



Rama Judicial
República de Colombia

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
GIRARDOT - CUNDINAMARCA

2021

Portal web- Rama Judicial

TRASLADO ART. 110 C.G.P.

Nº.	Nº. EXPEDIENTE	T. PROCESO	DEMANDANTE	DEMANDADO	TRASLADO	FIJACION	TERMINO	DURANTE
1	253074003003-202000048-00	15-EJECUTIVO	CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA DEL SOL	IMPRESOS Y SUMINISTROS ZEUS COPIAS E.U.	EXCEPCIONES PREVIAS ART. 101 C.G.P.	2-mar-21	3 días	3, 4, Y 5 DE MARZO DE 2021

SIENDO LAS 8:00 DE LA MAÑANA SE FIJA EL PRESENTE TRASLADO EN EL PORTAL WEB- RAMA JUDICIAL, POR EL TERMINO LEGAL DE UN (1) DIA.

Consulte este documento en: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-03-civil-municipal-de-girardot>

Se realiza en cumplimiento a los Acuerdos PSCSJA20- 11556 y 11567 expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

SABRINA MARTINEZ URQUIJO
Secretaria

RE: contestación demanda y proposición de secciones radicado 2537-4003-003-2020-0048-00 juzgado 3 civil municipal Girardot

Juzgado 03 Civil Municipal - Cundinamarca - Girardot
<j03cmpalgir@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 10/11/2020 16:32

Para: zeus copias <zeus.copias@yahoo.es>

Cordial saludo

Se acusa recibido.

Se recomienda estar atentos al micrositio <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-03-civil-municipal-de-girardot>

Allí encontrará las publicaciones de estados y traslados

Cordialmente,

Juzgado Tercero Civil Municipal de Girardot – Cundinamarca

Carrera 10 N° 37-39 Piso 3° - Palacio de Justicia

Teléfono: 833 5144 Fax 8309651

Correo: j03cmpalgir@cendoj.ramajudicial.gov.co



Rama Judicial

República de Colombia

De: zeus copias <zeus.copias@yahoo.es>

Enviado: martes, 10 de noviembre de 2020 16:11

Para: Juzgado 03 Civil Municipal - Cundinamarca - Girardot <j03cmpalgir@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: contestación demanda y proposición de secciones radicado 2537-4003-003-2020-0048-00 juzgado 3 civil municipal Girardot

Señor
JUEZ 3 CIVIL MUNICIPAL
Girardot - Cundinamarca

Ref.:

Radicación No. : 2537-4003-003-2020-0048-00

Proceso : Ejecutivo Singular de Mínima Cuantía

Demandante : CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DEL SOL P.H.

Demandado : IMPRESOS Y SUMINISTROS ZEUS COPIAS E.U. Y OTRO

**ASUNTO : CONTESTACIÓN DE DEMANDA Y PROPISIÓN DE
EXCEPCIONES**

LUIS EDUARDO FERNANDEZ MATALLANA, obrando en calidad de *Representante Legal* de la Empresa Unipersonal, "Impresos y Suministros Zeus Copias E.U.", Parte Demandada dentro de la referenciada causa, actuando a nombre de la Demandada y en causa propia por estar facultado por la normatividad vigente para hacerlo por ser el referenciado proceso de mínima cuantía, por medio del presente y en términos oportunos, me permito contestar la demanda correspondiente al proceso de la referencia y proponer las excepciones del caso en los siguientes términos:

1.- SOBRE LOS HECHOS

a.- El primer hecho – NO ES CIERTO.

El inmueble objeto de la deuda, **NO ES UN LOTE, ES UNA CASA.**

El documento aportado como prueba, Certificado de Tradición de Folio de Matrícula Inmobiliaria, **NO PERMITE LA UBICACIÓN NI LA INDIVIDUALIZACIÓN DEL PREDIO OBJETO DE DEUDA.**

El documento aportado como prueba, Certificado de Tradición de Folio de Matrícula Inmobiliaria, **PRESENTA FALENCIAS.**

El señor Luís Eduardo Fernández Matallana, **NO ES EL TENEDOR DEL INMUEBLE, ES EL PROPIETARIO Y EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA PROPIETARIA DEL INMUEBLE. A ESTE SEÑOR SE LE DEMANDÓ TEMERARIA Y MALICIOSAMENTE EN ACTO DE MUY MALA FE DEL APODERADO DE LA DEMANDANTE.**

El Señor, Luís Eduardo Fernández Matallana presenta **FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA.**

b.- El segundo hecho – NO ES CIERTO.

