



Mireya Ramírez Pulido

Abogada

HONORABLE MAGISTRADO
DR. PABLO IGNACIO VILLATE MONROY
TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINAMARCA
SALA CIVIL FAMILIA AGRARIA
E. S. D.

1

REF. Verbal No. 2019 165 de CONJUNTO TURISTICO HACIENDA
LA VEGA DE OSTOS II contra LETICIA CEBALLOS DE VARGAS

Atento saludo.

MIREYA RAMÍREZ PULIDO, abogada en ejercicio profesional, identificada civilmente con la cédula de ciudadanía No. 39.626.672 de Fusagasugá y con la Tarjeta Profesional No. 99.875 del Consejo Superior de la Judicatura, con dirección electrónica registrada ante el RNA mireyaramirezp@gmail.com, comedidamente y dentro del término legal de 5 días otorgados mediante auto notificado el 06 de julio de 2023, comedidamente SUSTENTO el recurso de apelación que formulé contra la sentencia apelada con base en los REPAROS CONCRETOS presentados en audiencia y en los tres días posteriores al fallo del pasado 17 de MAYO de 2023 conforme lo autoriza el numeral 3 del artículo 322 del C.G.P.

Comedidamente solicito al Honorable Tribunal de Cundinamarca, revoque el fallo de primera instancia y acceda a las pretensiones de la parte demandante, a partir de los reparos que respetuosamente hago a la sentencia de primera instancia declarando la responsabilidad civil contractual de la Sra. Leticia Ceballos de Vargas por el incumplimiento a las obligaciones nacidas del contrato de propiedad horizontal constituido mediante escritura pública No. 1337 de 1992 de la Notaria Sexta de Bogotá, contrato que fue modificado por mandato del artículo 86 de la ley 675 de 2001, dejando sin valor ni efecto por ineficaz el parágrafo transitorio de la cláusula décima del reglamento de copropiedad antes mencionado y con ello imponiendo el deber de pago de las cuotas de administración de todos los lotes de la Sra. Leticia Ceballos de Vargas en igualdad de condiciones que los demás copropietarios, aspecto que operó de derecho por mandato expreso del artículo 86 de la ley 675 de 2001, se insiste, sin fuere necesario una declaración judicial en ese sentido ni reforma del reglamento de propiedad horizontal, fuente de las obligaciones en este proceso.

En el mismo sentido, ni la Sra. Leticia con su poder mayoritario en asamblea de copropietarios como propietaria de más del 70% de las unidades inmobiliarias de componen el conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II para el período 2008 a 2011 objeto de demanda, ni la asamblea misma, podían tomar decisiones contrarias a la ley 675 de 2001 por tratarse de una ley de orden público de imperativo cumplimiento y por ende el aforismo según el cual “el contrato es ley para las partes” en el presente asunto incorpora el contenido de la ley, la cual, como sabemos, no puede modificarse por los



Mireya Ramírez Pulido

Abogada

particulares en un contrato.

A partir de lo anteriormente expuesto y que sintetiza los reparos 1 al 5 al fallo, comedidamente solicito al despacho de Honorable Tribunal acoja el reparo que reclama centrar el debate en la responsabilidad civil contractual, y no confundir el tratamiento de una y otra responsabilidad, bajo la concepción dualista en el orden jurídico colombiano de la responsabilidad civil en Colombia orientado por la Corte Constitucional al hacer el control de constitucionalidad del artículo 1616 del Código Civil mediante fallo 1008 de 2010, con ponencia del Honorable Magistrado Luis Ernesto Vargas Silva, en el cual diferenció las dos instituciones de la responsabilidad civil en tanto que *“están reguladas de manera autónoma e independiente en capítulos distintos del Código Civil, se originan en causas y fuentes diversas y sus prescripciones en materia de reparación no son coincidentes”*.

Conforme a lo anterior, comedidamente solicito al Honorable Tribunal modifique el fallo para establecer que a partir de la verificación de los presupuestos de la responsabilidad civil contractual, la demandada es responsable del incumplimiento del pago de las cuotas de administración y por ende del contrato y debe ser condenada a pagar los perjuicios derivados de dicho incumplimiento, que por tratarse de sumas de dinero corresponde a los valores previamente pactados en el contrato y que no son otros que el monto de las cuotas de administración y sus intereses.

Que a esta conclusión puede arribarse al encontrar que la demandada actuó con culpa confesa desde la contestación de la demanda y ratificada durante toda la actuación, culpa atribuida a la negligencia y capricho de insistir en la aplicación de una cláusula contractual eliminada por la ley, como fue el párrafo transitorio de la cláusula décima del reglamento de propiedad horizontal (Escritura Pública 1337 de 1992), el cual consagraba una excepción de pago a favor de la demandada, violando el principio de igualdad y solidaridad establecido en el art. 29 párrafo segundo de la ley 675 de 2001.

De ésa negligencia también da cuenta los argumentos de defensa de la demandada que pretendían poner en duda la aplicación de régimen de propiedad horizontal establecido en la ley 675 de 2001 al conjunto y una serie de excepciones, pese a que la demandada ya sabía que esos argumentos ya habían sido vencidos en juicio por efecto de la sentencia judicial dentro del proceso ejecutivo 2016 226 que la condenó a pagar las cuotas de administración del mismo Conjunto demandante y por los lotes de su propiedad desde julio de 2011 hasta el año 2016.

Adicionalmente Honorables Magistrados, en materia contractual existe una presunción de culpa en cabeza del deudor incumplido que la demandada no desvirtuó, conforme lo señala la Honorable Corte Constitucional en el fallo citado:

“La jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, ha desarrollado esta concepción dual de la responsabilidad civil, separándose explícitamente de una concepción unitaria, y destacando la importancia que tiene esta diferenciación en la práctica judicial, más allá de simples propósitos académicos y teóricos. Así ha indicado que *“El Código Civil destina el título 12 de su Libro Cuarto a recoger cuanto se refiere a los efectos de las obligaciones contractuales, y el título 34 del mismo Libro a determinar cuáles son y como se configuran los originados en vínculos de derecho nacidos del delito y de las culpas. (...) Estas diferentes esferas en que se mueve la responsabilidad contractual y la*



Mireya Ramírez Pulido

Abogada

extracontractual no presentan un simple interés teórico o académico ya que en el ejercicio de las acciones correspondientes tan importante distinción repercute en la inaplicabilidad de los preceptos y el mecanismo probatorio^[8]¹

De esas características sustanciales surgen, como es obvio, las consecuencias legales respectivas; el dolo generalmente no se presume (artículo 1516 C.C.) ni su tratamiento legal puede ser modificado por la voluntad individual (...) acarrea en todos los casos sanciones civiles de igual intensidad y agrava la posición del deudor aún en frente de eventos imprevisibles (artículo 1616 C.C.); *la culpa, por el contrario, se presume en el incumplimiento contractual (...) las partes pueden alterar libremente las regulaciones legales respecto de ella, y su intensidad se gradúa para asignar diferentes efectos a sus diversos grados* (artículo 1604), y por último *no agrava la posición del deudor sino ante los que se previó o pudo preverse al tiempo del contrato* (artículo 1616 C.C.)^[18].

En el ordenamiento legal colombiano la responsabilidad civil contractual continúa atada a la noción de culpa, concepción que otorga relevancia a la previsibilidad de los perjuicios como baremo para establecer el alcance del resarcimiento.

En ese orden de ideas, recae una presunción de culpa sobre la demandada LETICIA CEBALLOS DE VARGAS, por incumplir con el pago de las cuotas de administración sobre los más de 21 lotes de su propiedad, pese a estar obligada a ello por tratarse de una obligación solidaria sin excepción alguna a la luz del artículo 29 de la ley 675 de 2001 que reformó el reglamento de propiedad horizontal escritura 1337 de 1992 y con ello el párrafo transitorio de la cláusula décima, que consagraba un privilegio para la demandada de no pagar en igualdad de condiciones que los demás copropietarios porque según dicha cláusula, no hacía uso de los bienes o servicios comunes, lo cual resulta ineficaz por ser contrario al párrafo segundo del artículo 29 de la ley 675 de 2001.

Respecto de dicha presunción de culpa la demandada no exhibió ninguna eximente de responsabilidad, como tampoco hizo el mínimo intento de justificar su debida diligencia y cuidado.

Por otra parte, tanto el origen de la obligación, su deber de pago, la inmodificabilidad de dichos preceptos legales, como el monto de los perjuicios, se previó desde el contrato mismo, contrato al cual fueron incorporadas las disposiciones de la ley 675 de 2001 por mandato del artículo 86 de dicha ley, tal y como lo señalan los artículos 5, 29, 30, 37 y 86 de la misma ley 675 de 2001, que consagraron:

art. 5 PARÁGRAFO 1º. En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas

art. 29 Participación en las expensas comunes necesarias. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o 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.
PARÁGRAFO 2º. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.



Mireya Ramírez Pulido

Abogada

Art. 30. Incumplimiento en el pago de expensas. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea genera

Art 37. Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto.

Art. 47. parte final: La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite.

De acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal (modificado por la ley 675 de 2001) *y como consecuencia del incumplimiento contractual, se estableció la fijación de intereses de mora a la tasa más alta, como sanción o indemnización por no pago oportuno. Lo anterior en el marco de una ley de orden público cuyo contenido fue incorporado a los reglamentos de copropiedad por mandato del artículo 86 de la misma ley.*

Comedidamente solicito al Honorable Tribunal acceda a las pretensiones de la demanda, las cuales solicitan se declare a la demandada civilmente responsable por el no pago de las cuotas de administración, para lo cual habrá de declararse el incumplimiento de la obligación contractual de pago de las cuotas de administración sobre los lotes No 8, 15, 16, 17, 18, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 58, 66, 69, 70, 72, 73 y 74 del Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos de Fusagasugá, todos de propiedad de la demandada, causadas y no pagadas durante el período comprendido entre julio de 2008 a julio de 2011.

La declaratoria de responsabilidad civil por incumplimiento del contrato de propiedad horizontal, se encuentra autorizada al prescribir la acción ejecutiva, en tanto ésta última mutó en acción ordinaria por así autorizarlo el artículo 2536 del Código Civil, acción ordinaria que reclama las mismas obligaciones de pago, ya no nacidas del título ejecutivo como tal, sino del contrato de copropiedad o Reglamento de Propiedad Horizontal.

El legislador reguló las consecuencias del incumplimiento en el pago de las cuotas de administración a través de la fijación de intereses moratorios; estableció igualmente el criterio para determinar el monto de las expensas comunes a través de la definición de una cuota de administración en las asambleas de copropietarios consignadas en actas con presunción de legalidad y el alcance de la reparación que no es otro que el monto de las cuotas de administración que corresponde a cada lote de propiedad de la demandada más los intereses moratorios.

Pretender, como lo hace el a quo, que en el incumplimiento de obligaciones de género como el pago de sumas de dinero en el marco de una responsabilidad civil contractual se allegue peritajes sobre el menoscabo o deterioro de la copropiedad, es trasladar el debate probatorio a terrenos de la responsabilidad civil extracontractual, lo cual no corresponde a la cuerda de esta acción.



Mireya Ramírez Pulido

Abogada

Como bien lo señala la Honorable Corte Constitucional en el fallo citado **Sentencia C-1008/10 con ponencia del H.M. Luis Ernesto Vargas Silva** efectuó sobre el artículo 1616 del C. Civil: *“Estas diferentes esferas en que se mueve la responsabilidad contractual y la extracontractual no presentan un simple interés teórico o académico ya que en el ejercicio de las acciones correspondientes tan importante distinción repercute en la inaplicabilidad de los preceptos y el mecanismo probatorio”*:

5

Contrario al criterio de la primera instancia, en el presente asunto se encuentran debidamente acreditados todos y cada uno de los elementos de la **responsabilidad civil contractual**, la cual insisto sea analizada bajo la concepción dualista de la responsabilidad civil en Colombia según la Jurisprudencia de la Corte Constitucional que distingue normativamente las responsabilidad civil contractual de la extracontractual, distinción que repercute en la inaplicabilidad de los mismos **preceptos y mecanismos probatorios**; como por ejemplo que el monto del daño en materia contractual se establece desde el contrato, a diferencia de la responsabilidad civil extracontractual en donde es imprescindible la exigencia de un peritaje. Distinción que no hace la primera instancia e incluso, pretendiendo que sea un peritaje el que defina el monto del daño en éste asunto cuando desde el contrato mismo se encuentra previsto el monto de la indemnización constituido por la cuota de administración y sus intereses moratorios.

La Corte Suprema de Justicia, a través del fallo con ponencia de la H.M. Margarita Cabello Blanco del 03 de diciembre de 2018, el cual a su vez cita el de la CSJ SC 380-2018 del 22 de feb. de 2018, Rad. 2005-00368-01, se detuvo en señalar los requisitos para declarar la responsabilidad civil de tipo contractual, conforme a lo cual solicito a la segunda instancia encontrarlos acreditados y así declararlos en el presente asunto. Indica la jurisprudencia citada:

“Consecuente con esto, se ha dicho de manera reiterada por esta Corporación que, para la prosperidad de la acción de responsabilidad contractual estará llamado el demandante a acreditar la existencia de los siguientes supuestos:

«i) que exista un vínculo concreto entre quien como demandante reclama por la inapropiada conducta frente a la ejecución de un convenio y aquél que, señalado como demandado, es la persona a quien dicha conducta se le imputa (existencia de un contrato);

“ii) que esta última consista en la inejecución o en la ejecución retardada o defectuosa de una obligación que por mandato de la ley o por disposición convencional es parte integrante del ameritado vínculo (incumplimiento culposo)”,

“iii) y en fin, que el daño cuya reparación económica se exige consista, básicamente, en la privación injusta de una ventaja a la cual el demandante habría tenido derecho (daño) de no mediar la relación tantas veces mencionada (relación de causalidad entre el incumplimiento y el daño)» (CSJ SC 380-2018 del 22 de feb. de 2018, Rad. 2005-00368-01)”.



Mireya Ramírez Pulido

Abogada

EXISTENCIA DE UN CONTRATO

CUMPLIMIENTO DEL PRIMER REQUISITO DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL. LA PREEXISTENCIA DE UN VÍNCULO JURÍDICO ENTRE LAS PARTES:

«i) que exista un vínculo concreto entre quien como demandante reclama por la inapropiada conducta frente a la ejecución de un convenio y aquél que, señalado como demandado, es la persona a quien dicha conducta se le imputa (existencia de un contrato); (CSJ SC 380-2018 del 22 de feb. de 2018, Rad. 2005-00368-01)».

Entre el Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II, como persona jurídica legalmente creada por la escritura 1337 de 1992, reconocida por la resolución 115 de 1998 de la Alcaldía de Fusagasugá, y demandada LETICIA CEBALLOS DE VARGAS propietaria de los lotes No 8, 15, 16, 17, 18, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 58, 66, 69, 70, 72, 73 y 74 del Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos de Fusagasugá, preexiste un vínculo jurídico CONSIGNADO en la Escritura Publica No. 1337 1992, contrato a través del cual se obliga a cumplir con el régimen de propiedad horizontal, con el cual el demandado se obligó al pago de las expensas comunes.

Para el caso en concreto, esta obligación de pago de las expensas comunes está contenida en la cláusula decima del reglamento de propiedad horizontal, escritura 1337 de 1992, cláusula modificada por mandato del artículo 86 de la ley 675 de 2001, en concordancia con el artículo 5, 18 y 29 de la misma ley, en virtud a lo cual perdió eficacia el parágrafo transitorio de dicha cláusula decima a los 18 meses de entrar en vigencia y en consecuencia, la demandada está obligado en igualdad de condiciones que todos los copropietarios a contribuir con el pago de las expensas comunes, así no use el respectivo bien o servicio común como claramente lo consagra el parágrafo segundo del artículo 29 de la ley 675 de 2001.

En cuanto al monto de las expensas comunes, y con ellas, el quantum de las obligaciones a cargo de la demandada, se encuentran debidamente acreditadas con las actas de asambleas de copropietarios que año a año establecieron la cuota de administración en la cuantía que se registra en cada una de las actas y que correspondió para los años 2007 a 2011 a la suma de \$100.000 mensuales por cada uno de los lotes de su propiedad, sin ningún tipo de distinción, por así determinarlo la ley 675 de 2001 en su artículo 29.

Conforme a lo anterior y a la luz del artículo 37 inciso 3 de la ley 675 de 2001, las decisiones contenidas en tales actas son de obligatorio cumplimiento para todos los copropietarios, sin que haya lugar a apartarse del contenido literal de las mismas, además de que, ninguna de las cuales exoneró deliberadamente a la demandada LETICIA CEBALLOS DE VARGAS al pago de las obligaciones que le correspondían conforme a la ley y al reglamento y así lo declararon al unísono los testigos traídos al proceso.



Para la primera instancia el contrato solo estaba constituido por el reglamento de propiedad horizontal elevado a escritura pública 1337 de 1992 sin tener en cuenta que se trataba de un contrato complejo reformado por una ley de orden público. Los Honorable Magistrados en segunda podrán verificar que el CONTRATO OBJETO DE ESTA DEMANDA ES UN CONTRATO COMPLEJO EN LA MEDIDA QUE ESTA CONTITUIDO POR:

- (i) La escritura de propiedad horizontal que definió el reglamento de propiedad horizontal, esto es, la escritura 1337 de 1992 de la notaria 6 de Bogotá, impuso el deber de pago de cuotas de administración definidas en actas de asamblea y una sanción de intereses moratorios a la tasa mas alta del mercado por su incumplimiento.
- (ii) Por la ley 675 de 2001, ley de orden público y por ende de obligatorio cumplimiento, incorporada al reglamento de propiedad horizontal por mandato del artículo 86 de la misma ley; dejando sin valor ni efecto las disposiciones contrarias al régimen de propiedad horizontal, como lo fue para el caso en concreto el párrafo transitorio de la cláusula decima del reglamento de propiedad horizontal, que exoneraba de pago a la “parceladora” aquí demandada por el hecho de “no usar las zonas comunes” el cual es contrario al párrafo segundo del artículo 29 de la ley 675 de 2001 y por tanto ineficaz, en tanto consagra ésta ley la obligatoriedad del pago de cuotas de administración a todos los copropietarios sin ninguna distinción y en solidaridad aún si no se usa el bien o servicio común.

