

390

Señor

JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE LA MESA, CUNDINAMARCA.

E.

S.

D.

REF: PROCESO VERBAL DE RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL Y EXTRA CONTRACTUAL

RAD: 25386-40030012020-00014-00

De: CONDOMINIO ALTAVISTA PH

Contra: CORPORACIÓN EL MINUTO DE DIOS

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

ALFREDO BARRIENTOS CHAVES, identificado con la Cédula de Ciudadanía No.19.395.780 y tarjeta profesional No. 110896 del C.S de la J, por medio del presente escrito contesto la DEMANDA VERBAL DE RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL Y EXTRA CONTRACTUAL, impetrada por el CONDOMINIO ALTAVISTA PH, en los siguientes términos

FRENTE A LAS PRETENSIONES:

I. DECLARATIVAS

- 1.1 Me opongo, EL CONDOMINIO ALTAVISTA PH., surgió con la constitución de la propiedad horizontal mediante la escritura pública número 4702 del 8 de octubre de 2008 de la Notaria 36 de Bogotá, la cual fue objeto de reformas mediante la Escritura Pública número 810 del 6 de abril de 2009 de la Notaria 11 de Bogotá, escritura pública número 2169 del 25 de agosto de 2011 de la Notaria Única de la Mesa y con escritura pública número 401 del 25 de febrero de 2014 de la Notaria Única de la Mesa, debidamente inscritas en la matrícula inmobiliaria número 166-80232, y en las mismas se encuentran protocolizados los actos administrativos debidamente aprobados por la autoridad urbanística y estos dan cuenta de lo licenciado y aprobado correspondiente a las zonas comunes y privadas del CONDOMINIO ALTAVISTA PH, aprobada por etapas. La relación de comercialización surgió entre la Urbanizadora Total Urbe, Ltda., persona jurídica de derecho privado con NIT número 900.149.595-6, y cada uno de los compradores de las unidades inmobiliarias que integran el Condominio AltaVista.
- 1.2 Me opongo, la Corporación El Minuto de Dios, hoy Corporación Organización El Minuto de Dios, a través de la sociedad TOTAL URBE LTDA., siendo responsable su representante legal el Arquitecto EDGAR MAURICIO GUTIERREZ SÁNCHEZ, tenía la obligación de entregar las zonas comunes debidamente aprobadas por la autoridad urbanística contenidas en la Resolución Número 173 del 06 de agosto de 2011 expedida por la Oficina Asesora de Planeación Municipal de la Alcaldía Municipal de la Mesa, Cundinamarca, las cuales fueron entregadas el día treinta (30) de julio de 2011, por parte de TOTAL URBE, constructora, y cumpliendo con las normas técnicas, de acuerdo con lo argumentado por el Arquitecto Mauricio Gutiérrez Sánchez, representante legal de la Sociedad Total Urbe Ltda.

391

1.3 Me opongo, por lo siguiente:

- 1.3.1 CERRAMIENTO: Me opongo, la copropiedad fue entregada con el cerramiento aprobado y autorizado por la Oficina Asesora de Planeación, bajo los parámetros y especificaciones técnicas de norma y de seguridad y salubridad aprobadas en el momento, con postes en concreto y alambre de púas y vista paisajista, en cumplimiento de lo licenciado.
- 1.3.2 Me opongo, que se pruebe, el salón comunal fue recibido, junto con las demás zonas comunes de la copropiedad, desde el año 2011. Por lo tanto no resulta de recibo una objeción a las dimensiones del salón comunal nueve (9) años después de entregado, la pretensión excede el límite de la garantía del que trata el artículo 1923 del Código Civil.
- 1.3.3 Me opongo. De acuerdo con el artículo segundo de la Resolución número 173 del 6 de agosto de 2011 expedida por la Oficina Asesora de Planeación Municipal de la Mesa, Cundinamarca, aprobó sesenta y ocho (68) parqueaderos que hacen parte del Condominio AltaVista PH., y señalados en plano urbanístico OP-4170-2007 de 3-3, de los cuales veinticinco (25) parqueaderos hacen parte de las zonas comunes y para el uso exclusivo de visitantes y cuarenta y tres (43) parqueaderos son de uso exclusivo (privado), según consta en el parágrafo 1° del artículo 18 del Reglamento de Propiedad Horizontal Escritura Pública número 4702 del 8 de octubre de 2008 de la Notaria 38 de Bogotá y determinados en plano 3-3 protocolizado en la escritura pública número dos mil ciento sesenta y nueve (2169) del 25 de agosto de 2011 de la Notaria Única de la Mesa y demás escrituras públicas individuales entregadas a cada copropietario, debidamente inscritas en la matrícula inmobiliaria Nro. 166-80232 y los folios desagregados.
- 1.3.4 Me opongo, que se pruebe, la cancha múltiple corresponde a la licencia aprobada y esta fue recibida a satisfacción por la copropiedad, según acta de fecha treinta (30) de julio de 2011, de acuerdo con lo argumentado por el Arquitecto Mauricio Gutiérrez Sánchez, representante legal de la Sociedad Total Urbe Ltda.
- 1.3.5 Me opongo, el local comercial hace parte del Condominio AltaVista PH., el cual hace parte de las zonas privadas y actualmente es de propiedad de la Corporación Organización El Minuto de Dios, por lo tanto no puede ser objeto de reclamación como bien común. Ahora bien, que la copropiedad aporte los conceptos técnicos que determinan el abandono y agrietamiento del inmueble, que alega la demandante.
- 1.3.6 Me opongo, porque la firma RETIE INGENIERIA Y GESTIÓN, debidamente acreditada por SIC, realizó los trabajos de inspección y recibo de conformidad de las redes del CONDOMINIO ALTAVISTA PH., la cual expide el respectivo dictamen y verificaciones de las instalaciones eléctrica RIG-IE00992 de fecha 07 de marzo de 2008, en la cual se verifica el cumplimiento a los requisitos establecidos por la Resolución 181419 de 2015 expedida por el Ministerio de



392

Minas y Energía (adjunto dictamen número RIG-IE 00992, y acta de inspección para energización, las cuales dan cuenta del cumplimiento de los requisitos técnicos solicitados por la EEC. S.A.

1.3.7 Me opongo, que se pruebe, se entregó la conducción de aguas lluvias, según se aprobó en la licencia de construcción y se recibió a satisfacción por la copropiedad, la reclamación contenida en la demanda excede el límite legal de la garantía del que trata el artículo 1923 del Código civil.

1.3.8 Me opongo, que se pruebe, porque el muro allí construido y entregado a la copropiedad, trata de una "geo estructura" en "tierra Armada" muros de contención reforzados con "Geotextil" Geo sistemas tipo "PAVCO", el cual desde su construcción por parte de la obra ha cumplido con la estabilidad del terreno protegiendo de cualquier daño a las redes hidro sanitaria y de aguas lluvias que están construida en el peatonal, así como a la misma casa 123 (concepto técnico TOTAL URBE) y se ajusta a las condiciones técnicas de norma. Según versiones de la misma copropiedad, el propietario de la casa 123, realizó obras que impactaron el muro de contención y está decidió reparar el muro de contención sin tener en cuenta el deber que les asiste respecto a notificar al constructor para que en el marco de garantía revisar lo pertinente (concepto técnico norma adjunto) , la reclamación contenida en la demanda excede el límite legal de la garantía del que trata el artículo 1923 del Código civil.

1.3.9 Me opongo, que se pruebe.

II. CONDENATORIAS:

2.1 Me opongo, debido a que en la fecha de entrega de las zonas comunes, se hizo entrega de la misma en las condiciones técnicas de norma y el cerramiento corresponde al diseño licenciado.

2.2 Me opongo, que se pruebe, el salón comunal que se ofreció como parte de las zonas comunes cumple con lo licenciado y fue recibido a satisfacción por la copropiedad según consta en acta de fecha treinta (30) de julio de 2011, de acuerdo con lo argumentado por el Arquitecto Mauricio Gutiérrez Sánchez, representante legal de la Sociedad Total Urbe Ltda.

