponde como copropietario.

Así pues, se logra evidenciar que el tratamiento que debe dársele al presente proceso en nada tiene que ver con el derecho real de servidumbre, por el contrario corresponde está a una situación que debe ser solucionada por todos los copropietarios en virtud del régimen de propiedad horizontal y el respectivo reglamento al cual están supeditados los inmuebles; se desconoce el motivo por el cual la señora Estrada Araque nunca quiso prestarse a cumplir lo acordado en la citada conciliación.

##### DILIGENCIA POLICIVA ANTE LA INSPECCIÓN SEGUNDA URBANA DE POLICÍA DEL MUNICIPIO DE ENVIGADO, ANTIOQUIA

La presente diligencia fue impulsada el 9 de febrero de 2018 por la señora Consuelo Estrada Araque por una presunta infracción al Art. 77 del Código Nacional de Policía el cual contempla "Comportamientos contrarios a la posesión y mera tenencia de inmuebles" pues

con base a las mismas actitudes que ya habían sido planteadas en la audiencia de conciliación anteriormente mencionada, la demandante intentó esta acción.

Dentro del proceso de la presente la acción mencionada se realizó una inspección ocular donde el resultado de la misma fue que no existía humedad en el predio de la demandante, sino que lo que ocurre es un problema con las tuberías de alcantarillado, hechas así desde la construcción del edificio y cuyo arreglo corresponde a los copropietarios.

En dicha diligencia también se aportó prueba pericial, la cual determina que no existe humedad alguna generada por el predio de mi apoderado, por el contrario, el problema se genera por la confluencia de las tuberías de aguas lluvia y residuales realizado desde la construcción de dicha propiedad, problema el cual, se repite, ha estado presto mi apoderado a solucionar tal y como corresponde a su coeficiente de copropiedad y por el contrario la demandante, sin conocerse razón para ello, ha estado renuente a dar cumplimiento a lo pactado en la conciliación.

#### TRÁNSITO A COSA JUZGADA

Según lo contenido en el Art. 14 de la Ley 640 de 2001 en su cuarto inciso se dejan claros los efectos que produce un acta de conciliación respecto a lo acordado en la misma, así pues dicho artículo se remite al Art. 66 de la Ley 446 de 1998 y a su vez, este se remite al Art. 3 del Decreto 1818 de 1998 que es el Estatuto de los Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos que expone:

*ARTICULO 3o. EFECTOS. El acuerdo conciliatorio hace tránsito a cosa juzgada y el acta de conciliación presta mérito ejecutivo. (Artículo 66 Ley 446 de 1998)*

En razón a lo expuesto, es claro que en el presente proceso opera la cosa juzgada, pues es una situación que ya había sido puesta a consideración de un conciliador y la misma situación fue resuelta por las mismas partes que operan dentro del presente proceso, así pues, que lo que se traducen en las pretensiones de la presente demanda fueron resueltas mediante el acuerdo conciliatorio mencionado, donde a todos los copropietarios les ha asistido la obligación de, entre todos, propender por realizar los actos necesarios para la reparación de las tuberías de aguas lluvias y residuales, situación a la que como ya se ha mencionado anteriormente mi apoderado ha estado presto a realizar lo necesario para ello, sin embargo, por tratarse de un tema correspondiente al régimen de propiedad horizontal y al reglamento al cual están sometidos los inmuebles, es necesaria la voluntad igualmente de la demandante.

No podría dársele más trámite al proceso en referencia en virtud de la cosa juzgada que aplica al mismo según se ha expresado, pues hacerlo atentaría contra la seguridad jurídica que es protegida precisamente por la cosa juzgada; luego de haberse llegado a un acuerdo no puede la demandante utilizar el aparato judicial para sustraerse del cumplimiento del acuerdo conciliatorio y más aún, pretendiendo que la carga recaiga exclusivamente sobre mi apoderado sin tener en cuenta que ella también tiene obligación de intervenir y sufragar tal reparación por el reglamento de propiedad horizontal vigente que cobija a los predios involucrados en el presente proceso.

#### TEMERIDAD O MALA FE

Teniendo en cuenta el Art. 79 del Código General del Proceso, es claro que al presente caso le asiste la temeridad o mala fe, más precisamente en el numeral primero del artículo citado que dispone:

**ARTÍCULO 79. TEMERIDAD O MALA FE.** *Se presume que ha existido temeridad o mala fe en los siguientes casos:*

1. Cuando sea manifiesta la carencia de fundamento legal de la demanda, excepción, recurso, oposición o incidente, o a sabiendas se aleguen hechos contrarios a la realidad.

2. Cuando se aduzcan calidades inexistentes.

3. Cuando se utilice el proceso, incidente o recurso para fines claramente ilegales o con propósitos dolosos o fraudulentos.