Contrario a lo señalado por la primera instancia, que aplica el párrafo transitorio para exonerar a la demandada del pago de sus obligaciones en tanto según su interpretación el reglamento no había sido reformado por la copropiedad; comedidamente solicito al Honorable Tribunal considerar que no le asiste razón a la primera instancia en tanto el contrato – reglamento de propiedad horizontal escritura 1337 de 1992 fue modificado a partir del 04 de febrero de 2003 (un año y seis meses a partir de la fecha de la expedición de la ley 675 de 2001 el 04 de agosto de 2001), por orden de la misma ley en su artículo 86, en consecuencia, por tratarse de un contrato modificado por una ley de orden público, las partes no podían modificarlo, solo cumplirlo.

Dice la primera instancia en su fallo que la copropiedad podía autónomamente bajo el aforismo de que el “contrato es ley para las partes”, exonerar a la demandada en el pago de las cuotas de administración. Comedidamente solicito al despacho del honorable Tribunal Superior de Cundinamarca declarar que no le asiste razón a la primera instancia, en tanto que ello no es viable en nuestro ordenamiento jurídico: Un acuerdo de voluntades entre particulares no puede contrariar una ley especial de orden público. De conformidad con lo anterior, a la propietaria demandada no le quedaba una vía distinta que darle cumplimiento al contrato complejo (Escritura 1337 de 1992 y ley 675 de 2001), “ley para las partes”, esto es, pagar las cuotas de administración que le correspondían sobre sus lotes y no evadir su pago alegando que el párrafo transitorio – ya ineficaz - la cobijaba y la exoneraba de pagar en igualdad de condiciones que los demás copropietarios.



1. La primera instancia soporta su decisión en la interpretación según la cual los copropietarios podían modificar la ley a partir de las decisiones en actas de asamblea, lo cual no solo no es viable en nuestro ordenamiento jurídico Honorables Magistrados, si no que tampoco fue lo que realmente sucedió. En ninguna de las actas de asamblea de copropietarios se incluyó en el orden del día una discusión en ese sentido, por ende tampoco se deliberó ni se decidió tal cosa. Por el contrario, la expresión “la señora Leticia pagara por 5 lotes” que puede leerse de dichas actas correspondió al ardid, manipulación y negligencia de la demandada, aspectos relevantes en el análisis de la culpa y de la responsabilidad que le atañe a la deudora incumplida, quien desconociendo negligentemente la norma que modificó el contrato, decide no pagar, e impone su postura dominante en la asamblea de copropietarios donde ésta era “dueña” de más 72 lotes frente a los 10 o 12 nuevos propietarios de 1 o dos lotes en aquella época.
2. Contrario a lo interpretado por la primera instancia, las actas de asamblea de copropietarios NO PUEDEN MODIFICAR LA LEY 675 DE 2001, LEY DE ORDEN PUBLICO, además de que del texto de las mismas no puede deducirse que se haya hecho tal cosa en tanto no hizo parte del orden del día ni de discusión alguna, que deliberadamente todos los copropietarios hubieren discutido y aprobado estar de acuerdo con que la Sra. Leticia Ceballos aquí demandada no pagara en igualdad de condiciones que los demás copropietarios. Contrario a ello, en el acta del año 2008, numeral 12, se enumeran las obras de mantenimiento, mejoramiento y conservación del conjunto que se encuentran pendientes por ejecutar, como “arreglar las citas de empedrado de la vía de acceso” y a reglón seguido señala: “En relación a la proyección de algunas obras para el mejoramiento del conjunto (...) hay varias posiciones: 1. Buscar un abogado que estudie y evalúe cuales serían las obligaciones de cada propietario frente al desarrollo de nuevas obras dentro de las zonas comunales, teniendo en cuenta: a) las actuales circunstancias de tenencia de la tierra que se presentan en el Conjunto, b) el Reglamento de Propiedad Horizontal que rige el Conjunto y c) las normas contempladas en la **Nueva Ley de Régimen de Propiedad Horizontal**. 2. Hay varios propietarios que están dispuestos a pagar el valor total de las obra en forma proporcional al número de predios (1/82 del valor de la obra).”

Lo anterior plasma el sentido de equidad y de justicia de la asamblea general de copropietarios – que pese a no ser abogados y pese a las elucubradas justificaciones de la familia Vargas y sus abogados para no pagar en igualdad de condiciones que todos - no encontraban justo que fueran los copropietarios no parceladores quienes asumieran la mayor carga porcentual en la ejecución de gastos por vía extraordinaria cuando debían ser con cargo a expensas comunes y asumidas por todos los copropietarios en igualdad de condiciones.



VERIFICACIÓN DEL SEGUNDO REQUISITO DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL: INCUMPLIMIENTO RELEVANTE POR QUIEN ES DEMANDADO:

“ii) que esta última consista en la inejecución o en la ejecución retardada o defectuosa de una obligación que por mandato de la ley o por disposición convencional es parte integrante del ameritado vínculo (incumplimiento culposo)”, (CSJ SC 380-2018 del 22 de feb. de 2018, Rad. 2005-00368-01)”.

En éste caso el incumplimiento se traduce en una omisión: NO PAGAR. Es decir, un incumplimiento absoluto de la obligación contractual, en tanto que el pago de las cuotas de administración es una obligación imperativa por ley de orden público para la demandada, dada la condición de que sus predios están ubicados al interior de un condominio sometido al régimen de propiedad horizontal, régimen legal de orden público que impone a todos los copropietarios el deber de cumplir con las normas establecidas en el reglamento de la copropiedad, sean éstas de origen convencional o legal como las disposiciones de orden público establecidas en la ley 675 de 2001.

La conducta de la demandada, a la luz de la ley 675 de 2001, es ilícita por pretender desconocer e infringir el parágrafo segundo del artículo 29 de la ley 675 de 2001 que impone el pago solidario de las expensas comunes, así no hagan uso de las zonas comunes, para pretender imponer el contenido del parágrafo transitorio de la cláusula decima del reglamento de copropiedad horizontal, el cual perdió eficacia a la luz del artículo 86 de la ley 675 de 2001. Conforme lo señala reconocido tratadista Javier Tamayo Jaramillo: “La única conducta permitida al deudor es la de cumplir la obligación establecida y, por no haberla realizado, su comportamiento se torna ilícito y ese comportamiento ilícito lo hace responsable”².

Así las cosas, la demandada LETICIA CEBALLOS, transgredió una CLAUSULA CONTRACTUAL jurídicamente obligatoria al negarse a efectuar el pago solidario de las expensas comunes, violando el deber que el impone el artículo 29 de la ley 675 de 2001, del cual no puede sustraerse con el pretexto de la auto exoneración que hizo su familia en el reglamento de propiedad horizontal, como ha quedado ampliamente expuesto.

El origen culposo de la responsabilidad civil en ésta demanda es el COMPORTAMIENTO ABUSIVO, NEGLIGENTE, DESCUIDADO, que derivaron en el quebranto de las obligaciones nacidas del CONTRATO DE PROPIEDAD HORIZONTAL modificado en los términos del artículo 86 de la ley 675 de 2001. La demandada pretendió eludir el pago de las obligaciones que pesaban sobre los inmuebles de su propiedad, a sabiendas de su existencia y sabiendo también, de la existencia de la norma imperativa y no optativa de pagar solidariamente las expensas comunes conforme lo dispuso el artículo 29 de la ley 675 de 2001, así como de la ineficacia para las disposiciones de los reglamentos de propiedad horizontal que fueran contrarios a la ley, como lo es la cláusula decima del reglamento de propiedad horizontal y su parágrafo transitorio.

² Tratado de Responsabilidad Civil. Javier Tamayo Jaramillo. Tomo I. Editorial Legis, quinta reimpresión, marzo de 2010. Pag. 189.



El no pago de las cuotas de administración dentro del Conjunto Turístico Hacienda la Vega de Ostos II sometido al régimen de propiedad horizontal, constituye incumplimiento de la obligación del compromiso contractual como copropietaria; compromiso establecido tanto en el contrato de compra como en la escritura que protocoliza el reglamento de propiedad horizontal y sus reformas por mandato legal, en particular la ineficacia que sobre el párrafo transitorio de la cláusula decima del reglamento de copropiedad estableció el artículo 86 de la ley 675 de 2001, en concordancia con el párrafo segundo del artículo 29 de la referida ley.

Leticia Ceballos de Vargas aquí demandada, transgredió una norma jurídicamente obligatoria al negarse a efectuar el pago solidario de las expensas comunes, violando el deber que le impone el párrafo segundo del artículo 29 de la ley 675 de 2001, el cual es contrario al contenido del párrafo transitorio de la cláusula decima del reglamento de copropiedad y por ello, perdió eficacia, por disposición imperativa del artículo 86 del citado régimen de propiedad horizontal.

