

SEÑOR JUEZ
SESENTA Y CUATRO (64°) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.
E. S. D.

REFERENCIA: DECLARATIVO VERBAL- RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL
DEMANDANTE: YERARDIN FERNÁNDEZ HERNÁNDEZ y RONALD TORRES VILLA
DEMANDADOS: CONJUNTO RESIDENCIAL VALVERDE PH y LA EQUIDAD SEGUROS GENERALES S.A.
RADICACIÓN: 2025-0081
ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA

RAFAEL ANDRÉS NAVARRO CRANE, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía No. 80.089.131, abogado inscrito y en ejercicio portador de la Tarjeta Profesional No. 160.447 del Consejo Superior de la Judicatura, en condición de Apoderado Judicial de **CONJUNTO RESIDENCIAL VALVERDE PH**, identificado con Nit. No. 900.036.233-1, ubicado en la ciudad de Bogotá, D.C. en la dirección CL 94#72 A - 52, representado por su administrador, Rexi Enrique Pantano Pineda, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.425.173, con domicilio en Bogotá, D.C., de conformidad con el poder que acompaño, mediante el presente instrumento presento, **CONTESTACIÓN** de **DEMANDA** en los siguientes términos:

I. OPORTUNIDAD

La contestación de esta Demanda se presenta dentro del término de veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha en la cual la parte demandante notificó a mi poderdante, el cual fue notificado el 3 de marzo de 2025, término dentro del cual es presentado este escrito de contestación.

II. FRENTE A LOS HECHOS.

Nos referimos en el mismo orden planteado en la Demanda:

FRENTE AL HECHO PRIMERO: No es cierto en los términos mencionados, lo cierto es que mediante la escritura pública 13411 de 7 de octubre de 2003 fue constituido el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial Valverde P.H.

FRENTE AL HECHO SEGUNDO: No es cierto en los términos mencionados. Me atengo al texto completo del Reglamento de Propiedad Horizontal.

FRENTE AL HECHO TERCERO: No es cierto en los términos planteados. Lo cierto es que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 20, 23 y 24 del Reglamento de Propiedad Horizontal el sostenimiento, reparación y conservación, y reposición de los bienes comunes es a cargo de la totalidad de los propietarios del conjunto residencial, cuando se señala:

Artículo 20. SOSTENIMIENTO DE LOS BIENES COMUNES. El
sostenimiento, reparación, conservación y reposición de los
bienes comunes será de cargo de la totalidad de los
propietarios del Conjunto, para lo cual contribuirán con
las expensas comunes en la forma establecida en el presente
Reglamento. En cuanto a la C.T.B. No.3 no obstante su

1

Artículo 23. PARTICIPACION EN LAS EXPENSAS COMUNES DE LOS BIENES COMUNES . Para el mantenimiento de los bienes
comunes deberán colaborar todos los propietarios del
Conjunto de acuerdo con los coeficientes de copropiedad de
que trata el artículo 22 de este Reglamento y de acuerdo
con el Artículo 29 de la Ley 675 de 2001.
Artículo 24. DE LA CONTRIBUCIÓN A LAS EXPENSAS COMUNES. CUOTAS DE MANTENIMIENTO. Cada propietario deberá contribuir
al pago de las expensas necesarias causadas por la
administración y la prestación de servicios comunes
esenciales para la existencia, seguridad y conservación de
los bienes comunes, con los gastos de administración,
funcionamiento, sostenimiento, reparación y reposición de
los bienes comunes y al pago de la prima de seguro de
incendio, de acuerdo al coeficiente de copropiedad
establecido en el Artículo 22 del presente Reglamento, para
cada una de las unidades privadas en que se divide el
Conjunto.

Incluso, en el artículo 31 del Reglamento de Propiedad Horizontal, se menciona que existe solidaridad en el pago de las expensas comunes entre el propietario y el tenedor a cualquier título:

¹ Imagen tomada del Reglamento de Propiedad Horizontal aportado con la demanda. Páginas 785 y 792.