2.3 Me opongo, porque de acuerdo con la Resolución número 173 del 6 d agosto de 2011 expedida por la Oficina Asesora de Planeación Municipal de la Mesa, Cundinamarca, se aprobaron sesenta y ocho (68) parqueaderos que hacen parte del Condominio AltaVista PH., y señalados en plano urbanístico OP-4170-2007 de 3-3, de los cuales veinticinco (25) parqueaderos hacen parte de las zonas comunes y para el uso exclusivo de visitantes y cuarenta y tres (43) parqueaderos de uso exclusivo (privado), según consta en el parágrafo 1° del artículo 18 del Reglamento de Propiedad Horizontal Escritura Pública número 4702 del 8 de octubre de 2008 de la Notaria 38 de Bogotá, plano que fue debidamente protocolizado en la escritura pública número dos mil ciento sesenta y nueve (2169) del 25 de agosto de 2011 de

393

la Notaria Única de la Mesa y demás escrituras públicas e inscritas en la matrícula inmobiliaria Nro. 166-80232, y en las matrículas inmobiliarias individuales que posteriormente se desagregaron.

- 2.4 Me opongo, porque para la época de aprobación del condominio, cumplió con las condiciones técnicas de norma vigentes para la época para el proyecto y que fueron aprobadas por la autoridad urbanística, según consta en la Resolución 200 de 2008 y sus modificaciones.
- 2.5 Me opongo, teniendo en cuenta que esta unidad inmobiliaria hace referencia a una propiedad privada de la Corporación Organización El Minuto de Dios, según consta en la matrícula inmobiliaria número 166-83493 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos la Mesa. No obstante lo anterior, si la copropiedad tiene concepto técnico sobre las presuntas grietas y abandono del inmueble este no se aportó con la demanda, en consecuencia el perjuicio alegado carece de soporte.
- 2.6 Me opongo, porque las instalaciones eléctricas comunales del Condominio AltaVista, desde el año 2008 y en cumplimiento al RIETIE, fueron revisadas, recibidas, legalizadas y energizadas por la firma RETIE INGENIERIA Y GESTIÓN, debidamente acreditada por SIC, en cumplimiento a los requisitos establecidos por la Resolución 181419 de 2015 expedida por el Ministerio de Minas y Energía; si la copropiedad realizó un pago adicional lo hizo sin notificar al constructor, quien cuenta con los soportes para acreditar el cumplimiento de la norma RETIE.
- 2.7 Me opongo, que pruebe su pertinencia, porque las obras realizadas y dimensionadas por parte del condominio, no eran necesarias, ni cuentan con justificación técnica de norma, así como tampoco le fueron notificadas al constructor de manera previa a su ejecución para que en el marco de la garantía respondiere lo pertinente.
- 2.8 Me opongo, el lote cuenta con un muro de contención en tierra armada al lado que colinda con el lindero del proyecto el cual no puede ser afectado, se trata de una "geo estructura" en "tierra Armada" muros de contención reforzados con "Geotextil" Geo sistemas tipo "PAVCO", el cual desde su construcción ha cumplido con la estabilidad del terreno protegiendo de cualquier daño a las redes hidro sanitarias y de aguas lluvias que están construidas en el peatonal, así como la misma casa 123 (concepto técnico TOTAL URBE), hasta antes de iniciar ejecución de obra, por parte del propietario de la casa y lote No. 123.
- 2.9 Me opongo, que se pruebe la necesidad de traslado solicitado.
- 2.10 Me opongo, solicito de manera respetuosa al señor juez, se condene en costas a la parte vencida dentro el presente proceso, conforme las disposiciones del artículo 365 del Código General del Proceso.

FRENTE A LOS HECHOS

Al primero.- Es parcialmente cierto, La Corporación El Minuto de Dios, hoy es La Corporación Organización El Minuto de Dios, con NIT 860.010.371-0, ejecutó el proyecto

394

urbanístico CONDOMINIO ALTAVISTA PH., a través de la constructora TOTAL URBE LTDA., con NIT 900.149.595-6, representada legalmente por el Arquitecto Edgar Mauricio Gutiérrez Sánchez, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.141.876, en virtud del contrato de cuentas en participación de fecha tres (3) de agosto de 2007, en el que claramente en su cláusula primera y quinta, se define el rol de la Corporación como de Total Urbe en el desarrollo del proyecto.

Al segundo.- Es parcialmente cierto, EL CONDOMINIO ALTAVISTA PH., surgió con la constitución de la propiedad horizontal mediante la escritura pública número 4702 del 8 de octubre de 2008 de la Notaria 36 de Bogotá, la cual fue objeto de reformas según la escritura pública número 810 del 6 de abril de 2009 de la Notaria 11 de Bogotá, escritura pública número 2169 del 25 de agosto de 2011 de la Notaria Única de la Mesa y escritura pública número 401 del 25 de febrero de 2014 de la Notaria Única de la Mesa, debidamente inscritas en la matrícula inmobiliaria número 166-80232, y en las mismas se encuentran protocolizados los actos administrativos debidamente aprobados por la autoridad urbanística competente, esto es Planeación Municipal y estos dan cuenta de lo licenciado y aprobado tanto como para las zonas comunes, como para las zonas privadas del CONDOMINIO ALTAVISTA PH, el cual se desarrollaría por etapas.

Al tercero.- Es parcialmente cierto, porque la constitución del CONDOMINIO ALTAVISTA PH., fue objeto de varias reformas como se puede observar en el anterior numeral y con el conocimiento de la copropiedad, según consta en las actas de asamblea protocolizadas.

Al cuarto.- No es cierto, la creación de la personería jurídica para el CONDOMINIO ALTAVISTA PH., viene de la escritura pública número 4702 del 8 de octubre de 2008 de la Notaria 36 de Bogotá, parágrafo, literal A 1) del artículo 1° del objeto del Reglamento de Propiedad Horizontal, el cual ha sido objeto de reformas y avalados en asamblea por los copropietarios, actos protocolizados en cada escritura pública que da cuenta de la reforma. Esta Personería Jurídica, fue inscrita y reconocida ante la Alcaldía Municipal de la Mesa, conforme a las disposiciones de la Ley 675 de 2001.

Al quinto.- Es parcialmente cierto, porque el Reglamento de Propiedad Horizontal aprobado para el CONDOMINIO ALTAVISTA PH., está conformado por ciento veintitrés (123) lotes para viviendas unifamiliares en dos pisos y dos pisos con altillo, dos (2) locales comerciales y cuarenta y tres (43) parqueaderos, como áreas privadas, plenamente identificados en las escritura pública número 4702 del 8 de octubre de 2008 de la Notaria 36 de Bogotá (página 12 y 13), la cual fue objeto de reformas parciales, según la escritura pública número 810 del 6 de abril de 2009 de la Notaria 11 de Bogotá, escritura pública número 2169 del 25 de agosto de 2011 de la Notaria Única de la Mesa y escritura pública número 401 del 25 de febrero de 2014 de la Notaria Única de la Mesa, debidamente inscritas en la matrícula inmobiliaria número 166-80232, y sus desagregados, con fundamento en la licencia de urbanismo y las licencias de construcción aprobadas por la Oficina Asesora de Planeación de la Mesa, Cundinamarca y debidamente protocolizadas en cada instrumento público, conforme con su fecha de expedición. Así mismo, con el pleno conocimiento de los copropietarios, según actas de asamblea protocolizadas en las mismas.

Al sexto.- Ni se acepta, ni se niega, porque hace referencia a las áreas privadas y no hacen parte del objeto de la demanda, por lo tanto que se pruebe.

X

Al séptimo.- Es parcialmente cierto, en la primera etapa se aprobaron cuarenta (40) lotes y/o casas, para la segunda etapa, veintisiete (27) lotes y/o casas y para la tercera etapa, 56 lotes y/o casas, para un total de ciento veintitrés (123) lotes y/o casas y dos (2) locales. Y, posteriormente, se licenciaron individualizando cuarenta y tres (43) parqueaderos de uso exclusivo de uso privado, todo avalado y aprobado por la autoridad urbanística competente del municipio de La Mesa, Cundinamarca y de pleno conocimiento de la copropiedad.