La primera instancia fija el problema jurídico en la identificación y/o verificación de los requisitos de la Responsabilidad Civil Contractual, pero en el desarrollo de la argumentación que sustenta el fallo se refiere expresamente a un análisis de la responsabilidad civil extracontractual, confundiendo las dos instituciones de la responsabilidad civil, las cuales, en el ordenamiento legal colombianos se encuentran claramente diferenciadas conforme lo orientó con la fuerza de raigambre constitucional que corresponde a las sentencias de control constitucional. La Corte Constitucional en **Sentencia C-1008/10 con ponencia del H.M. Luis Ernesto Vargas Silva, al hacer el control de constitucionalidad del artículo 1616 del C. Civil:**

RESPONSABILIDAD CIVIL-Concepción dualista en el orden jurídico colombiano

En el orden jurídico colombiano es clara la existencia de una concepción dualista de la responsabilidad civil, por lo que no se puede confundir el tratamiento de una y otra responsabilidad, las cuales están reguladas de manera autónoma e independiente en capítulos distintos del Código Civil, se originan en causas o fuentes diversas y sus prescripciones en materia de reparación no son coincidentes.

PREVISIBILIDAD DE UN PERJUICIO EN CONTRATO-Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia

Siguiendo la jurisprudencia especializada, la previsibilidad de un perjuicio se encuentra en la posibilidad que tiene un deudor diligente de haberlo contemplado anticipadamente el efecto del incumplimiento de lo pactado en el contrato; contrario sensu, si falta dicha característica se estará en presencia de un daño imprevisible. Al respecto la jurisprudencia ha indicado: “El incumplimiento de un contrato hace o puede hacer responsable al contratante incumplido, en todo o en parte, de los perjuicios directos que aquel incumplimiento ocasione al otro contratante incumplido, y por estos deben entenderse los que constituyen una consecuencia natural o inmediata del incumplimiento, hasta el punto de mirárseles como un efecto necesario y lógico. Estos perjuicios directos se clasifican (...)”



en previstos e imprevistos, constituyendo los primeros aquellos que se previeron o que pudieron ser previstos al tiempo de celebrarse el contrato, y los segundos, aquellos que las partes no han previsto o no han podido prever en ese mismo momento. De los primeros solo es responsable el deudor cuando no se le puede imputar dolo en el incumplimiento de sus obligaciones y de (...) tanto los previstos como de los imprevistos, es responsable el deudor cuando hay dolo de su parte...”

“Tal como lo ha definido la jurisprudencia constitucional, del artículo 16 de la Constitución Política se deriva el reconocimiento de la persona como ser autónomo, capaz de elegir dentro de un amplio margen de opciones aquello que le conviene, en un marco general de respeto por los derechos de los demás y por el orden jurídico^[22].

Dentro del ámbito de las relaciones interpersonales la libertad de elegir se materializa mediante actos o declaraciones de voluntad que le permiten al sujeto ejercer derechos, asumir responsabilidades, conseguir ventajas, disminuir costos y minimizar riesgos en sus relaciones patrimoniales con miras a satisfacer su propio interés, sin desconocer los derechos del otro y el interés general^[23]”^[24].”

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, tenemos que el perjuicio derivado del incumplimiento de pago de cuotas de administración, es un perjuicio PREVISIBLE al ser establecido y definido por el legislador en la ley 675 de 2001 (artículo 5, 18, 29, 30, 37 y 86 de la misma ley 675 de 2001) que consagró la obligatoriedad del pago de cuotas de administración y como consecuencia del incumplimiento contractual estableció la fijación de intereses de mora a la tasa más alta, como sanción o indemnización por no pago oportuno. Lo anterior en el marco de una ley de orden público cuyo contenido fue incorporado a los reglamentos de copropiedad por mandato del artículo 86 de la misma ley.

CUMPLIMIENTO DEL TERCER ELEMENTO DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL. LA GENERACIÓN DE UN PERJUICIO SIGNIFICATIVO PARA EL ACTOR.

“iii) y en fin, que el daño cuya reparación económica se exige consista, básicamente, en la privación injusta de una ventaja a la cual el demandante habría tenido derecho (daño) de no mediar la relación tantas veces mencionada (relación de causalidad entre el incumplimiento y el daño)» (CSJ SC 380-2018 del 22 de feb. de 2018, Rad. 2005-00368-01)”.

Para acreditar los presupuestos del tercer elemento de la responsabilidad civil, tenemos que demostrar:

- a. La privación injusta de una ventaja a la cual el demandante habría tenido derecho (daño)
- b. La relación de causalidad entre el incumplimiento y el daño

Para que haya responsabilidad civil contractual es preciso que el demandante haya sufrido un daño. Por daño civilmente indemnizable entendemos el menoscabo de las



facultades jurídicas que tiene una persona para disfrutar un bien patrimonial o extrapatrimonial. Ese daño es indemnizable cuando en forma ilícita es causado por alguien diferente de la víctima ³.

a. LA PRIVACIÓN INJUSTA DE UNA VENTAJA A LA CUAL EL DEMANDANTE HABRÍA TENIDO DERECHO (DAÑO)

12

La copropiedad demandante sufrió injustamente UN DAÑO, ESTO ES, el menoscabo de sus facultades para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, a consecuencia del NO PAGO de la demandada. La copropiedad no pudo disfrutar, mantener, mejorar, conservar sus bienes comunes ni gozar de la tranquilidad propia que debía dar la “seguridad” de vivir en un conjunto, todo lo cual representa un daño. Lo anterior como consecuencia de la negligencia, capricho y arbitrariedad de la demandada y su familia, que se niegan y se han negado a actuar en igualdad de condiciones que los demás copropietarios contrariando lo establecido por la ley 675 de 2001, art. 29 PARAGRAFO 2º y en la Constitución.

El monto del daño se encuentra previsto en el mismo contrato y corresponde al valor de la cuota de administración para los años 2008 al 2011 dejadas de pagar, monto de cuotas mensuales por cada uno de los lotes No 8, 15, 16, 17, 18, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 58, 66, 69, 70, 72, 73 y 74 del Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos de Fusagasugá, más la indemnización correspondiente a la mora, también establecida en el contrato de Propiedad Horizontal.

NO hace falta un dictamen pericial para establecer EL MONTO DEL DAÑO O PERJUICIO, pues se insiste, el monto del daño y del perjuicio, fue previsto y tasado en el contrato, y que corresponde al valor de las cuotas de administración y sus intereses. El tratamiento de la responsabilidad civil contractual es diferenciado al de la responsabilidad civil extracontractual en varios aspectos, entre ellos el probatorio. El monto del perjuicio fue establecido y definido por el legislador al expedir la ley 675 de 2001, artículo 5, 19, 29, 30, 37 y 86 de la misma ley 675 de 2001.

De acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal (modificado por la ley 675 de 2001) y como consecuencia del incumplimiento contractual estableció la fijación de intereses de mora a la tasa más alta, como sanción o indemnización por no pago oportuno. Lo anterior en el marco de una ley de orden público cuyo contenido fue incorporado a los reglamentos de copropiedad por mandato del artículo 86 de la misma ley.

La concepción dualista de la responsabilidad civil tiene como fuentes de derecho normas distintas y nos conduce a “*que en el ejercicio de las acciones correspondientes tan importante distinción repercute en la inaplicabilidad de los preceptos y el mecanismo probatorio*”^[8] ³⁴ (negrilla y subraya fuera del texto original)”. En consecuencia no es de recibo que se exija un peritaje como mecanismo de tasación del daño, pues este daño en materia contractual ya está previsto desde el contrato.

³³ Idem, pag. 247.



Mireya Ramírez Pulido

Abogada

“En el ordenamiento legal colombiano la responsabilidad civil contractual continúa atada a la noción de culpa, concepción que otorga relevancia a la previsibilidad de los perjuicios como baremo para establecer el alcance del resarcimiento”.⁵

El DAÑO CAUSADO A LA COPROPIEDAD ES CIERTO, SUBSISTENTE en tanto hoy por hoy la copropiedad mantiene el desequilibrio financiero que representa que la dueña de 21 lotes no pague las cuotas de administración, adicional a que sus hijos – dueños todos de por lo menos 52 lotes, tampoco paguen, lo cual genera un reporte de cuentas por cobrar de un poco más de 188 millones de pesos con cargo a los dineros dejados de pagar por cuotas de administración por la demandada Leticia Ceballos de Vargas por el período comprendido entre el año 2008 al 2011, según lo declaró la contadora del condominio Sra. DIANA PRECIADO. Adicionalmente la copropiedad ha incurrido en deudas y préstamos a terceros y a los mismos copropietarios para poder subsistir, en virtud a esa cartera que se encuentra pendiente de recaudar.

El daño ha sido personal para el condominio, cuya razón de existencia es brindar seguridad y disfrute de zonas comunes a los copropietarios, el no pago de las cuotas de administración de la Sra. Leticia afectó el interés lícito que esta tiene para el uso, goce, disfrute de las zonas comunes y beneficios de la copropiedad como quedó plasmado en las diferentes actas de asamblea.