Artículo 31. DE LA CONTRIBUCIÓN EN LAS

EXPENSAS COMUNES. Los propietarios de los bienes privados del Conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes, esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con lo previsto en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal. Para efectos de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado, en los términos del artículo 29 de la ley 675 de 2001.

Obligación del propietario aun cuando este último no ocupe el bien privado, tal y como ocurre en el presente caso, ya que los demandantes no residen en la casa No. 30:

Artículo 32. OBLIGATORIEDAD. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del Conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

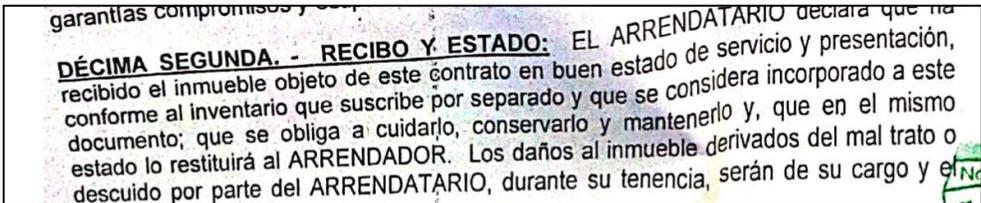
² Ibidem. Página 795.

³ Ibidem.

FRENTE AL HECHO CUARTO: Es cierto. Adicionalmente, los aquí demandantes conocían el estado y las condiciones en las que se encontraba el inmueble al momento de adquirirlo, así como el hecho de que tenían pleno conocimiento sobre sus obligaciones como propietarios del inmueble y del Reglamento de Propiedad Horizontal.

FRENTE AL HECHO QUINTO: No le consta a mi mandante el vínculo específico de tenencia sobre el inmueble. Nos atenemos a lo que se pruebe en el trámite. Por lo demás, no nos constan las circunstancias que llevaron a la suscripción del supuesto contrato de arrendamiento.

Incluso, de conformidad con lo dispuesto en la cláusula décima segunda del supuesto contrato de arrendamiento que se aportó junto con la Demanda, la arrendataria para la época del mismo, declaró recibido en buen estado el referido inmueble: cuando se mencionó:



garantías compromisos y...

DÉCIMA SEGUNDA. - RECIBO Y ESTADO: EL ARRENDATARIO declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado de servicio y presentación, conforme al inventario que suscribe por separado y que se considera incorporado a este documento; que se obliga a cuidarlo, conservarlo y mantenerlo y, que en el mismo estado lo restituirá al ARRENDADOR. Los daños al inmueble derivados del mal trato o descuido por parte del ARRENDATARIO, durante su tenencia, serán de su cargo y el No

FRENTE AL HECHO SEXTO: No es cierto. De conformidad con la fecha del contrato el mismo fue celebrado entre la demandante Yerardin Fernández y la señora Luz Camacho el 15 de enero de 2021 y vencimiento el 5 de febrero de 2022. Por lo demás, se trata de hechos ajenos a mi poderdante.

FRENTE AL HECHO SÉPTIMO: No se trata de un hecho de la demanda sino de una apreciación subjetiva de la parte actora a la cual me opongo desde ya. Por lo demás, y como se probará en este proceso el Conjunto Residencial Valverde realizó mantenimiento a la copropiedad y lo ha venido realizando.

FRENTE AL HECHO OCTAVO: No es cierto. La administración no es la encargada de ingresar a los techos de ninguna de las copropiedades. Me atengo a lo que se pruebe.

FRENTE AL HECHO NOVENO: No me consta me atengo a lo que se prueba dentro del proceso.

FRENTE AL HECHO DÉCIMO: No me consta me atengo a lo que se prueba dentro del proceso.

FRENTE AL HECHO DÉCIMO PRIMERO: Es cierto atendiendo el conducto regular que debe cumplir un administrador de un conjunto residencial.