Al octavo.- Es parcialmente cierto, de acuerdo con la escritura pública 4702 de 2008 de la Notaria 36 de Bogotá, mediante la cual se constituyó el Reglamento de Propiedad Horizontal para el Condominio AltaVista PH., el artículo décimo sexto determina los **bienes comunes esenciales**, los cuales se encuentran ubicados e identificados en los planos de alineamiento y urbanismo, debidamente aprobados números 1 y al 4, determinados así: El acceso vehicular y peatonal, los antejardines, caminos peatonales y zonas libres; portería del celador con baño; veinticinco (25) parqueaderos para visitantes; Oficina de Administración con baño; todas las plantas ornamentales y nativas; las lámparas destinadas a la iluminación de las zonas comunes exteriores; depósito de basuras para 3 etapas; un tanque de reserva de agua con sistema de presión constante; redes eléctricas subterráneas a transformadores, con distribución de media y baja tensión e iluminación interna; y como **bienes comunes no esenciales**: Una (1) piscina de adultos, una (1) para jóvenes, y una (1) de niños, una cancha múltiple, ubicadas en las zonas comunes de uso exclusivo del Condominio.

Al noveno.- No es cierto, porque de acuerdo con la licencia de urbanismo y los planos debidamente aprobados para el Condominio Altavista PH., para el Condominio AltaVista PH., se aprobaron veinticinco (25) parqueaderos para el uso de los visitantes y cuarenta y tres (43) parqueaderos exclusivos para uso privado, conforme con la Resolución número 006 de 2010, 064 de 2011 y 173 de 2011 y así quedó plasmado en la escritura pública de constitución del Reglamento de propiedad horizontal, parágrafo 1° del artículo 18 de la Escritura Pública número 4702 del 8 de octubre de 2008 de la Notaria 38 de Bogotá y sus reformas, por lo tanto los parqueaderos privados fueron comercializados conforme lo aprobado en la licencia.

Al décimo.- No es cierto, que se pruebe, el cerramiento con el que se entregó el Condominio, cumple lo contenido en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Al once.- No es cierto, que se pruebe, según el Reglamento de Propiedad Horizontal la Corporación no se encontraba en la obligación de entregar un salón comunal con las áreas y dimensiones citadas por el actor, sino que debíamos entregar un salón comunal de 131,11M2 y así se entregó.

Al doce.- No es cierto, que se pruebe, la cancha que se entregó y recibió por la copropiedad cumple con el diseño de la licencia de construcción conforme a la norma técnica.

Al trece.- No nos consta, se trata de una propiedad privada y por tratarse de un bien de propiedad de la Corporación de requerir obras, se atenderán técnicamente.

Al catorce.- No nos consta. No obstante, la Corporación El Minuto de Dios, a través del constructor TOTAL URBE LTDA., entregó las instalaciones eléctricas comunales de AltaVista, conforme la legislación vigente, en cuanto a redes de MT, BT y alumbrado, desde el año 2008, y en cumplimiento al RETIE, fueron revisadas, legalizadas y energizadas por la

965

firma RETIE INGENIERIA Y GESTIÓN, debidamente acreditada por SIC, realizó los trabajos de inspección y recibo de conformidad de las redes del CONDOMINIO ALTAVISTA PH., según dictamen número RIG-IE 00992, y acta de inspección para energización, las cuales dan cuenta el cumplimiento de los requisitos técnicos solicitados por la EMPRESA DE ENERGÍA ELÉCTRICA DE CUNDINAMARCA EEC. S.A, la política de CODENSA, actual operador del servicio de energía califica que el alumbrado es un servicio público, pero su consumo debe ser facturado a los privados, en este caso al Condominio AltaVista. Si la Copropiedad pagó alguna multa, desatendiendo el debido proceso, en cuanto al deber que le asiste de informar previamente a la constructora para que en el marco del periodo de posventa apoyare lo pertinente, este constituye un pago realizado por mera liberalidad.

Al quince.- No nos consta, que se pruebe, además, el proyecto cumple con todas las especificaciones técnicas de norma y recomendaciones contenidas en la Resolución 180466 de 2007, y 181419 de 2005 expedida por Ministerio de Minas y Energía y la Resolución 950-06 expedida por el Ministerio de Transporte y según dictamen y verificaciones de las instalaciones eléctrica RIG-IE00992 de fecha 07 de marzo de 2008 y es claro que el constructor desatendió su deber primigenio de notificar a la constructora antes asumir el pago de la multa que se alude.

Al dieciséis.- No es cierto, que se pruebe, teniendo en cuenta que la Corporación Organización El Minuto de Dios y la Constructora TOTAL URBE, no recibieron ninguna reclamación al respecto previa a las obras que la copropiedad decidió asumir.

Al diecisiete.- No nos consta, que se pruebe su pertinencia, y el aval de la autoridad urbanística competente del municipio, el cumplimiento de la norma técnica y el haber solicitado previa a la realización de las obras que unilateralmente decidió la copropiedad que se presentó a la constructora la reclamación y atención post-venta.

Al dieciocho.- No nos consta, que se pruebe, teniendo en cuenta que antes de la entrega a los propietarios del lote No. 123, se adelantaron los trabajos necesarios en la zona comunal para garantizar la estabilidad de la misma construcción de la casa 123 así como el sector aledaño de peatonales de las zonas comunales, lo cual se le informó al propietario, según consta en carta fechada junio 15 de 2010 dirigida a la propietaria lote 123 sobre el avance de los trabajos de estructuración del terreno, así mismo, TOTAL URBE, entregó el predio a su propietaria, Sra. Carmen Cecilia Pérez, el 21 de junio de 2010, advirtiéndole en el numeral siete (7) de la misma acta de entrega que: "el lote presenta un muro de contención en tierra armada al lado que linda con el lindero del proyecto el cual NO puede ser afectado". Así mismo, se requiere que se pruebe y aporte el correspondiente aval y licencia por parte de la autoridad urbanística competente del municipio y la justificación técnica basada en la norma, para haber realizado las obras que unilateralmente decidió ejecutar la copropiedad, desconociendo la garantía de post-venta y el deber de no intervenir las zonas comunes, ya que se vería afectada la garantía. La conducta alegada por la copropiedad ante la advertencia de no afectar el muro constituye culpa exclusiva de la víctima.

Al diecinueve.- No nos consta, lo cierto es que al Ingeniero Álvarez, la firma Total Urbe no le informo sobre la existencia de la geo estructura construida por obra, y que dicho concepto no fue avalado por el constructor de la Urbanizadora quien estaría a cargo de la garantía, la cual se impactó ante la intervención unilateral decidida por la copropiedad.

397

Al veinte.- No es cierto, que se pruebe.

Al veintiuno.- No es cierto, la Corporación ha atendido a los copropietarios oportunamente, pese a que sus pretensiones han debido ser negadas por encontrarse fuera de la garantía y de la licencia inicial.

Al veintidós.- Es parcialmente cierto, a la Audiencia de conciliación convocada en su oportunidad, el representante legal de la Corporación El Minuto de Dios, hoy Corporación Organización El Minuto de Dios, no pudo asistir, pero en su representación otorgó poder amplio y suficiente al Abogado Alfredo Barrientos Chaves, para que lo representará, quien asistió a dicha diligencia, como consta en la referida acta; dentro del término legal de los 3 días que otorga la ley 640 de 2001, mi mandante aporto excusa, según consta en documento adjunto y esta no fue tenida en cuenta por decisión unilateral del Centro de Conciliación de la Personería de Bogotá.