La propiedad horizontal trae consigo unas ventajas que resultan del uso, goce y disfrute de unas zonas comunes, así como de la seguridad y tranquilidad de vivir en un conjunto cerrado con servicios de vigilancia, aseo, mantenimiento, entre otros. La copropiedad demandante sufrió injustamente el menoscabo de sus facultades para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, a consecuencia del NO PAGO de la demandada. La copropiedad no pudo **disfrutar, mantener, mejorar, conservar los bienes comunes de la copropiedad ni gozar de la tranquilidad propia que debía dar la “seguridad” de vivir en un conjunto, todo lo cual representa un DAÑO.** La privación de las ventajas a que el conjunto demandante tenía derecho fue INJUSTA, pues fue resultado y consecuencia de la negligencia, capricho y arbitrariedad de la demandada y su familia, que se niegan y se han negado a actuar en igualdad de condiciones que los demás copropietarios contrariando lo establecido por la ley 675 de 2001, art. 29 PARAGRAFO 2º y en la Constitución.

El monto del daño se encuentra previsto en el mismo contrato y corresponde al valor de la cuota de administración para los años 2008 al 2011 dejadas de pagar, monto de cuotas mensuales por cada uno de los lotes de la demandada traídas a valor presente; más la indemnización correspondiente a la mora, también establecida en el contrato de Propiedad Horizontal.

El contrato de propiedad horizontal, al cual le fueron incorporadas las disposiciones de la ley de orden público 675 de 2011, indica que el monto de la cuota de



administración es de obligatorio cumplimiento y que su no pago da lugar al pago de intereses moratorios a la tasa máxima legal autorizada.

Por daño civilmente indemnizable entendemos el menoscabo de las facultades jurídicas que tiene una persona para disfrutar un bien patrimonial o extrapatrimonial. Ese daño es indemnizable cuando en forma ilícita es causado por alguien diferente de la víctima ⁶⁶.

En la línea de la responsabilidad civil, el demandado, como consecuencia del no pago de las cuotas de administración, ha dado lugar a daños objeto de indemnización, que para una responsabilidad civil contractual está representada en el texto mismo del contrato, esto es, al valor de las cuotas de administración no pagadas y sus intereses.

NO hace falta un dictamen pericial para establecer EL MONTO DEL DAÑO O PERJUICIO, pues se insiste, el monto del daño y del perjuicio, fue previsto y tasado en el contrato, y que corresponde al valor de las cuotas de administración y sus intereses. El tratamiento de la responsabilidad civil contractual es diferenciado al de la responsabilidad civil extracontractual en varios aspectos, entre ellos el probatorio.

Tampoco comparte y es motivo de inconformidad la decisión del a quo en lo que consideró ausencia de la cuantificación del daño a través de dictamen pericial, como quiera que en materia contractual, desde la elaboración de los acuerdos de voluntades, se prevé el monto de las indemnizaciones por incumplimiento y así lo previó la ley y el reglamento de propiedad horizontal. El daño está claramente determinado por el valor de todas y cada una de las cuotas de administración causadas y no pagadas, prueba del valor de todas ellas reposa en el expediente tanto en las Actas de Asamblea de Copropietarios, como con las certificaciones aportadas, el juramento estimatorio de la cuantía, la declaración del Representante Legal de la demandante. Por ministerio de la ley y el contrato de propiedad horizontal, se previó el monto de la indemnización por mora y que consiste en el cobro de intereses moratorios a la tasa más alta establecida por la Superbancaria.

Para el efecto es de resaltar el análisis de control de constitucionalidad que en Sentencia C-1008/10 con ponencia del H.M. Luis Ernesto Vargas Silva efectuó sobre el artículo 1616 del C.Civil, según la cual, ***la culpa contractual se presume y son las partes del contrato las que definen desde su concepción el monto de las indemnizaciones***, en éste caso corresponde al valor de las cuotas de administración y sus intereses moratorios, establecidos como sanción tantas veces mencionado, respecto de lo cual resalto:

“La legislación colombiana, regula en títulos distintos del mismo Libro del Código Civil, las consecuencias del incumplimiento en materia contractual y las de los hechos jurídicos. En el título XII se ocupa “del efecto de las obligaciones” - artículos 1602 a 1617-; y en el XXXIV – artículos 2341 a 2360- de “la responsabilidad civil por los delitos y las culpas”, estableciendo respecto de cada tipología las reglas que gobiernan la indemnización de los perjuicios irrogados.

⁶⁶ Idem, pag. 247.



... La jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, ha desarrollado esta concepción dual de la responsabilidad civil, separándose explícitamente de una concepción unitaria, y destacando la importancia que tiene esta diferenciación en la práctica judicial, más allá de simples propósitos académicos y teóricos. Así ha indicado que “*El Código Civil destina el título 12 de su Libro Cuarto a recoger cuanto se refiere a los efectos de las obligaciones contractuales, y el título 34 del mismo Libro a determinar cuáles son y como se configuran los originados en vínculos de derecho nacidos del delito y de las culpas. (...) Estas diferentes esferas en que se mueve la responsabilidad contractual y la extracontractual no presentan un simple interés teórico o académico ya que en el ejercicio de las acciones correspondientes tan importante distinción repercute en la inaplicabilidad de los preceptos y el mecanismo probatorio*”^[8]”⁷⁷

De esas características sustanciales surgen, como es obvio, las consecuencias legales respectivas; el dolo generalmente no se presume (artículo 1516 C.C.) ni su tratamiento legal puede ser modificado por la voluntad individual (...) acarrea en todos los casos sanciones civiles de igual intensidad y agrava la posición del deudor aún en frente de eventos imprevisibles (artículo 1616 C.C.); la culpa, por el contrario, se presume en el incumplimiento contractual (...) las partes pueden alterar libremente las regulaciones legales respecto de ella, y su intensidad se gradúa para asignar diferentes efectos a sus diversos grados (artículo 1604), y por último no agrava la posición del deudor sino ante los que se previó o pudo preverse al tiempo del contrato (artículo 1616 C.C.)”^[18].

En el ordenamiento legal colombiano la responsabilidad civil contractual continúa atada a la noción de culpa, concepción que otorga relevancia a la previsibilidad de los perjuicios como baremo para establecer el alcance del resarcimiento.

Continúa el fallo en cita indicando: “De lo anterior se sigue que en el ordenamiento legal colombiano la responsabilidad civil *contractual* continúa atada a la noción de culpa, concepción que otorga relevancia a la previsibilidad de los perjuicios como baremo para establecer el alcance del resarcimiento. Expresión de ello es el artículo 1616 del Código Civil, objeto de análisis de constitucionalidad. Esta concepción no resulta extraña al ordenamiento jurídico internacional, como quiera que referentes normativos como la Convención de Viena de 1980 y los Principios sobre Contratos de la Unidroit, acogen el criterio de la previsión y la previsibilidad de la lesión, como baremo del monto de los perjuicios.

b. LA RELACIÓN DE CAUSALIDAD ENTRE EL INCUMPLIMIENTO Y EL DAÑO

El daño surge con ocasión del incumplimiento de obligaciones contractuales - legales, surgiendo allí una culpa comprobada en cabeza de la demandada, responsabilidad directa, pues la ley supone que es el comportamiento de la aquí demandada la causante del daño a la demandante.

La accionada Leticia Ceballos de Vargas tenía el deber —que no meramente la obligación natural— de pagar las cuotas de administración en igualdad de condiciones que los demás copropietarios.

Al respecto ha indicado la jurisprudencia:



Mireya Ramírez Pulido

Abogada

*“Es posible endilgar la autoría de un hecho por las abstenciones cuando el agente tenía el deber legal de actuar para evitar una consecuencia **dañosa**, lo cual no puede ser explicado por una ‘causalidad’ desprovista de componentes normativos porque las omisiones no son eventos sino ausencia de éstos, es decir que no generan relaciones de causalidad natural. Es un principio general que no hay responsabilidad civil por las inactividades salvo que el demandado se encuentre bajo un deber legal preexistente o tenga la posición de garante respecto de quien sufre el perjuicio”*: SC-13925-2016.

16

La demandada se encontraba en el deber legal preexistente de pago de las cuotas de administración causadas desde el año 2008 al 2011, en tanto que ya desde febrero 4 de 2003 se había reformado el reglamento de propiedad horizontal Escritura Publica 1337 de 1992, por así disponerlo el artículo 86 de la ley 675 de 2001.

La Sra. Leticia Ceballos de Vargas contó con la asesoría jurídica de quien fuera su esposo, de profesión abogado, pero también de varios profesionales del derecho que en una y otra ocasión la acompañaron a las asambleas de copropietarios. Aun si ello no hubiere sido así, la ignorancia de la ley no sirve de excusa y se traduce en un deliberado incumplimiento de las obligaciones por parte de la demandada.