FRENTE AL HECHO DÉCIMO SEGUNDO: Me atengo al texto completo de la póliza de seguro.

FRENTE AL HECHO DÉCIMO TERCERO: No me consta, me atengo a lo que se prueba dentro del proceso.

FRENTE AL HECHO DÉCIMO CUARTO: Me atengo al contenido completo de respuesta de la Equidad Seguros Generales.

FRENTE AL HECHO DÉCIMO QUINTO: No se trata de un hecho de la demanda sino de una pretensión de la parte actora a la cual me opongo desde ya. Por lo demás, mi poderdante no es civilmente responsable.

FRENTE AL HECHO DÉCIMO SEXTO: No me consta me atengo a lo que se pruebe dentro del proceso.

FRENTE AL HECHO DÉCIMO SÉPTIMO: No se trata de un hecho de la demanda sino de una prueba a la cual me opongo desde ya.

FRENTE AL HECHO DÉCIMO CTAVO: No se trata de un hecho de la demanda sino de una apreciación subjetiva de la parte demandante a la cual me opongo desde ya.

III. FRENTE A LAS PRETENSIONES EN GENERAL:

Me opongo a que prosperen todas y cada una de las pretensiones dado que no se cumple elemento alguno de responsabilidad civil, tal y como se explicará en punto posterior.

IV. EXCEPCIONES DE MÉRITO:

4.1. Falta de legitimación en la causa por activa respecto de Ronald Torres para reclamar lucro cesante.

El señor Ronald Torres no fue la persona que suscribió el supuesto contrato de arrendamiento siéndolo únicamente la señora Yerardin Fernández, de manera tal que, todos los daños y/o supuestos perjuicios derivados de dicho contrato no son reclamables por éste y, en todo caso, deberá entonces en consecuencia descontarse de la remotísima posible condena que llegaré a proferirse, especialmente en cuanto el lucro cesante, deberá entonces reducirse en un 50%.

4.2. Inexistencia de responsabilidad civil - ausencia de culpa – ausencia de hecho dañoso – ausencia de daño – ausencia de perjuicios y ausencia de nexo causal entre el supuesto hecho dañoso y los daños reclamados:

Tal y como habrá de encontrar el Despacho, en el presente caso no se cumple con todos y cada uno que en conjunto permitirían la declaración de responsabilidad civil extracontractual dado que:

- No existe hecho dañoso.
- No existe culpa comprobada de los demandados.
- No existe daño cierto, directo y actual que sea indemnizable.

- No existe tampoco nexo causal entre el supuesto hecho dañoso, la culpa y el daño reclamado.

4.3. Hecho de la naturaleza, Fuerza Mayor – Hechos del Constructor o vendedor, hecho de tercero – Se asumió el riesgo por los demandantes y por tanto deben sufrir sus consecuencias, se alega la propia culpa de los demandantes como compradores del inmueble – La Copropiedad hizo lo que le correspondía.

Ahora bien, además de lo que venimos sosteniendo, el supuesto hecho dañoso, es decir, el hecho supuestamente causante del supuesto daño reclamado, en gracia de discusión, provino de la conjunción de varios hechos que no están relacionados en modo alguno con un hecho u omisión que se puedan reprochar a nuestro cliente.

Así, encontrará el Despacho que lo que ocurrió en este caso, es que se dieron unas lluvias muy fuertes que incluyeron una gran granizada, las cuales sobrepasaron el diseño y construcción del inmueble. Situación que como es obvio, fueron asumidos por los demandantes al momento en que compraron el inmueble respectivo en el año 2018, de modo que, en el fondo, se está alegando su propia incuria para buscar se les repare un daño que proviene de que éstos compraron lo que compraron.

Es de recordar, que la Copropiedad de una propiedad horizontal, como la que nos ocupa, recibe los inmuebles comunes para ser administrados en el estado en que se encuentran, no para terminar de construirlos ni para corregir sus defectos constructivos o de diseño en gracia de discusión o, para hacer más robustos los cálculos de capacidad para lluvias y un largo etc. Y, mucho menos, para servir de responsable de alguna forma de la garantía que debe brindar el constructor o vendedor respectivo.