4. Cuando se obstruya, por acción u omisión, la práctica de pruebas.

5. Cuando por cualquier otro medio se entorpezca el desarrollo normal y expedito del proceso.

6. Cuando se hagan transcripciones o citas deliberadamente inexactas. (Negrilla y subraya)

Es claro que ante la realización de una audiencia de conciliación, donde claramente se llegaron a unos acuerdos, dicha acta da tránsito a cosa juzgada que le impide a la demandante iniciar la presente demanda, adicional a ello, la presente situación debió haber sido conocida por su apoderado, quien debe tener claros los riesgos sobre la presentación de este libelo a sabiendas de que ya había tránsito a cosa juzgada sobre los hechos que asisten a las pretensiones de la demandante; debió también haber sabido la demandante y su apoderado que conforme al proceso que se presenta ante su despacho no existe fundamento legal alguno, pues en el caso que ocupa nuestra atención no existe fundamento jurídico o fáctico que sustente la existencia o la extinción de servidumbre alguna; es este un problema cuya solución pertenece a sus copropietarios en virtud al reglamento de propiedad horizontal.

Quiere ser desconocido entonces por la demandante y su apoderado que la situación que desencadenó este proceso había sido sometida anteriormente a conciliación con tránsito a cosa juzgada y para intentar evitar la configuración de la misma pretenden un proceso de extinción de servidumbre que a todas luces carece de fundamentos legales y fácticos; la recurrencia de la demandante frente a las acciones que ella ha presentado a través del tiempo se han traducido para mi apoderado en un gasto patrimonial innecesario y que ha afectado sus finanzas, pues se repite, a sabiendas de que ya había cosa juzgada sobre lo planteado en la demanda, la demandante insiste en presentar acción de policía y el presente proceso, para los cuales mi apoderado ha tenido que sufragar los gastos de representación y de defensa cuando todos los procesos han sido innecesarios teniendo en cuenta la conciliación y el acuerdo contenida en la misma; tal situación ha sido generadora de perjuicios sufridos por mi apoderado tanto económicos como personales, pues en varios momentos se ha visto mi apoderado con la preocupación propia de verse involucrado en diferentes procesos; la demandante al parecer pretende endilgar la responsabilidad de los copropietarios únicamente en mi apoderado, cuando cada uno de los copropietarios debe responder de acuerdo al coeficiente de copropiedad, que al parecer, es lo que pretende evitar la demandante.

De la manera más respetuosa se le solicita al Despacho se sirva analizar y dar valor probatorio a las siguientes:

PRUEBAS:

Documentales:

- Copia del Acta de Conciliación con fecha del 1 de marzo de 2012 suscrita por mi apoderado y la demandante
- Copia del Acta de Diligencia Policiva de la Inspección Segunda Urbana de Policía del Municipio de Envigado suscrita por la demandante
- Copia de la Escritura Pública No. 1886 del 11 de junio de 1996 de la Notaría Primera del Círculo Notarial de Envigado donde consta el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual están sujetos los inmuebles objeto del presente proceso
- Se le solicita respetuosamente al señor juez, tenga en cuenta los certificados de tradición y libertad aportados con la demanda los cuales prueban que todos los inmuebles están sometidos al régimen de propiedad horizontal
- Solicitud realizada por el señor Juan José Uribe Montoya al líder de acueducto con fecha de 9 de noviembre de 2011
- Concepto técnico sobre alcantarillado respondiendo la solicitud anteriormente relacionada que da muestra que cada una de las unidades de vivienda debe realizar las reparaciones necesarias conforme a las tuberías de la construcción.

ANEXOS

- Poder para actuar
- Documentos relacionados como prueba

DEPENDENCIA JUDICIAL

autorizo a DANNY SEBASTIÁN MUÑOZ PALACIO, mayor de edad, con domicilio y residencia en Medellín, identificado con cédula de ciudadanía No. 1'128.417.723, estudiante activo de Derecho de la Universidad Pontificia Bolivariana como consta en copia del certificado de estudios que anexo, de conformidad al Decreto 196 de 1971 y el Art 134 de la Ley 600 del 2000, para que actúe ante su correspondiente despacho judicial como DEPENDIENTE JUDICIAL y para que en consecuencia pueda conocer y examinar los expedientes, quedando igualmente facultado para notificarse, sacar copias, retirar y en general cualquier acto que sea de mi interés.


NOTIFICACIONES

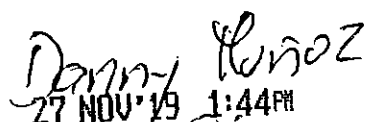
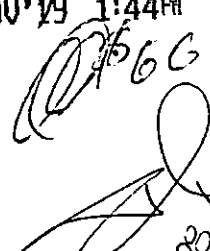
De la demandante: Constan en el Expediente

Del demandado: En la Carrera 42A No. 40Hsur – 62, en envigado

De la Apoderada del Demandado: Calle 51 No. 49 – 11, Edificio Fabricato, oficina 412, Medellín  
Teléfono: 315 623 1133

Atentamente,

  
MARTA NOHELIA PATIÑO MONTOYA  
C.C. 21'851.377  
T.P. 105.536 del C. S. de la J.

  
27 NOV 19 1:44 PM  
366  
  
28/Nov/2019