Este incumplimiento está comprobado: La demandada nunca contribuyó con las expensas de la copropiedad a la cual pertenecen los lotes de su propiedad, las mismas a las que **está** obligada por ley a realizar para la conservación, mantenimiento, **mejoramiento, reparación o reconstrucción de las zonas comunes** de la copropiedad, en procura de SATISFACER LAS FACULTADES JURÍDICAS O derechos de quienes adquieren bienes en una propiedad horizontal, como el mantenimiento, mejoramiento y conservación de las zonas comunes, la vigilancia y seguridad, vivir en condiciones de dignidad humana, o bienestar de los copropietarios que hacen parte de la persona jurídica demandante.

El incumplimiento de la ley incorporada en el contrato de propiedad horizontal, materializado en el no pago de las contribuciones o expensas legales por parte del demandado causó daños a la copropiedad reflejados en privaciones durante largos años, privaciones que aún hoy subsisten y se mantienen. Todas esas falencias y privaciones que ha tenido que afrontar la copropiedad han sido a causa de la falta de pago de las expensas de algunos copropietarios que creen estar por encima de una ley que es de orden público.

EL ACTUAR CULPOSO DE LA DEMANDADA DA LUGAR A LA INDEMNIZACIÓN DE LOS PERJUICIOS PREVISIBLES ESTABLECIDOS EN EL CONTRATO Y ES EL DINERO EQUIVALENTE A LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN DEBIDAMENTE INDEXADAS Y SUS INTERESES MORATORIOS. “Dicho resarcimiento, tratándose de los perjuicios previsibles, o de ambos, cuando hay dolo, comprende los perjuicios generados por la mora en la satisfacción de las obligaciones y, en general, abarca todos aquellos consecuenciales al incumplimiento, dado que el propósito es reparar el daño causado, bien atendiendo la prestación en la forma inicialmente pactada, o sustituyendo el objeto de la misma por una suma de dinero”.



Mireya Ramírez Pulido

Abogada

En este orden de ideas SE ENCUENTRA DEMOSTRADO EL NEXO DE CAUSALIDAD - CULPA. PRESUNCIÓN LEGAL QUE NO SE DESVIRTUÓ DE NINGUNA FORMA Y POR EL CONTRARIO QUEDO MAS QUE PROBADA.

De conformidad con el artículo 1604 del Código Civil, tratándose el presente asunto de una responsabilidad civil contractual, la culpa contractual se presume. Indica el mismo autor citado:

“en las obligaciones de género, como la del pago de una suma de dinero, el deudor habrá incumplido jurídica y materialmente su obligación por el simple hecho material de no haber recibido el acreedor la suma debida. En tales circunstancias, la simple inejecución de lo pactado genera la responsabilidad civil del deudor en lo que se refiere al objeto de la obligación pactada”.⁸

En términos generales corresponde a la víctima probar que el daño por ella sufrido es el comportamiento ilícito del agente, es decir que en éste caso, los demandados causaron el perjuicio. No obstante en el presente caso nos encontramos ante la presunción de culpa para el contratante incumplido de que trata el artículo 1616 del Código Civil, así como la negligencia en el cumplimiento del contrato o reglamento de propiedad horizontal, en particular la cláusula décima, modificada por el artículo 29 de la ley 675 de 2001, inc aunado a que la ignorancia de la ley no sirve de excusa para no haber efectuado el pago.

En cuanto al nexo causal entre la conducta y el daño, éste corresponde a **la culpa a título de culpa**, en la clasificación del tratadista Javier Tamayo Jaramillo⁹, la cual “se presenta cuando el agente ha violado un deber o transgredido una norma jurídicamente obligatoria”.

La demandada, transgredió una norma jurídicamente obligatoria al negarse a efectuar el pago solidario de las expensas comunes conforme lo impone el artículo 29 de la ley 675 de 2001, modificatoria de la clausula decima del reglamento por disposición del artículo 86 de la misma ley 675 de 2001.

La demandada debe ser declarado civilmente responsable en ésta demanda dado su COMPORTAMIENTO DE INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES NACIDAS DEL CONTRATO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, NORMAS DE ORDEN PUBLICO, al pretender eludir el pago de las obligaciones que pesaban sobre los inmuebles de su propiedad, a sabiendas de su existencia y sabiendo también, de la existencia de la norma imperativa y **no optativa** de pagar solidariamente las expensas comunes conforme lo dispuso el artículo 29 de la ley 675 de 2001, así como de la ineficacia de las disposiciones de los reglamentos de propiedad horizontal que fueran contrarios a la ley, como lo es la cláusula decima del reglamento de propiedad horizontal y su párrafo transitorio.

El deber de contribución de que trata el artículo 29 de la ley 675 de 2001 es con relación a todos los copropietarios en igualdad de condiciones, sin hacer ningún tipo de distinción

⁸ Tratado de Responsabilidad Civil. Javier Tamayo Jaramillo. Tomo I. Editorial Legis, quinta reimpresión, marzo de 2010. Pag. 404

⁹ Ob. Cit.



y no puede prevalecer el contenido de dicho párrafo transitorio consagrado en el reglamento, por ser precisamente contrario a la ley y haber perdido eficacia.

El fallo de análisis de constitucionalidad del inciso primero del artículo 1616 del Código Civil, citado tantas veces en éste recurso indica al respecto:

“6.1.1. El contenido de este precepto supone que dado que en nuestro sistema normativo el incumplimiento de las obligaciones contractuales se funda en la culpabilidad, el deudor incumplido es responsable por no ejecutar a favor del acreedor la prestación debida. El deudor será entonces responsable de su culpa, la cual se presume, y deberá indemnizar al acreedor los perjuicios directos que se previeron o debieron preverse al momento de celebrar el acto jurídico. (negritas fuera del texto original).

Siguiendo la jurisprudencia especializada, la previsibilidad de un perjuicio se encuentra en la posibilidad que tiene un deudor diligente de haberlo contemplado anticipadamente el efecto del incumplimiento de lo pactado en el contrato; contrario *sensu*, si falta dicha característica se estará en presencia de un daño imprevisible. Al respecto la jurisprudencia ha indicado:

“El incumplimiento de un contrato hace o puede hacer responsable al contratante incumplido, en todo o en parte, de los perjuicios directos que aquel incumplimiento ocasione al otro contratante incumplido, y por estos deben entenderse los que constituyen una consecuencia natural o inmediata del incumplimiento, hasta el punto de mirárseles como un efecto necesario y lógico. Estos perjuicios directos se clasifican (...) en previstos e imprevistos, constituyendo los primeros aquellos que se previeron o que pudieron ser previstos al tiempo de celebrarse el contrato, y los segundos, aquellos que las partes no han previsto o no han podido prever en ese mismo momento. De los primeros solo es responsable el deudor cuando no se le puede imputar dolo en el incumplimiento de sus obligaciones y de (...) tanto los previstos como de los imprevistos, es responsable el deudor cuando hay dolo de su parte^[29]”

Desde la redacción del reglamento de propiedad horizontal y de las leyes de orden público que han regulado ésta figura, se previó el mecanismo para establecer el valor de las obligaciones que cada copropietario tendría para con la copropiedad a razón de expensas comunes, estableciendo que los costos serían distribuidos a prorrata en proporción de los gastos que demandaba la copropiedad y que serían discutidos y aprobados en asambleas anuales de copropietarios. Además de establecer el mecanismo para fijar el monto de la cuota de administración, tanto la ley como el contrato, previó también la sanción por no pago y que corresponde a los intereses moratorios más altos del mercado. En ese orden de ideas, estamos hablando de una obligación prevista en el contrato, cuyo monto está determinado en las diferentes actas de asambleas de copropietarios aportadas como prueba al proceso.

El despacho del Sr. Juez Segundo Civil del Circuito incurre en un error que no corresponde a un análisis lógico y racional para la verificación de éste TERCER presupuesto y que es el nexo causal entre el daño y el hecho generador de dicho daño.

Aquí el nexo causal es la CULPA CONTRACUTAL, una presunción legal que no fue desvirtuada, por el contrario se acreditó el incumplimiento culposo.



Funda el a- quo su análisis de ausencia de nexo causal en el desconocimiento que el Conjunto demandante tenía de la condición de propietario del demandado hasta el año 2013 y en consecuencia su inactividad para el recaudo de las obligaciones a cargo del demandado, respecto de lo cual NO ES LOGICO señalar que ello constituye per se una causal de exoneración de responsabilidad para el demandado.