Solicito al despacho tener como válidamente presentadas las siguientes:

PRUEBAS

I. DOCUMENTALES

Me permito anexar como pruebas los siguientes documentos:

1. Copia de la Escritura Pública 2169 del 25 de agosto de 2011 y 401 del 25 de febrero de 2014 de la Notaria Única de la Mesa, Cundinamarca, correspondiente a la reforma del Reglamento de Propiedad Horizontal del Condominio AltaVista PH.
2. **Copia plano plancha número OP-4170-2007 de 3-3** debidamente aprobado por la Oficina Asesora de Planeación de la Mesa, Cundinamarca.
3. Copia acta entrega redes eléctricas a la EEC de fecha 19 de mayo de 2007.
4. Copia comunicación de junio 28 de 2017, dictamen de inspección de fecha 07 de marzo de 2008 y acta de inspección para energización año 2008.
5. Copia comunicación señora Carmen Cecilia Pérez, acta de entrega y acta visita casa 123.
6. Copia comunicación de fecha junio 8 de 2016, respuesta a solicitud fechada 10/08/2016.
7. Copia comunicación fechada junio 16 d78le 2017, respuesta solicitud 9/06/2017.
8. Copia comunicación fechada junio 26 de 2016, respuesta solicitud CE-305-2016 y concepto técnico construcción muro .
9. Copia contrato de cuentas por participación con TOTAL URBE LTDA de fecha, 3/08/2007.
10. Copia Certificado de tradición y libertad número 166-83493, el cual corresponde al local comercial de propiedad de la Corporación Organización El Minuto de Dios.
11. Copia excusa oportunamente presentada por el Representante Legal de la Corporación ante la inasistencia a la audiencia de fecha 15 de febrero de 2019 y otros documentos.
12. Copia del acta de liquidación del contrato de participación de fecha 10/12/2015, suscrita entre Total Urbe y la Corporación.

A

398

13. Las demás obrantes en el proceso.

II. TESTIMONIALES

Se decreten y recepcionen los testimonios de las siguientes personas:

- 1) Arquitecto EDGAR MAURICIO GUTIEREZ SÁNCHEZ, recibe notificación en la Calle 125 Bis No. 20-75 Oficina 308-A – Tel. (571) 619 3730 – 619 3582 de Bogotá D.C., E-mail: asistente@toralurbe.com., quien en su calidad de Representante Legal de la Constructora TOTAL URBA LTDA., podrá rendir testimonio de las afirmaciones contenidas en la presente contestación.
- 2) Señor LUIS HERNANDO NOVA PEREZ, recibe notificación en la AvCl 80 72 B 56 Barrio Minuto de Dios de Bogotá D.C., PBX 587 4444 EXT 2048, correo electrónico hnova@minutodedios.org., quien en su calidad de funcionario de las condiciones de tiempo, modo y lugar en las que se entregó la copropiedad.
- 3) Arquitecto JUAN PABLO FONSECA TOLOSA, recibe notificación en la AvCl 80 72 B 56 Barrio Minuto de Dios de Bogotá D.C., PBX 587 4444 EXT 2042, correo electrónico hnova@minutodedios.org., quien en su calidad de Gerente de Vivienda de la Corporación Organización El Minuto de Dios, quien haga sus veces, podrá rendir testimonio sobre las condiciones técnica de entrega de la copropiedad.

III. OFICIAR:

OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE LA ALCALDÍA DE LA MESA, CUNDINAMARCA, para que se sirva aportar al plenario los planos aprobados para el CONDOMINIO ALTAVISTA, licenciado mediante la Resolución 173 de 2011, entre otras.

Solicito al despacho tener como válidamente presentadas las siguientes:

EXCEPCIONES DE FONDO

1. FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR LA PARTE PASIVA

La legitimación en la causa, sea por activa o por pasiva, es un presupuesto procesal derivado de la capacidad para ser parte. La legitimación en la causa por pasiva, se configura por la falta de conexión entre la parte demandada y la situación fáctica constitutiva del litigio (artículo 100 del C.G.P., y artículo 306 del C.P.A.C.A.).

La ausencia de legitimación en relación con alguna de las partes conlleva la negación de sus pretensiones, que en estricto sentido implica la resolución oficiosa sobre los presupuestos indispensables para desatar de mérito la cuestión litigada (SC2642-2015; 10/03/2015).

399

Señala la Corte Constitucional en sentencia C-2642-2015: *"Por tal razón, el artículo 306 del Código de Procedimiento Civil, contrariamente a lo que parece entender el recurrente, no consagra talanquera alguna que le impida al juez decidir de manera oficiosa sobre la legitimación de las partes, aspecto éste que, como ya se dijera, por constituir una de las condiciones de prosperidad de toda reclamación judicial, está siempre obligado a examinar con miras a decidir sobre su concesión, como tampoco lo concerniente a la excepción de contrato no cumplido, toda vez que el aludido precepto solamente restringe esa facultad en lo que concierne con las excepciones de prescripción, compensación y nulidad relativa, las cuales, como es sabido, comportan un poder del demandado encaminado a aniquilar la pretensión del actor, de manera que ésta subsistirá solamente si aquél se abstiene de ejercer su derecho potestativo"* (CSJ SC de 14 de marzo de 2002, Rad. 6139; se subraya).

Así mismo, con relación al tema de la legitimación en la causa, la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SALA DE CASACIÓN CIVIL M. P. JESÚS VALL DE RUTÉN RUIZ SC2642-2015, Radicación n° 11001-31-03-030-1993-05281-01 (Aprobado en sesión de cinco de mayo de dos mil catorce) Bogotá, D. C., diez (10) de marzo de dos mil quince (2015) sostuvo:

"Sin embargo de lo anterior, no escapa a esta Sala que cuando en su defensa el demandado aduce hechos tendientes a refutar el derecho que pretende el actor, y precisamente los trae al proceso buscando desconocer la titularidad de cualquiera de las partes, o de ambas, respecto del objeto material o jurídico debatido, ha de tramitarse como excepción esta particular forma de oposición, que se dirige derechamente a enervar la legitimación en la causa activa o pasiva, entendidos estos conceptos por la Corte, siguiendo a Chiovenda como "la identidad de la persona del actor con la persona a la cual la ley concede 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, 1, 185)" (G.J. CCXXXVII, v1, n.° 2476, pág. 486. En igual sentido, G.J. LXXXI, n.° 2157-2158, pág. 48, entre otras)."

Concluyéndose que está legitimado en la causa por pasiva a quien no tiene la vocación para que le reclamen de un derecho otorgado por la ley, caso para el cual es necesario hacer remembranza al contrato de cuentas en participación suscrito el 3 de agosto de 2007, entre la Sociedad TOTAL URBE LTDA., y la CORPORACIÓN EL MINUTO DE DIOS, hoy CORPORACIÓN ORGANIZACIÓN EL MINUTO DE DIOS, a través del cual la Sociedad TOTAL URBE LTDA., se obliga a desarrollar un proyecto de construcción urbanístico bajo la directa gestión y responsabilidad de este, quien entrego las obras de urbanismo a la copropiedad el 30 de julio de 2011, han transcurrido más de ocho (8) años, es decir para la fecha de la presentación de la demanda, en consecuencia el mero hecho que la Corporación que presento sea la propietaria del lote en el que se construyó el proyecto, no le hace responsable de las pretensiones del actor.

2. BUENA FE

El artículo 83 de la constitución nacional preceptúa el principio de la Buena Fe, de manera uniforme, la doctrina y la jurisprudencia han entendido que la buena fe es el equivalente de "confianza, seguridad y honorabilidad". Es el cumplimiento de la palabra dada, la

conciencia de no perjudicar a otro, voluntad de reconocer los derechos y cumplir las obligaciones, confianza en la lealtad de la contraparte.

200

La sentencia SU- 995 de 1999:

"La buena fe es un concepto ampliamente utilizado dentro del ordenamiento jurídico y consiste en la firme creencia de que quien actúa lo hace dentro de la legalidad y en ausencia de actuaciones fraudulentas que vaciarían el contenido de ésta". Y añade: "cuando se demuestra la ausencia de buena fe, al juez no le queda camino diferente al reconocimiento fáctico de que la actuación del particular no se desarrolló conforme a ésta, de lo contrario estaría desconociendo el artículo 228 de la Constitución y haciendo de esta presunción un formalismo ajeno a la realidad. La presunción de buena fe es desvirtuada cuando existe la prueba fehaciente de que ésta no existe (sic). La buena fe no es un concepto absoluto y como simple presunción no puede catalogarse en un grado de superior jerarquía frente a la realidad, a los hechos concretos".

Para el caso que nos convoca, encontramos que el demandante pretende desconocer la entrega por parte del constructor TOTAL URBE LTDA., y de recibo a satisfacción de las zonas comunes del Condominio AltaVista, por parte de la copropiedad, mediante acta suscrita el 30 de julio de 2011, de acuerdo con lo argumentado por el Arquitecto Mauricio Gutiérrez Sánchez, representante legal de la Sociedad Total Urbe Ltda., ahora, no se explica que pretenda vía demanda que le sean reconocidos sus requerimientos económicos, cuando se le desconoció el debido proceso.