Es que los inmuebles fueron diseñados y contruidos por el constructor para soportar los embates de la naturaleza en una determinada medida, la cual se desconoce por la Copropiedad, de manera que no está llamada a responder porque los demandantes entiendan que dicho diseño o construcción fueron o no insuficientes, lo cual debieron revisar al momento de comprar el inmueble y que, si así lo estiman, deben reclamar de ser el caso a quien les vendió el inmueble como un vicio de la cosa que debe reparar el vendedor.

Por ello, lo que ocurre es que los demandantes están intentando trasladar la responsabilidad a la Copropiedad que le correspondería al constructor o su vendedor o a su propia *culpa in eligiendo* al comprar lo que compraron, en gracia de discusión, si es que se falló en la construcción y/o diseño de los inmuebles, en conjunción con los hechos de la naturaleza que sobrepasaron ese diseño y construcción.

Es que, insistimos, la Copropiedad únicamente administra los inmuebles pero, a la cual, no le puede ser reprochable lo ocurrido. Esto, mucho más, porque como está demostrado, la copropiedad realizó los mantenimientos correspondientes.

En conclusión, lo que se busca con la acción que nos ocupa es hacer responsable a la Copropiedad de los diseños y construcción de los inmuebles que ésta no realizó, situaciones que fueron asumidas por los demandantes al comprar el inmueble respectivo.

4.4. El daño emergente y lucro cesante reclamados son excluyentes – El no incremento de canon obedeció a la autonomía de la voluntad de los demandantes como supuestos arrendadores:

Llama la atención que se hayan acumulado las pretensiones de daño emergente y de lucro cesante en este caso, cuando las mismas, por la naturaleza del asunto, se excluyen entre sí.

Esto es así, porque la naturaleza del lucro cesante en este caso, está atada a que el supuesto Arrendatario del inmueble, no pudo, en gracia de discusión, haber disfrutado del inmueble y que, por ello, a voces de los demandantes, no pudieron subir al canon de arrendamiento correspondiente.

De este modo, si los demandantes están reclamando la reparación del inmueble a manera de daño emergente, y si es que en realidad realizaron dichas reparaciones, pues esto, de tajo, excluye que el Arrendatario no haya podido disfrutar del inmueble durante los años que se reclama el lucro cesante, pues en dicho supuesto se reparó el inmueble y, por tanto, claro que podía haberse realizado el incremento al canon que ahora reclaman los demandantes.

Es que la lógica clásica enseña que una cosa no puede ser y, no ser, al mismo tiempo. De modo que, si se hicieron las reparaciones al inmueble que se reclaman en cuanto su valor, pues dichas reparaciones permitieron al arrendatario disfrutar del inmueble y, entonces, sí debían haberse hecho los incrementos del canon que ahora se reclaman.

Otra cosa, es que los arrendadores en su autonomía de la voluntad hayan decidido no subir el canon de arrendamiento, todo lo cual no es un efecto del supuesto hecho dañoso, sino de las negociaciones propias del supuesto arrendamiento que escapan a la responsabilidad reclamada.

Ahora bien, en todo caso, el hecho de que, en gracia de discusión, se hayan sucedido daños al inmueble, en ningún aparte del contrato de arrendamiento que se aportó con la demanda, estableció que tendría como efecto que no se realizaren incrementos al canon respectivos, siendo entonces que, si ello se dio, obedece al uso pleno de la autonomía de la voluntad de las partes en dicho contrato y no al supuesto hecho dañoso que se le endilga a nuestro cliente.