La obligada a responder por las cuotas de administración del inmueble objeto de deuda, **ES LA PEERSONA JURÍDICA PROPIETARIA DEL PREDIO; EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA PROPIETARIA, NO TIENE PORQUE RESPONDER POR LA DEUDA; PORQUE, NO ES SUYA. NO EXISTE NINGÚN TENEDOR DEL INMUEBLE. EXISTE TEMERIDAD, MALA FE Y ACTITUD FRAUDULENTA DEL APODERADO DE LA DEMANDANTE.**

c.- El tercer hecho – NO ES CIERTO

El inmueble objeto de la deuda, **NO ES UN LOTE, ES UNA CASA.**

El documento aportado como prueba, Certificado de Tradición de Folio de Matrícula Inmobiliaria, **NO PERMITE LA UBICACIÓN NI LA INDIVIDUALIZACIÓN DEL PREDIO OBJETO DE DEUDA.**

El documento aportado como prueba, Certificado de Tradición de Folio de Matrícula Inmobiliaria, **PRESENTA FALECIAS.**

El señor Luís Eduardo Fernández Matallana **NO ES EL TENEDOR DEL INMUEBLE, ES EL PROPIETARIO Y REPRESENTANTE LEGAL, DE LA EMPRESA PROPIETARIA DEL INMUEBLE. A ESTE SEÑOR SE LE DEMANDÓ TEMERARIA Y MALICIOSAMENTE EN ACTO DE MUY MALA FE DEL APODERADO DE LA DEMANDANTE. EXISTE TEMERIDAD, MALA FE Y ACTITUD FRAUDULENTA DEL APODERADO DE LA DEMANDANTE.**

d.- El cuarto hecho - NO ES CIERTO - QUE SE DEMUESTRE.

e.- El quinto hecho – NO ES CIERTO – QUE SE DEMUESTRE.

f.- El sexto hecho - NO ES CIERTO.

LA CERTIFICACIÓN DE LA DEUDA EXPEDIDA POR LA ADMINISTRADORA Y REPRESENTANTE LEGAL DE LA DEMANDANTE, NO PUEDE TOMARSE EN CUENTA; porque, cuando esta Administradora la expidió, SE ENCONTRABA INHABILITADA LEGALMENTE PARA HACERLO POR ESTAR SU NOMBRAMIENTO, PERIODO Y MANDATO VENCIDO Y CADUCADO según se infiere del Certificado de Personería Jurídica aportado como prueba dentro de la Litis.

LA ADMINISTRADORA Y REPRESENTANTE LEGAL DE LA DEMANDANTE, NO SE ENCONTRABA NI SE ENCUENTRA LEGITIMADA POR ESTAR SU NOMBRAMIENTO, PERIODO Y MANDATO VENCIDO. EL ÚLTIMO REGISTRO DE SU NOMBRAMIENTO EN LA PERSONERÍA JURÍDICA APORTADA COMO MEDIO DE PRUEBA, DA CUENTA DE QUE FUE EL 16 DE JULIO DE 2015; la Asamblea General de Propietarios se efectúa UNA VEZ CADA AÑO Y ES ESTA, LA QUE RATIFICA O CAMBIA AL ADMINISTRADOR Y ESTE ACTO DEBE DE REGISTRARSE EN LA PERSONERÍA JURÍDICA TODOS LOS AÑOS. EL NOMBRAMIENTO, PERIODO Y MANDATO DE LA ADMINISTRADORA Y REPRESENTANTE LEGAL DEBE DE RENOVARSE ANUALMENTE EN LA PERSONERÍA JURÍDICA.

LA ADMINISTRADORA Y REPRESENTANTE LEGAL DE LA DEMANDANTE, CARECE DE LEGITIMIDAD EN LA CAUSA POR ACTIVA.

EL CERTIFICADO DE SUPUESTA DEUDA EXPEDIDO POR LA ADMINISTRADORA Y REPRESENTANTE LEGAL DE LA DEMANDANTE, CARECE DE TODO VALOR PROCESAL, IGUAL SUCEDE CON EL PODER CONFERIDO AL APODERAADO DE LA DEMANDANTE.

2.- SOBRE LAS PRETENSIONES

Muy respetuosamente le manifiesto al Honorable Despacho que, **ME OPONGO ROTUNDAMENTE A TODAS Y CADA UNA DE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA Y DE LA PARTE DEMANDANTE;** toda vez que, **NO SE AJUSTAN A LA REALIDAD HISTÓRICA DE LOS HECHOS SUCEDIDOS;**

situación que se demostrará en el acápite de excepciones que se propondrán dentro del presente libelo como lo son: LA ILEGITIMIDAD DE LA CAUSA POR ACTIVA; LA ILEGITIMIDAD EN LA CAUSA POR PASIVA; LA INEXISTENCIA PARCIAL DE LA OBLIGACIÓN; LA INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN Y LA INEPTA DEMANDA; al igual que, LA NULIDAD DE TODO LO ACTUADO; las cuales, se probarán procesalmente en el transcurso del litigio.

a.- A la pretensión Primera A, Me opongo rotundamente a la misma.

La cuota de administración correspondiente al mes de Mayo de 2019 se encuentra cancelada. Se adjunta recibo de pago. La pretensión es inexistente e improcedente.

b.- A la pretensión Primera B, Me opongo rotundamente a ella.

Si la cuota de Mayo de 2019 se encuentra cancelada, *no hay porque cobrar intereses de mora.* La pretensión es inexistente e improcedente.

c.- A la Pretensión Segunda A, Me opongo rotundamente a la misma.