3. COBRO DE LO NO DEBIDO

En el hipotético caso en que el demandante llegara a cumplir con la carga procesal de demostrar la responsabilidad del demandado, también está obligado a demostrar el perjuicio irrogado y reclamado, no basta con formular una pretensión desprovista de cualquier prueba, ya que la acción es de naturaleza de responsabilidad y resarcitoria y es evidente que del material probatorio aportado no se colige la existencia de prueba técnica o concepto idóneo sobre lo que se alega y menos aún el valor de lo pretendido.

Igualmente pido al Señor Juez se sirva declarar probadas las demás excepciones que resulten o se adviertan en el curso del presente proceso.

NOTIFICACIONES

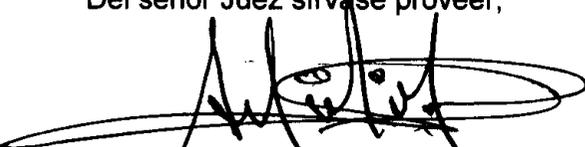
- a) Recibiré notificaciones y correspondencia en la Av CL 80 72 B - 56 Barrió Minuto de Dios, en la ciudad de Bogotá D.C. Celular 318 726 2021. Correo electrónico: abarrientos@minutodedios.org y csantos@minutodedios.org.
- b) Total Urbe, Calle 125 Bis No. 20-75 Oficina 308-A – Tel. (571) 619 3730 – 619 3582 de Bogotá D.C., E-mail: asistente@toralurbe.com.

- c) La Corporación Organización El Minuto de Dios, recibirá notificaciones en la AvCl 80 72 B 56 Barrio Minuto de Dios de Bogotá, Tels. 587 4444/43 - mail contacto@minutodedios.org.

ANEXOS

- a) Copia de la contestación y excepciones en medio físico y electrónico.
b) Poder a mi conferido.

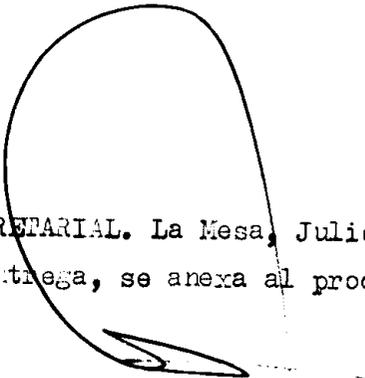
Del señor Juez sírvase proveer,


ALFREDO BARRIENTOS CHAVES
C.C. No. 19.395.780 de Bogotá
T.P. No. 110896 del C. S de la J.
Apoderado

Fecha: 19/03/2020

CONSTANCIA SECRETARIAL. La Mesa, Julio 16 de 2020. Recibido en la fecha de servientrega, se anexa al proceso para los fines legales.

La sria.


DIANA H RODRIGUEZ TORRES



SE RESPONDE: ME OPONGO, en razón a la inexistencia de las condenas declarativas, y por el contrario se solicita que la parte actora asuma el pago de los gastos, costas y agencias en derecho.

Respetuosamente solicito a su despacho:

- 4.1** No acceder a ninguna de las pretensiones hechas por la **DEMANDANTE**, teniendo en cuenta que no existe violación de las normas pertinentes.
- 4.2** Condenar en costas, gastos y agencias en derecho a la parte accionante, y a lo cual su despacho puede acceder en desarrollo de la función jurisdiccional, con aplicación de la sanción a que refiere el artículo 206 del Código General del Proceso.

V. Excepciones de mérito

5.1 EXCEPCIÓN DE BUENA FE

Con fundamento en el trabajo serio y honesto, en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, desplegado durante más de 15 años.

Fundamento: La buena fe es la recta disposición del agente en el cumplimiento leal y sincero de las obligaciones derivadas del contrato que imperan en una comunidad de hombres dotados de criterio honesto y razonable. Es imposible entender el derecho en general sin la noción de la buena fe, soporte básico de la conducta de las partes en todo su actuar.



Según lo expresa RIPERT, *"la buena fe es uno de los medios utilizados por el legislador y los tribunales para hacer penetrar la regla moral en el derecho positivo. La buena fe representa un punto de contacto entre el Derecho y la moral"*¹.

TOTAL URBE SAS ha actuado con el convencimiento moral, legal y constitucional que tiene un amparo reglamentario en las diversas conductas asumidas durante la ejecución de toda su actividad constructora. La actitud de la demandada ha sido conforme a derecho, ha cumplido de buena fe sus obligaciones legales, contractuales y de construcción. Esta excepción tiene fundamento en el cumplimiento de todas sus obligaciones, mi representada ha sido diligente y seria en el despliegue de su actividad y los compromisos que con su ejercicio se adquieren.

Las posibles eventualidades que surjan, simplemente son contingencias que incluso en su momento están amparadas por la seriedad de su comportamiento al margen de la exigibilidad legal. Como se puede observar TOTAL URBE SAS constituye un apoyo concreto de su buena fe, prestigio, seriedad en el ejercicio de la actividad constructora, apoyo al desarrollo económico y social del país.

5.2 Nemo propriam turpitudinem allegans potest (nadie puede alegar su propio dolo y/o torpeza - Entrega de los bienes comunales a satisfacción

¹ Vid. BUSTAMANTE ALSINA, Jorge. "El principio de buena fe y las cláusulas contractuales abusivas". En: Revista *Scribas*, Instituto de Investigación Jurídico-Notarial (INDEJ) Arequipa, Perú, año II, N° 3, p. 65-71. En SILVA-RUIZ PEDRO F. Instituciones de Derecho Privado. Contratación Contemporánea..., Ob. cit. p. 152.



97

Nemo propriam turpitudinem allegans potest (axioma que traducido al español dice: "nadie puede alegar su propio dolo y/o torpeza"); en toda la operación del negocio jurídico **TOTAL URBE SAS** obró conforme a derecho, a la ley, de buena fe, y con base en lo acordado y pactado en el diseño aprobado por las autoridades.

Siendo de conocimiento de **CONDOMINIO ALTAVISTA PH** de todos los términos y condiciones de lo construido, desde el momento en que se solicitaron las licencias de construcción, planos, pero en especial desde el momento en que se otorgó al escritura pública 4.702 de fecha 8 de octubre de 2.008, otorgada ante la Notaría 36 del Círculo de Bogotá, en donde además de los planos y licencias indicados, permisos de Planeación municipal, y demás, se incluyó la **MEMORIA DESCRIPTIVA** del proyecto, era claro que lo construido era exactamente igual a lo aprobado por las autoridades respectivas.

Reclama **CONDOMINIO ALTAVISTA** en la demanda que nos ocupa la no entrega de 68 parqueaderos comunales, cuando ella misma en asamblea general de propietario celebrada el 14 de mayo de 2.011, ratificada por el Consejo de Administración del citado Condominio el 16 de julio de 2.011, documentos que se encuentran protocolizados en la escritura 2169 de fecha 25 de agosto de 2.011, otorgada ante la Notaría Única de La Mesa [ver **PRUEBA 8**] se aprobó reformar el reglamento de propiedad horizontal, en los términos que a continuación se incorpora dentro del acta de asamblea en cita así:



UN

11. Reforma al actual Reglamento de Propiedad Horizontal del Condominio Altavista.

Verificada la participación superior del 89% de los coeficientes de copropiedad, se propone a la Asamblea de Copropietarios la Reforma al actual Reglamento P.H. del Condominio Altavista, según los siguientes alcances:

Se explica la evolución del Reglamento de propiedad horizontal del Condominio Altavista,

original	Esc. Publica 4702	octubre 8 de 20
reforma	Esc. Publica 810	abril 6 de 2009
	Considera 123 unidades, 24 unidades en 3 niveles y 89 Unidades en 2 niveles	

Se presentan los alcances de la Reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal:

1. Actualización del diseño urbanístico en sus áreas comunes:

- Área portería de 4.20 m² a 20.11 m²
- Puerta acceso sencilla a doble
- Vía acceso, sector eje 1, perfil de 6 mts a 9 mts.
- Piscina de jóvenes de 150m² a 210m²
- Tanque adicional en portería en 6 m³
- Tanque reserva de agua potable de 80m³ a 119m³
- Vías vehiculares pasaron de adoquín a adoquín y piedra labrada para reducir velocidad y estética.