4.5. Los demandantes son los encargados del sostenimiento, reparaciones y mejoras de su bien inmueble:

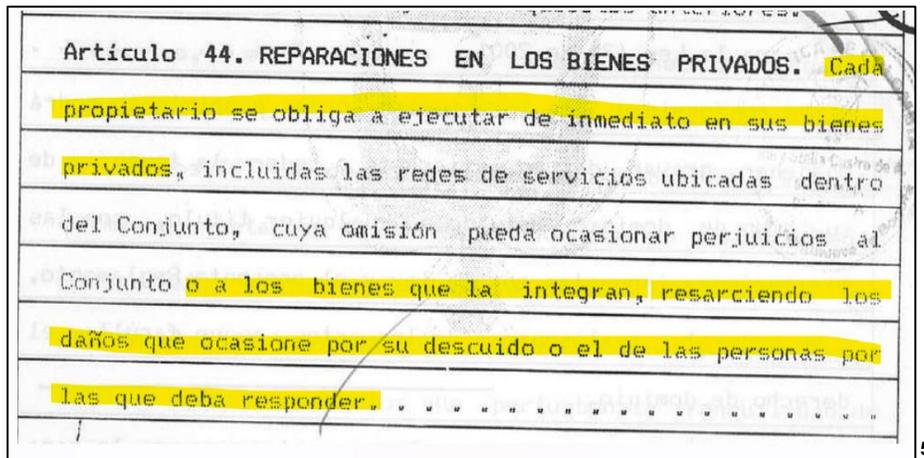
Así, si los accionantes consideran que los diseños y construcciones del inmueble que adquirieron y, que por tanto asumieron al comprar lo que compraron, no son suficientes bajo ciertos parámetros para soportar lluvias y granizadas fuertes, como las sucedidas, lo que deberían es hacer las mejoras y reparaciones respectivas para superar dicha situación a voces del Reglamento de Propiedad Horizontal respectivo y lo que enseña la sana crítica que debe realizar cualquier propietario.



Artículo 35. SOSTENIMIENTO DE LOS BIENES PRIVADOS. El sostenimiento, reparaciones y mejoras de cualquier tipo, en cuanto hagan relación a los bienes de dominio privado, lo mismo que los impuestos, incluidos prediales y complementarios, valorización y las tasas por servicios públicos, serán a cargo del respectivo propietario.
Artículo 36. REPARACIONES. Las reparaciones de cada unidad privada, tal como se indicó, serán de cuenta del respectivo propietario, incluyendo el revestimiento interior de los muros comunes siempre que estos den al interior de la vivienda. La reposición de vidrios será tomada como gasto general a cargo del Conjunto, en cuanto sea ocasionada por motivo de aseo general a cargo del personal de administración, o por trabajos ordenados por éste, y serán a cargo del propietario los que reemplacen en su respectiva vivienda, por cualquier otra causa; esta reposición no podrá romper la armonía de la fachada.

4

⁴ Ibidem. Página 895.



5

4.6. Genérica

Agradecemos al Despacho que reconozca y declare los hechos que encuentre probados que constituyan excepciones a las pretensiones de la demanda a voces del principio prevalencia del derecho sustancial sobre el procedimental.

V. PETICIÓN

Con base en lo expuesto se solicita se nieguen todas y cada una de las pretensiones de la demanda, y se condene en costas y gastos del proceso a los actores, especialmente en cuanto la sanción derivada de la regulación del juramento estimatorio.

VI. LLAMAMIENTOS EN GARANTÍA

En escrito concomitante se radica llamamiento en garantía que se realizan por nuestra parte a voces de la normatividad aplicable, a saber:

Llamamiento en garantía de la Compañía de Seguros La Equidad Seguros Generales S.A. en afectación de póliza de responsabilidad civil respectiva.

VII. PRUEBAS

A. Documentales

⁵ Ibidem.

Solicitamos respetuosamente al Despacho tener como pruebas los documentos que a continuación se relacionan, los cuales deben valorarse de conformidad con lo establecido en el artículo 244 del CGP, sin perjuicio de aquellas que el H. Juez considere debe decretar de oficio para poder resolver la controversia:

1. Copia del contrato de mantenimiento suscrito entre Conjunto Residencial Valverde P.H. y Y Pérez Construcciones y Acabados.
2. Bitácora de mantenimiento de fecha octubre 5 de 2021.
3. Copia de la carátula de la póliza de seguros.
4. Copia de las noticias donde se acredita que los ocurrido en el mes de abril y mayo de 2022 es producto de un fenómeno natural que afectó la ciudad.