La ausencia de lógica en el análisis argumentativo se encuentra en que:

- (i) El deber de informar sobre la calidad de propietario, es una carga en cabeza del nuevo propietario o adquirente a la luz del artículo 17 del Reglamento de propiedad Horizontal que indica: *“La Asamblea de Copropietarios la integran los propietarios del conjunto que a la fecha de la respectiva reunión tengan sus títulos de propiedad y se hallen inscritos en el libro de copropietarios”*. (folio 33 del cuaderno digital de la contestación de la demanda y sus anexos).
- (ii) Por el contrario, la demandada SI ERA PLENAMENTE CONCIENTE de su condición de propietario y EL NO PAGO no puede atribuírsele a ninguna de las causales de exoneración de la responsabilidad. Tenga el cuenta el despacho que el demandado no alegó ni mucho menos demostró la existencia de fuerza mayor o caso fortuito, por el contrario, el incumplimiento del demandado no obedeció a ningún hecho ajeno a su comportamiento, fue SU COMPORTAMIENTO DE NO PAGAR, SU NEGLIGENTE DESCONOCIMIENTO DEL MANDATO DE LA LEY la que generó el daño, lo cual era perfectamente resistible y previsible.
- (iii) La culpa, cualquiera que sea la definición que se adopte, consiste siempre en "un error de la conducta en el que no habría incurrido una personas medianamente diligente y cuidadosa colocada en las mismas circunstancias en que obró la persona demandada"¹. Falta de diligencia, de cuidado, de pericia, de advertencia, imprudencia, temeridad, o varias de esas circunstancias o todas ellas juntas. Es la exigibilidad de otra conducta, de una conducta mejor o más apropiada, obviamente en el mismo ámbito en que obró la persona cuyo comportamiento es objeto del juicio"¹⁰.

El no pago de las obligaciones a cargo del demandado reúnen todos estos calificativos juntos: La defensa del demandado y sus “argumentos” para no pagar solo muestra su falta de diligencia, de cuidado, de pericia, de advertencia, su imprudencia y abierta temeridad con argumentos como que la ley 675 de 2001 no regía para el Conjunto demandante; que el párrafo transitorio pudo sobrevivir a los designios del artículo 86 de dicha ley que lo dejó sin efectos por ineficaz, al ser contrario al artículo 29, párrafo segundo, de la misma ley; que se necesitaba una reforma estatutaria para hacer lo que ya había hecho la ley desde el 2002, etc.

¹⁰¹⁰ June 2019 in *Revista de Derecho Privado*. **Notas sobre la responsabilidad por incumplimiento de las obligaciones**. [Fernando Hinestroza](#). DOI: [10.18601/01234366.n36.0](#)



- (iv) Ninguno de los argumentos expuestos por el demandado tiene la capacidad de enervar el elemento causal de responsabilidad culposa del deudor a la luz de lo dispuesto en el artículo 1604 del Código Civil:

Artículo 1604. Responsabilidad del deudor.
“La prueba de la diligencia o cuidado incumbe al que ha debido emplearlo; la prueba del caso fortuito al que lo alega”.

El juzgador de instancia no exigió a la pasiva la acreditación de la “debida prudencia, diligencia y cuidado del deudor o existencia de causa extraña para evitar el hecho dañoso”, cuya alegación y prueba le incumbía, por el contrato, el argumento y la prueba de la diligencia y cuidado de la demandada brilla por su ausencia a lo largo del proceso.

- (v) El juez a quo introduce entonces una causal novedosa de exclusión de responsabilidad del deudor que no paga una obligación dineraria en un contrato y es “la culpa del deudor por no ejercer la acción ejecutiva??”, la cual, además de no estar prevista taxativamente en la ley, como corresponde, transgrede el ordenamiento jurídico al desconocer el mandato del artículo 2536 del Código Civil y pretende legislar al introducir una regla de derecho que no existe y es que la acción ejecutiva no es presupuesto ni requisito de procedibilidad para la presente acción ordinaria.
- (vi) Necesario es indicar que este tipo de responsabilidad civil contractual como el pago de sumas de dinero, corresponde a un tipo de responsabilidad objetiva, conforme lo señala el reconocido tratadista Tamayo Jaramillo:

*“en las obligaciones de género, como la del pago de una suma de dinero, el deudor habrá incumplido jurídica y materialmente su obligación por el simple hecho material de no haber recibido el acreedor la suma debida. En tales circunstancias, la simple inejecución de lo pactado genera la responsabilidad civil del deudor en lo que se refiere al objeto de la obligación pactada. Pero no es que en semejante caso haya existido culpa del deudor por el hecho del no pago, puesto que aunque hubiera mediado una causa extraña que le hubiere impedido pagar, de todas maneras la responsabilidad subsiste. Lo que acontece es que aquí estamos frente a una responsabilidad contractual puramente objetiva”.*¹¹

- (vii) En el presente asunto el deudor es responsable por el pago de las obligaciones de género (dinero representado en el valor de las cuotas de administración) y sus intereses en tanto que como deudor moroso solo lo exonera de su responsabilidad cuando demuestre que la mora se debió a fuerza mayor o caso fortuito, conforme las disposiciones del artículo 1616 del Código Civil: *“La mora producida por fuerza mayor o caso fortuito, no da lugar a indemnización de perjuicios”.*

¹¹ Tratado de Responsabilidad Civil. Javier Tamayo Jaramillo. Tomo I. Editorial Legis, quinta reimpresión, marzo de 2010. Pag. 404



- (viii) De manera somera, la demandada hace referencia como causal de exclusión de responsabilidad el “Hecho del acreedor”, pero el Juzgador de instancia le da un alcance que no corresponde a ésta figura. El hecho del acreedor se refiere a actuaciones o incumplimientos de éste que desembocan en el incumplimiento del deudor, lo cual no es el caso que nos ocupa. Contrario al alcance de ésta figura, la juez a quo traslada el “deber de pago” que se encontraba en cabeza del deudor al “deber de cobro” del acreedor, lo cual no tiene soporte en la ley, así como el deber de informar la condición de propietario que tenía la demandada conforme lo estableció el reglamento de propiedad horizontal en su artículo 17, a un supuesto deber del acreedor de conocer la condición de propietaria de la demandada, sin ningún soporte en el reglamento ni en la ley, pese a que deliberadamente le fuera ocultado este hecho a la copropiedad por parte de la demandada.

Pero más que ello resulta un ARBITRARIEDAD O VIA DE HECHO, atribuirle al Conjunto la negligencia que solo tuvo el aquí demandado de NO PAGAR, máxime en una responsabilidad directa como ésta, donde la carga de pagar se encuentra en cabeza del deudor como lo señala expresamente la ley aplicable a éste caso, en diferentes apartes transcritos a lo largo del presente escrito.

VIOLACION AL PRINCIPIO DE IGUALDAD Y DESCONOCIMIENTO DEL PRECEDENTE JUDICIAL APLICABLE AL CASO CONCRETO DEL CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE OSTOS II

En diferentes fallos judiciales^{12,13,14} proferidos en primera instancia ante los jueces civiles municipales y del circuito de Fusagasugá y tres de éstos en segunda instancia ante el Tribunal Superior de Cundinamarca, todos a favor de la Copropiedad demandante, ha resuelto problemas jurídicos semejantes relacionados con la ilegalidad de la cláusula del Reglamento de Propiedad Horizontal que exoneraba al aquí demandado y su familia para contribuir en el pago de cuotas de administración. Lo anterior, en el marco de acciones ejecutivas de cobro de la cartera, respecto de las cuales obra abundante precedente judicial que ordena el pago de las cuotas de administración y niega las mismas exceptivas que en el presente debate se propusieron, las cuales hacen parte del cuerpo normativo aplicable al caso según lo ha indicado también la jurisprudencia¹⁵

¹² 2016 331 y 2018 583 del Juzgado Primero Civil Municipal, 2016 320 y 2016 384 con decisión a favor de la Copropiedad en Segunda Instancia del Juzgado Segundo Civil del Circuito, todos de Fusagasugá.

¹³ Procesos ejecutivos No. 2016 268, 2016 269 del Juzgado Primero Civil del Circuito, 2016 226 del Juzgado Segundo Civil del Circuito, confirmados en segunda instancia por el Tribunal Superior de Cundinamarca.

¹⁴ Corte Suprema de Justicia STC4573 2021 Rad. 25000 2213 000 2021 00060 01, 25 000 221300020170036600, 110010203000020190409700, Tribunal Superior de Cundinamarca Exp. 2018 00153 00

¹⁵ SP-2672020 conforme a la cual “el precedente hace parte del cuerpo normativo aplicable al caso, según las reglas establecidas por la jurisprudencia.”



Conforme a lo anterior tenemos que en el presente asunto son aplicables las sentencias de los procesos antes señalados, las cuales se incorporaron al expediente en archivo digital como anexo a la demanda y decretada como prueba, conforme a las cuales:

(i) la ratio decidendi de la sentencia que se evalúa como precedente, presenta una regla judicial relacionada con el caso a resolver posteriormente: la ineficacia del párrafo transitorio de la cláusula decima del reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II (escritura 1337 de 2001) y de cómo le es aplicable a éste Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II el régimen de propiedad horizontal establecido en la ley 675 de 2001, conforme lo han señalado en diferentes instancias y procesos por lo menos las 16 autoridades judiciales de los procesos anteriormente citados, todos con segunda instancia y los fallos de tutela de la Corte Constitucional 25000221300020170036601 y de la Corte Suprema de Justicia 1101020300020190409702.