2. Cambio de altura para dieciséis (16) casas, de la casa 1 a 6 y de la 73 a la 82, pasando de dos a dos niveles con altillo (aprobado por Planeación Municipal, según Resolución 039 de 10 de febrero de 2011). Implica modificación de coeficientes, por lo cual se **ANEXA CUADRO** descriptivo de los nuevos coeficientes de copropiedad. Se incluyen las aéreas adicionales a incorporar, según el caso, en sus respectivos lotes privados. Este cuadro es parte integral e inseparable de la presente acta de la Asamblea Ordinaria de Copropietarios.

3. Incorporación de 103.25m² de área adicional. La finca veintinueve (29) del SÍPGES, vendió a la constructora 130.25m² para ser incorporados al Condominio Altavista. Esta área

permitió mejorar y aumentar el perfil de la vía de acceso. La constructora cubre este valor de compra venta.

4. Incremento de área de lotes para trece (13) unidades. Se ha presentado compra directa de áreas de propietarios de lotes y/o casas del Condominio Altavista a vecinos externos al mismo Condominio, con aprobación por Planeación Municipal, según Resolución 064 de 2011 que aplica a los lotes 1, 7, 108, 117, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25.
5. Incremento de área de otros diez (10) lotes correspondientes a los números 19, 20, 21, 23, 26, 27, 28, 29, 30 y 31, con trámite de autorización de englobe en proceso ante la Oficina de Planeación Municipal.

CONTESTACIÓN DEMANDA

Página 26 de 44



6) Desafectación de bienes comunes de uso exclusivo no esenciales a bienes de dominio particular.

El Condominio Altavista tiene veinte cinco (25) parqueaderos comunes para visitantes y cuarenta y tres (43) parqueaderos comunes de uso exclusivo para asignación a copropietarios.

Dado que los veinticinco (25) parqueaderos comunes para visitantes NO se modifican en cuanto a su calidad y cantidad, se presentó a la Asamblea de Copropietarios a consideración y para su aprobación la DESAFECTACION DE BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO NO ESENCIALES A BIENES DE DOMINIO PARTICULAR, correspondiente a los cuarenta y tres (43) parqueaderos común de uso exclusivo del Condominio Altavista, según los siguientes puntos:

6.1 Actualmente se tienen asignados once (11) parqueaderos común de uso exclusivo a igual número de propietarios del Condominio Altavista (parqueaderos Nos. 2, 3, 30, 31, 33, 34, 35, 39, 62, 67 y 68) . Que mediante la comparecencia de los mismos, aplicaran a la desafectación, siendo posteriormente escriturados la misma cantidad de parqueaderos privados a su nombre.

6.2 Los treinta y dos (32) parqueaderos comunes de uso exclusivo a desafectar a bienes de dominio particular, (parqueaderos 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 28, 29, 32, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64 y 65) son de propiedad de la Corporación Minuto de Dios, y su titulación como bienes de dominio particular, será efectuada a su nombre.

6.3 El costo del trámite, será asumido por la Corporación el Minuto de Dios.

Esta propuesta es debidamente ilustrada a la Asamblea, y aprobada por unanimidad por la misma.

En razón de la asamblea en cita, se modificó el reglamento de propiedad horizontal, pues ella [la asamblea] en forma unánime adoptó la decisión de desafectar esos 43 parqueaderos, para convertirlos en parqueaderos de bienes de dominio particular, como consta en parte pertinente que se incorpora:

Así las cosas, no puede ser aceptado que la copropiedad pretenda la entrega de unos bienes comunales, cuando ella misma fue quien cambió la cantidad y destino de los mismos, y menos el pago de unos supuestos daños, desconociendo sus propias decisiones.



69

Qué decir ahora del cerramiento, cuando la misma copropiedad en asamblea general de propietario celebrada el 14 de mayo de 2.011 y protocolizada en la escritura 2169 de fecha 25 de agosto de 2.011, otorgada ante la Notaría Única de La Mesa [ver PRUEBA 8], designó un COMITÉ DE RECIBO DE OBRAS conforme se incorpora a continuación:

8. Elección comité recibo constructor Condominio Altavista

Se requirió representantes con actividades propias a la construcción, por lo cual se aprueban los siguientes miembros:

Arq. Iván Camilo Peña	Casa 69
Arq. Hernando Gonzales	Casas 6
Arq. Ángela Duarte	Casa 16
Ing. Piasomi Rodríguez Salazar	Casa 27
Arq. Juan Carlos Cifuentes	Casa 36
Asesor ad honorem Luis Agapito Moreno (abogado)	

Dicho comité recibió a satisfacción, entre otros bienes, los que son objeto de la demanda que nos ocupa, esto es, el cerramiento, el salón comunal, la cancha múltiple, el tanque de gas, el sistema de aguas lluvias, desconociendo con la acción judicial que nos ocupa en el presente proceso, que por delegación expresa del máximo órgano [esto es la propia asamblea de propietarios], dichos bienes fueron recibidos a satisfacción.

Para acreditar lo antes dicho, basta con remitirnos al "ACTA DE RECIBO DE ZONAS COMUNALES DEL CONDOMINIO ALTA VISTA" aportado bajo la denominación de PRUEBA 9, donde se incorpora apartes pertinentes:



Zonas comunes a entregar en la presente acta:

- Una (1) Piscina adultos, y una (1) Piscina niños con su cuarto de maquinas, sistema de purificación con equipo y protecciones, sistema de calefacción con calderin a gas de 400.000 BTU, con cerramiento y equipamiento de seguridad, según Ley 1209 del 14 de julio de 2008, y su Decreto No. 2171 del 10 de Junio de 2009. Incluye zonas de circulación terrazas y deck en teca. Dos (2) escaleras auxiliares. Otros: alarmas, flotadores, gancho, camilla, alarma, señalización de profundidades.
 - Una (1) Piscina jóvenes con Jacuzzi, cuarto de maquinas, sistema de purificación con equipo y protecciones, sistema de calefacción con calderin a gas de 400.000 BTU, con cerramiento y equipamiento de seguridad, según Ley 1209 del 14 de julio de 2008, y su Decreto No. 2171 del 10 de Junio de 2009. Incluye zonas de circulación terrazas. Dos (2) escaleras auxiliares. Otros: alarmas, flotadores, gancho, camilla, alarma, señalización de profundidades.
 - Un (1) tanque de reserva de agua en concreto (11,10 x 4,30 x 2,50) para 119 m3 con su cuarto de maquinas con sistema de presión (hidro flo) con dos (2) bombas de 4" y una bomba de 2", sistema electrico con sus protecciones y sistematización.
 - Un (1) cuarto de basuras, dotada con canecas y carro recolector
 - Una (1) oficina para la Administración con baño privado
 - Una (1) terraza en segundo nivel
 - Un (1) salón comunal con dos (2) baños a público, un (1) cuarto para esec
 - Una (1) portería dotada con pasilleros y zona acceso vehicular y peatonal con recepción. Incluye un (1) baño anexo para porteros.
 - Vías vehiculares adoquinadas y (25) parqueaderos para visitantes.
 - Vías peatonales adoquinadas. Incluye peatonal paisajista.
 - Nomenclatura de casas privadas y zonas comunales.
 - Cerramiento en vía vehicular con tapie pisada. Cerramiento interno con postes en concreto, 6 alambres complementado con cerca viva en escuirlia.
 - Dos (2) unidades juegos infantiles
 - Una (1) cancha múltiple con cerramiento y detectores con canchales y mallas
 - Red eléctrica en media tensión (tres (3) transformadores y red baja tensión con luminarias.
 - Red con sistema de citofonia
 - Red distribución hidráulica con hidrante y registros
 - Red de gas con válvulas. El tanque de almacenamiento en comodato.
-
- Red alcantarillado aguas lluvias con sumideros, rejillas transversales y pozos
 - Red alcantarillado aguas negras con pozos, conectado a la red Municipal.
 - Plantas ornamentales.