B. Interrogatorio de parte

De conformidad con lo establecido en el artículo 198 del CGP, solicitamos respetuosamente al H. Despacho fijar fecha y hora cierta para que se citen a rendir interrogatorio de parte según cuestionario que oportunamente aportaremos o realizaremos en la correspondiente audiencia citada para el efecto de las siguientes personas: Yerardin Fernández y Ronal Torres en su calidad de demandantes.

C. Se fije fecha cierta para audiencia de contradicción del dictamen elaborado por Jhonattan Alexander Becerra Guzmán – Interrogatorio del perito.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 228 del CGP solicito al H. Despacho que se fije fecha y hora cierta para llevar a cabo audiencia de contradicción del dictamen pericial elaborado por Jhonattan Alexander Becerra Guzmán, de manera que pueda ser interrogado por nuestra parte.

El señor Jhonattan Alexander podrá ser citado por conducto de la Parte Actora quien fue la parte que allegó esta prueba con la Demanda presentada.

VIII. OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO.

Tal y como fue realizado el juramento estimatorio en la demanda, se objeta por nuestra parte la cuantía estimada de la indemnización, dadas las graves imprecisiones en las que se incurrió en su formulación en cuanto las reclamaciones, que enumeramos a continuación:

7.1. No se estableció por qué se cobra el daño emergente y el lucro cesante al mismo tiempo cuando son excluyentes según ya fue explicado. Pues si se realizaron las reparaciones, no habría cabida a rebajar el canon de arrendamiento respectivo.

7.2. Se asume que el cobro de lucro cesante pasado y futuro corresponde a los dos demandantes cuanto el señor Ronald Torres Villa no es suscriptor del contrato de arrendamiento y por tanto dicho monto debería rebajarse a la mitad.

7.3. No se señala por qué se sumó el lucro cesante futuro y este se está cobrando cuando el inmueble actualmente se encuentra desocupado.

7.4. No se estableció de dónde se sacó el valor de los daños morales reclamados. ¿Cómo se llegó a su cuantificación en el monto señalado?

IX. IV. NOTIFICACIONES.

A los demandantes en la carrera 69b No 100-67 Barrio la Floresta de la ciudad de Bogotá, y/o en el correo electrónico asesorjuridicogep@gmail.com, departamentojuridicogep@gmail.com y/o teléfono 3226698096, según lo informan en la demanda.

Al Conjunto Residencial Valverde en la calle 94 No. 72^a-96 de la ciudad de Bogotá y/o en el correo electrónico cresidencialvalverde@hotmail.com.

El suscrito, las recibirá en el correo electrónico rafaelnavarro@navarrogomez.com y julianagomez@navarrogomez.com ; y/o en la Carrera 51 #122-55 de la ciudad de Bogotá, D.C. Of. 503.

X. ANEXOS:

10.1. Pruebas documentales relacionadas en el acápite de pruebas.

10.2. Poder y correo electrónico a través del cual se confirió el mismo y en virtud del cual se actúa.

10.3. Certificado SIRNA en donde consta mi calidad de abogado y mis direcciones de contacto.

Las pruebas y anexos pueden ser consultadas y descargadas en el siguiente link:
https://www.dropbox.com/scl/fo/69pjyym5stvaaag865qhk/ACQVrhciBsnAp_PIm7cPAkE?rlkey=b8vwvec8cujclr4y5t2qf8li4&st=31to4tuc&dl=0

Del Señor Juez, muy atentamente,



RAFAEL ANDRÉS NAVARRO CRANE
C.C. No. 80.089.131 de Bogotá, D.C.
T.P. No. 160.447 del C.S.J.