(ii) se trata de un problema jurídico semejante, o a una cuestión constitucional semejante: Ya es un debate librado y una discusión zanjada la obligatoriedad en el pago de expensas comunes por parte de los miembros de la familia Vargas Ceballos, en instancia del Tribunal Superior de Cundinamarca en fallos de segunda instancia contra miembros de la familia Vargas Ceballos, ratifica la decisión de dieciséis fallos de jueces de diferentes jurisdicciones, todos los cuales han coincidido en afirmar que:

1. El Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II, es desde 1998 un Conjunto sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, reconocido como tal mediante la resolución 115 de 1998 expedida por la Alcaldía de Fusagasugá y sometido al régimen de propiedad horizontal tal y como consta en el certificado de existencia y representación legal.
2. Que al regirse por la ley 675 de 2001, por mandato del artículo 86, todas las cláusulas del Reglamento de Propiedad Horizontal contenidos en la escritura 1337 de 1992 que sean contrarios a la ley, son ineficaces.
3. Que el párrafo transitorio de la cláusula decima del reglamento de propiedad horizontal es ineficaz como quiera que es contrario al párrafo segundo del artículo 29 de la ley 675 de 2001 y que consagra el principio de igualdad y solidaridad en el pago de expensas comunes para todos los copropietarios, sin distinción ni preferencia alguna, así no usen los bienes comunes.

(iii) los hechos del caso o las normas juzgadas en la sentencia son semejantes o plantean un punto de derecho semejante al que se debe resolver posteriormente:

4. Que, como consecuencia, todos los copropietarios deben pagar en igualdad de condiciones, por así disponerlo el artículo 29 de la ley 675 de 2001 y que, para el caso, Leticia Ceballos debe efectuar el pago de las cuotas de administración sobre los lotes de su propiedad en el Conjunto Turístico Hacienda La Vega de Ostos II.



La naturaleza de la acción que dio origen a esos fallos, esto es, la acción ejecutiva, en la cual se negaron las excepciones que aquí se traen, entre las que se destaca la ilegalidad de la exoneración del cobro de cuotas de administración contenida en el párrafo transitorio de la cláusula decima del reglamento de propiedad horizontal y obligatoriedad de su pago para el copropietario, no es óbice para que constituyan precedente judicial a la luz del alcance al precedente judicial que define la Corte Constitucional en el fallo SU 354 DE 2017 y que indica:

*“la sentencia o el conjunto de ellas, anteriores a un caso determinado, **que por su pertinencia y semejanza en los problemas jurídicos resueltos**, debe necesariamente considerarse por las autoridades judiciales al momento de emitir un fallo”*

El alcance entonces del precedente judicial solo hace mención a los “problemas jurídicos resueltos”, indistintamente de la vía procesal a través de la cual se resolvieron.

EL PRECEDENTE JUDICIAL QUE SEÑALA LA INEFICACIA DEL PARAGRAFO TRANSITORIO Y EL DEBER DE PAGO DE LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN QUE PESA SOBRE LA DEMANDADA, *“debe necesariamente considerarse por las autoridades judiciales al momento de emitir un fallo”* dada *“su pertinencia y semejanza en los problemas jurídicos resueltos,”* indica la sentencia, lo que lo convierte en un PRECEDENTE JUDICIAL ESPECÍFICO:

“Una de las obligaciones o cargas de quienes tienen bienes privados en unidades del régimen [de propiedad horizontal] es la de contribuir a las expensas comunes, compromiso que no es exclusivo de la legislación vigente, sino que desde las primeras normas sobre "propiedad horizontal". Nótese que el artículo 5° de la Ley 182 de 1948 disponía que "Cada propietario deberá contribuir a "las expensas necesarias a la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como al pago de la prima de seguro, en proporción al valor de su piso o departamento".

Conforme lo señaló el Tribunal Superior de Cundinamarca en los fallos de los procesos ejecutivos con condenas ejecutoriadas contra la demandada y demás miembros de su familia:

“la aplicación de la ley 675 de 2001 a partir del artículo 86, le permitió concluir que la ley regía para todos, hubiese o no adelantado la copropiedad la adecuación de los estatutos a la nueva ley legal, que los estatutos vigentes deben someterse a esa nueva ley, la que prohíbe exenciones de pagos de las cuotas de administración”.

“...Que la Escritura 1337 de 1992 constitutiva del Conjunto Turístico Hacienda la Vega de Ostos II y en particular el párrafo transitorio consignado en este instrumento en beneficio de los urbanizadores, estipulación invocada por el demandado para eludir el cobro de las obligaciones que son objeto de recaudo, para señalar que son desproporcionados los valores exigidos, ciertamente no es una postura admisible por ninguno de los aspectos que señala el demandado, en tanto son cumplimiento de la solidaridad en el pago de las expensas que predica el artículo 29 de la ley 675 de 2001 y particularmente el párrafo segundo de dicha norma...”



Mireya Ramírez Pulido

Abogada

En otros casos similares, bajo el cause de un acción ejecutiva, se negaron las excepciones que aquí se traen, entre las que se destaca la ilegalidad de la exoneración del cobro de cuotas de administración y obligatoriedad de su pago para el copropietario, no ata este tipo de decisiones tomadas en el marco de un proceso declarativo pese al amplio precedente judicial sobre el asunto, lo cual respetuosamente solicito sea revaluado a la luz del alcance al precedente judicial que define la Corte Constitucional en el fallo SU 354 DE 2017: *“la sentencia o el conjunto de ellas, anteriores a un caso determinado, **que por su pertinencia y semejanza en los problemas jurídicos resueltos**, debe necesariamente considerarse por las autoridades judiciales al momento de emitir un fallo”*, alcance que solo hace mención a los “problemas jurídicos resueltos”, indistintamente de la vía procesal a través de la cual se resolvieron.

24

Pero más que ello resulta un ARBITRARIEDAD O VIA DE HECHO, atribuirle al Conjunto la negligencia que solo tuvo el aquí demandado de NO PAGAR, máxime en una responsabilidad directa como ésta, donde la carga de pagar se encuentra en cabeza del deudor como lo señala expresamente la ley aplicable a éste caso, en diferentes apartes transcritos a lo largo del presente escrito.

De los Honorables Señores Magistrados, atentamente,

MIREYA RAMIREZ PULIDO
C. C. No. 39.626.672 de Fusagasugá
T. P. No. 99.875 del C. S. de la J.

252903103002201900165 HJ PABLO IGNACIO VILLATE MONROY SUSTENTO APELACION

Secretaria Sala Civil Familia Tribunal Superior - Cundinamarca - Seccional Bogota
<seccftsupcund@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Jue 13/07/2023 8:10

Para: Daniel Augusto Mora Mora <dmoram@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Ninon Lucinda Oviedo Ferreira <noviedo@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Diana Marcela Diaz Muñoz
<ddiazmun@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Mireya Ramirez <mireyaramirezp@gmail.com>

 1 archivos adjuntos (574 KB)

2019 165 SUSTENTO SEGUNDA INSTANCIA.pdf;

Buenos días, tenga excelente día.

La Secretaría de la Sala Civil Familia de Distrito Judicial de Cundinamarca, le informa que su mensaje de datos ha sido recibido, sin previa verificación de su contenido ni archivos adjuntos, se revisará para darle el trámite que corresponda.

Recuerde que el horario de atención y recepción de correspondencia virtual y presencial es de 8:00 a.m. a 1:00 pm y de 2:00 p.m. a 5:00 p.m., cualquier documento remitido fuera de este último término se entenderá recepcionado en el día siguiente hábil.

Se remite, para su trámite y gestión.

Cordialmente,

**Secretaría
Sala Civil Familia
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca**

De: Mireya Ramirez <mireyaramirezp@gmail.com>

Enviado: jueves, 13 de julio de 2023 8:00 a. m.

Para: Secretaria Sala Civil Familia Tribunal Superior - Cundinamarca - Seccional Bogota

<seccftsupcund@cendoj.ramajudicial.gov.co>; PABLO ALEJANDRO CAJIGAS ORTEGA <paalecaor@gmail.com>

Asunto: 252903103002201900165 HJ PABLO IGNACIO VILLATE MONROY SUSTENTO APELACION

**HONORABLE MAGISTRADO
DR. PABLO IGNACIO VILLATE MONROY
TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINAMARCA**

SALA CIVIL FAMILIA AGRARIA

E. S. D.

REF. Verbal No. 2019 165 de CONJUNTO TURISTICO HACIENDA LA VEGA DE
OSTOS II contra LETICIA CEBALLOS DE VARGAS

Atento saludo.

MIREYA RAMÍREZ PULIDO, abogada en ejercicio profesional, identificada civilmente con la cédula de ciudadanía No. 39.626.672 de Fusagasugá y con la Tarjeta Profesional No. 99.875 del Consejo Superior de la Judicatura, con dirección electrónica registrada ante el RNA mireyaramirezp@gmail.com, comedidamente y dentro del término legal de 5 días otorgados mediante auto notificado el 06 de julio de 2023, comedidamente SUSTENTO el recurso de apelación que formulé contra la sentencia apelada con base en los REPAROS CONCRETOS presentados en audiencia y en los tres días posteriores al fallo del pasado 17 de MAYO de 2023 conforme lo autoriza el numeral 3 del artículo 322 del C.G.P.

Remito con copia al apoderado de la demanda para efectos de notificación.

Mireya Ramírez Pulido

Abogada

Universidad Libre de Colombia

Especialista Derecho Constitucional

Universidad del Rosario

311 2911029

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.