Bienes que en la misma acta de entrega a que nos hemos referido [ver PRUEBA 9], en su parte final dejan expresa constancia de haber recibido a entera satisfacción, tal como consta en la parte final del acta de entrega de zonas comunes en cita, y cuya parte pertinente, acompañada con las firmad, me permito incorporar en el presente escrito así:



15

En aceptación se entregan y reciben las obras comunales a satisfacción por los que en este acta intervinieron:

[Signature]
 INZORNY DOMÍNGUEZ
 cc # 17077.644
 caso # 27

JUAN CAMILO PEÑA SILVA
 ARQUITECTO. C.C. N. 79.877.903.071
 CDA 69

Israña P. Gómez
 Administradora
 Frente

[Signature]

Y qué decir del tema de la Energía Eléctrica, donde habla de una sanción, y lo que le fue cobrado fue las actividades que el mismo **CONDOMINIO ALTAVISTA P.H.**, aceptó por conducto de su administrador, como más adelante se expone.

Sin embargo, antes de entrar a analizar lo antes manifestado, tenemos que precisar que el servicio de Energía Eléctrica, hace parte de lo denominado **BIENES COMUNES ESENCIALES**, en los términos señalados por el artículo 3°. De la ley 675 de 2.001, y su entrega se hizo conforme a los términos del artículo 24 de la ley 675 del año 2.001, los cuales en su parte pertinente me permito incorporar:



23

"Artículo 3. Definiciones. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones: (...)

Bienes comunes esenciales: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel."
(subrayado fuera de texto)

"ARTÍCULO 24. Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes."

Revisado lo anterior, tenemos que la propiedad se encuentra constituida desde el año 2008 [escritura de constitución de la propiedad horizontal ver PRUEBA 4], y al menos desde dicha fecha existe los bienes comunes esenciales, pero si aún nos queda dudas sobre Y qué decir del tema de la Energía Eléctrica, y que adicionalmente la venta de las unidades privadas fueron desde el año 2.009, como consta en listado que se incorpora:



ESCRITURAS FIRMADAS A LA FECHA			
LOTE Y/O CASA	PROPIETARIO		FECHA ESCRITURA
1	36	LUZ MARINA RODRIGUEZ ORDONEZ	ABRIL 6 DE 2009
2	53	MARIA MELBA MELO DE MALDONADO	ABRIL 6 DE 2009
3	34	JOSE ARGEMIRO ESPITIA CASTELLANOS	ABRIL 8 DE 2009
4	58	ORLANDO MORENO	JUNIO 8 DE 2009
5	45	CIFUENTES SERNA-AMPARO ACEVEDO	JULIO 8 DE 2009
6	84	MARCO ANTONIO LOPEZ	JULIO 29 DE 2009
7	43	BLANCA MIRYAM NESA GOMEZ	AGOSTO 13 DE 2009
8	26	LUIS AGAPITO MORENO MORENO	AGOSTO 28 DE 2009
9	56	MIGUEL CELY HOLGUIN	SEPTIEMBRE 2 DE 2009
10	35	BENITO PATARROYO LOPEZ	SEPTIEMBRE 3 DE 2009
11	67	MARLENY BUITRAGO PEÑA	SEPTIEMBRE 9 DE 2009
12	1	JAIME MANTILLA GAITAN	SEPTIEMBRE 15 DE 2009
13	32	ANA IGSA ROJAS REINA	SEPTIEMBRE 15 DE 2009
14	57	EDIMER ORTIZ PAEZ	SEPTIEMBRE 16 DE 2009
15	18	BELISARIO BERMUDEZ RAMIREZ	OCTUBRE 13 DE 2009
16	27	PIAZORNY RODRIGUEZ SALAZAR	OCTUBRE 21 DE 2009
17	21	MAYERLI TERESA ARIAS GOMEZ	OCTUBRE 26 DE 2009
18	22	MERY MORENO AMAYA/TOTAL URBE LTDA	NOVIEMBRE 3 DE 2009
19	85	MARCO ANTONIO LOPEZ	NOVIEMBRE 17 DE 2009
20	41	GLADYS MARINA CHAPARRO IGUAVITA	NOVIEMBRE 25 DE 2009
21	72	KARIM HAFID YAYER SUAREZ	DICIEMBRE 9 DE 2009
22	87	DIANA PATRICIA SUAREZ VALERO	DICIEMBRE 9 DE 2009
23	24	LUZ MARTA OSPINA MARTINEZ	DICIEMBRE 11 DE 2009
24	62	JUAN CARLOS HUASSA ESCOBAR	DICIEMBRE 11 DE 2009
25	59	JOSE MORENO	DICIEMBRE 14 DE 2009
26	60	JOSE MORENO	DICIEMBRE 14 DE 2009
27	25	CARLOS AUGUSTO VILLA RENCON	DICIEMBRE 16 DE 2009
28	33	TOTAL URBE LTDA	DICIEMBRE 16 DE 2009
29	7	ANGELICA SANCHEZ RODRIGUEZ	DICIEMBRE 17 DE 2009
30	16	FLOR ALBA RODRIGUEZ CUTIERREZ	DICIEMBRE 21 DE 2009
31	109	HECTOR OCTAVIO OLAYA RINCON	DICIEMBRE 22 DE 2009
32	55	LUIS RIOS HERRERA	ENERO 26 DE 2010
33	61	MIGUEL DE JESUS BURGOS CRISTANCHO	FEBRERO 11 DE 2010
34	37	MAURICIO HURTADO LOPEZ	FEBRERO 16 DE 2010
35	38	MAURICIO HURTADO LOPEZ	FEBRERO 16 DE 2010
36	69	IVAN CAMILO PEÑA SILVA	FEBRERO 16 DE 2010
37	54	OBRETECH LTDA	FEBRERO 22 DE 2010

En ese orden de ideas, con las escrituras en cita, que consagran la entrega de las unidades privadas, pues tenemos que desde el año 2.009 igualmente se han hecho las entregas de los bienes comunes esenciales, del cual hace parte la Energía Eléctrica.

Reforzado la entrega de las zonas comunes, con el hecho que las autoridades competentes ratificaron su cumplimiento y energización [ver



ps

PRUEBA 13] es claro que se cumplió desde el año 2.008 y 2.009 con el servicio de Energía Eléctrica.

Teniendo en claro, que el servicio estaba conforme, debemos revisar qué fue lo que pasó, y tenemos que, en ninguna de las pruebas aportadas por la parte actora, se acredita sanción alguna, y lo que le fue cobrado por la empresa de Energía fue las actividades que el mismo **CONDominio ALTAVISTA P.H.**, aceptó por conducto de su administrador.

En efecto, en comunicado del 21 de abril de 2.015 de la Empresa de Energías de Cundinamarca, aportado por la parte actora, en su parte pertinente reza:

Por consiguiente, se programó nueva visita el día 16 de abril de 2015, donde se realizaron los trabajos de: Nivelación de cruceta y aplome de la misma, instalación de dos varillas diagonal para sostenimiento de la cruceta, tensionado de la red trenzada.

De otra parte al verificar nuestro sistema de información comercial, se evidenció que los cobros liquidados en la factura No. 269654823 del periodo de abril de 2015 por concepto de mano de obra y materiales, corresponde a los trabajos efectuado mediante orden ID NS00323290.

En la visita antes mencionada se realizó instalación de 1548 metros de cable, aluminio 32 perchas, 32 aisladores, 74 conectores de perforación, 35 metros de cinta band y 35 hebillas. Un rollo de cinta negra un pin de corte bifásico 2x63, una caja de 2 circuitos, 5 metros de coraza americana, 2 conectores para coraza americana, 10 metros de cable No.10 y la conexión de las 32 luminarias. Es así que se dejó predio en normal funcionamiento se realizan pruebas al medidor consignadas en el acta.

Dicha información se registró en las actas No. AOI01992991/90/89/88 firmada a conformidad por el señor Fabio Villa Gómez, en calidad de Administrador, a quien se le suministró la información

Señalando más adelante en el mismo documento:

CONTESTACIÓN DEMANDA

Página 33 de 44



000048/122

2015/04/21

pertinente registrada en las actas entregadas y permitió las labores realizadas sin objeción.

Cabe mencionar que el acta es un documento en la cual se garantiza la legalidad y transparencia de la inspección y/o pruebas realizadas durante la misma. Razón por la cual, comedidamente le sugerimos remitirse a la misma para validar los trabajos realizados.

Por los hechos expuestos anteriormente, para el periodo de abril de 2015 en la factura No. 269654823, se generó cobro por los trabajos efectuados el 22 de octubre de 2014, bajo inspección No. NS00323290 registrado en las actas No. AOI01992991/90/89/88. En el cuadro que se relaciona a continuación se especifican cada uno de los cobros:

Factura No. 269654823	
MANO DE OBRA E INSTALACIONES - VENTAS	\$ 3.012.570
COBRO MATERIALES - VENTAS	\$ 4.677.453
TOTAL	\$ 7.690.023

Como se puede observar es claro que los trabajos fueron ordenadas, aceptados y avalados por la copropiedad, tanto que a continuación indica el mismo documento citado de la Empresa de Energía de Cundinamarca:

De acuerdo con lo antes expuesto, le manifestamos que los cobros comerciales registrados en la factura No. 269654823 del periodo de abril comprendido del 25/02/15 al 26/03/15, son correctos, por lo tanto no se realizará modificación alguna a estos valores.

Informamos al Suscriptor / Usuario / Propietario que contra los cobros liquidados en la factura No. 269654823 por concepto de mano de obra e instalaciones, materiales, correspondiente al periodo de abril de 2015, proceden los recursos de reposición ante la Compañía y subsidiariamente el de apelación ante la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios.

Los recursos que se interpongan deberán presentarse en un mismo escrito dirigido al Gerente de la Compañía y en un término no superior a los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de notificación personal o en su defecto de la notificación por aviso.



Tanto que no acreditan la interposición de recurso alguno por parte de la copropiedad, y después, en comunicado de la Empresa de Energía de Cundinamarca de fecha 15 de julio de 2.015 aportado por la parte demandante, se le indicó a la copropiedad **CONDominio ALTAVISTA P.H.** lo siguiente:

ACTA(S) No. AOI02147793/92/91/90/89/88

El día 11/06/2015 se practicó revisión del(los) equipos de medida e instalaciones eléctricas al inmueble identificado en la referencia, tarifa Residencial, carga 9 kW, al cual le corresponde el medidor 13300641 marca ESTROM, factor 1, con resultado Cambio, en la que se encontraron los siguientes hallazgos, consignados en Acta No. AOI02147793/92/91/90/89/88:

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
1029	Repetidor del medidor bicuerpo apagado

Observaciones del Acta:

"TZI/JA/MA, VISITA POR SE UBICA PREDIO EN EL MP DE LA MESA EN LA KR 4 NO 02 03, CONDOMINIO ALTAVISITA, SE LE INFORMA AL CLIENTE QUE PUEDE SER ASESORADO POR UN TECNICO PARTICULAR, CARGA INSTANTANEA DE 0.2 .SE ENCUENTRA MEDIDOR BICUERPO, CON LECTURA ACTIVA#7474.0, CON REACTIVA#5698.3 EN POSTE CON REPETIDOR # 36 APAGADO, SE REALIZAN PRUEBAS AL MEDIDOR, SE RETIRA Y SE ENVIA A LABORATORIO YA QUE EL RP ES INALAMBRICO Y NO FUNCIONA , SE INST MEDIDOR BICUERPO TRIFASICO CON DUPLEX #5110243, CON SELLOS EN TP#25351604, CON RP # 2735109, PRUEBAS CONSIGNADAS EN EL ACTA. SE DEJA PREDIO Y EQUIPOS EN NORMAL FUNCIONAMIENTO Y SE SELLA EN CC Y CM Y RP, SE TOMA REGISTRO FOTOGRAFICO, EN EL PREDIO FUNCIONA ZONAS COMUNES."

Equipo que al ser revisado dio como resultado por el laboratorio lo siguiente:

INFORME DE INSPECCION TECNICA No. 0150454 del Laboratorio Compañía Americana Multiservicios CAM LTDA.

Con base en los hallazgos evidenciados en esta revisión, la empresa retiró el medidor y los sellos encontrados, y los envió al laboratorio debidamente acreditado para su análisis, en tula 602128 y sobre de sellos 6235385, garantizando la cadena de custodia de los elementos, los cuales según Informe de Inspección emitido por el laboratorio presentan los siguientes resultados:

1.1 INSPECCION DE SELLOS DE SEGURIDAD

TIPO / SERIE	RESULTADO
ANCLA / 22815102	CONFORME
ANCLA / 30809295	CONFORME
ANCLA / 30809293	CONFORME
ANCLA / 22815103	NO CONFORME
ANCLA / 22815101	NO CONFORME
ANCLA / 30809292	NO CONFORME
ANCLA / 30809294	NO CONFORME

CONTESTACIÓN DEMANDA

Página 35 de 44



FS

Siendo claro que equipos a los cuales se les violentaron los sellos, bajo el cuidado y custodia de la misma administración del conjunto, ya estaban su custodia, no puede ser que, por su propia torpeza y dolo en el cuidado de los mismos, y ante las reparaciones que se tuvieron que hacer, ahora pretenda que el costo sea asumido por parte de mi representada.

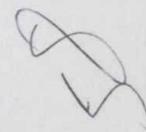
Con base en lo anteriormente expuesto, tenemos que la demandante acude a una acción de responsabilidad civil, por hechos que son avalados y aceptados y causados por su propia decisión y autonomía, por el que no es de recibo que el **CONDominio ALTAVISTA P.H.**, pretenda obtener un reconocimiento de la justicia por sus propios actos, y menos aún, cuando la misma copropiedad recibió a satisfacción los bienes objeto de reclamo.

5.3 FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA

Efectivamente, al hacer reclamaciones por unidades privadas como lo es el **LOCAL COMERCIAL**, NO tiene la causa por activa para hacerla, en razón a que las zonas privadas son representadas por el mismo propietario, y en este caso, de la **CORPORACIÓN EL MINUTO DE DIOS**, persona señalada que la copropiedad no tiene la facultad para que la represente.

El artículo 50 de la ley 675 de 2001 señala:

Naturaleza del administrador. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por



dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias

En ese orden de ideas, al no ser el demandante quien detenta la personería para representar a la unidad privada [Local Comercial], no puede dársele el trámite a actos que son estrictamente del resorte de su propietario, y por ende no pueden ser atendidos reclamaciones por dichas unidades privadas.

5.4 INEXISTENCIA DE DAÑOS Y PERJUICIOS

Es conocido que los elementos que conforman la responsabilidad son el hecho u omisión, el nexo causal, y los perjuicios ocasionados.

En el caso que nos atañe, la parte demandante no ha probado la configuración de ningún daño o perjuicio ocasionado que pueda atribuirse a la conducta de mis prohijada.

Con base en lo anterior, no allegándose al expediente prueba del daño a la salud, ni ningún otro que pueda derivarse del contrato celebrado, no hay lugar a pretender responsabilidad, toda vez que la misma no se configura, y como tampoco está acreditada el valor del supuesto daño causado, tampoco habrá lugar a su pago.

69
5**5.5** GENÉRICA - ARTÍCULO 282 DEL C.G.P.

Sírvase señor Juez, reconocer y declarar de manera oficiosa en la sentencia, los hechos que se encuentren probados y/o los que se llegaren a probar dentro del proceso y que constituyan un enervamiento de las pretensiones de la actora.

Fundamento: Artículos: 96 numeral 3°, y 282 del Código General del Proceso-Ley 1564 de 2012.

VI. Pruebas

Sírvase tener y señalar como tales las siguientes:

6.1 DOCUMENTALES.

Con el fin de que sean tenidas como tales, además de las aportadas con la demanda, me permito aportar las siguientes pruebas documentales:

PRUEBA 1: Poder conferido en legal forma.

PRUEBA 2: Certificado de existencia y representación legal de TOTAL URBE SAS.

PRUEBA 3: Folio de matrícula lote mayor extensión

PRUEBA 4: Escritura 4702 RPH

PRUEBA 5: Formulario calificación escritura 4702

PRUEBA 6: Escritura 810 RPH

PRUEBA 7: Formulario calificación escritura 810