La cuota de administración correspondiente al mes de Junio de 2019 se encuentra cancelada. Se adjunta recibo de pago. La pretensión es inexistente e improcedente.

d.- A la Pretensión Segunda B, Me opongo rotundamente a ella.

Si la cuota de Junio de 2019 se encuentra cancelada, *no hay porque cobrar intereses de mora.* La pretensión es inexistente e improcedente.

e. A la Pretensión Tercera A, Me opongo rotundamente a la misma.

f. A la Pretensión Tercera B, Me opongo rotundamente a la misma.

- g.- A la pretensión Cuarta A, Me opongo rotundamente a ella.
- h.- A la pretensión Cuarta B, Me opongo rotundamente a la misma.
- i.- A la Pretensión Quinta A, Me opongo rotundamente a ella.
- j. A la Pretensión Quinta B, Me opongo rotundamente a la misma.
- k. A la Pretensión Sexta A, Me opongo rotundamente a ella.
- l. A la Pretensión Sexta B, Me opongo rotundamente a la misma.
- m. A la Pretensión Séptima A, Me opongo rotundamente a ella.
- n. A la Pretensión Séptima B, Me opongo rotundamente a la misma.
- o. A la Pretensión Octava, Me opongo rotundamente a ella.
- p. A la Pretensión Novena, Me opongo rotundamente a ella.

De igual manera, comedidamente propongo las siguientes

EXCEPCIONES

1.- LA INDEBIDA REPRESENTACIÓN DE LA DEMANDANTE POR,

FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA DEL ACTOR O FALTA DEL DERECHO DEL ACTOR – ILEGITIMIDAD DE PERSONERÍA – FALTA DE LEGITIMIDAD EN LA CAUSA DE LA DEMANDANTE EN LA DEMANDA

1.a. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA DE LA REPRESENTANTE LEGAL DE LA DEMANDANTE O FALTA DEL DERECHO DEL ACTOR – ILEGITIMIDAD DE PERSONERÍA DEL ACTOR – FALTA DE LEGITIMIDAD DE LA PARTE ACTORA – FALTA DE LEGITIMIDAD DE LA ACTORA EN LA DEMANDA – CARENCIA DE LA DEMANDA DE LA LEGITIMIDAD DE LA DEMANDANTE

1.a. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA DE LA REPRESENTANTE LEGAL DE LA DEMANDANTE O FALTA DEL DERECHO DEL ACTOR – ILEGITIMIDAD DE PERSONERÍA DEL ACTOR – FALTA DE LEGITIMIDAD DE LA PARTE ACTORA – FALTA DE LEGITIMIDAD DE LA ACTORA EN LA DEMANDA – CARENCIA DE LA DEMANDA DE LA LEGITIMIDAD DE LA DEMANDANTE

La persona que funge como Administradora de la Parte Demandante, Conjunto Residencial Villas del Sol P.H., *no se encontraba legalmente facultada al momento de otorgar poder, para efectuar procesos de cobro judicial a nombre de la precitada copropiedad; lo cual, comprende el otorgamiento de poderes a Apoderados y la expedición de Certificaciones de deuda de propietarios por concepto de mora en el pago de expensas comunes y extraordinarias, es decir, cuotas ordinarias y extraordinarias de Administración.*

El Certificado de Existencia y Vigencia de Personería Jurídica de la Demandante expedido por la Secretaría de Gobierno y Desarrollo Institucional del Municipio de Girardot – Cundinamarca que acompañó la demanda como medio de prueba, *fue expedido el día 13 de Septiembre de 2019, es decir, CON MÁS DE 30 DÍAS DE ANTELACIÓN a la fecha de presentación de la demanda, CUANDO LA LEY CONSAGRA QUE, ESTE DOCUMENTO, DEBE DE HABER SIDO EXPEDIDO, CON NO MAS DE 30 DÍAS DE ANTERIORIDAD.*

El Certificado de Existencia y Vigencia de Personería Jurídica aportado por el Apoderado de la Actora como medio de prueba en la demanda para acreditar su legitimidad y la legitimación de la poderdante t de la Actora, NO SIRVE; NO TIENE VALOR JURÍDICO NI PROCESAL DE NINGUNA CLASE.

Por lo anterior, *LA DAMANDANTE CARECE DE LEGITIMACIÓN DE LEGITIMIDAD; por no estar reciente y dentro del término consagrado por la ley la expedición del Certificado de Vigencia de Personería Jurídica, situación que lo ANULA JURÍDICAMENTE.*

LA DEMANDA CARECE DE SOPORTE JURÍDICO DE LA DEMANDANTE Y POR ELLO, CARECE POR COMPLETO DE LEGITIMACIÓN Y DE LEGITIMIDAD DE LA ACTORA.

LA DEMANDA CARECE DE LEGITIMACIÓN Y DE LEGITIMIDAD DE LA PARTE ACTORA.

Dentro de dicho certificado de Personería Jurídica se dice muy claramente que, dice al texto:

“...y mediante resolución No. 062 del 16 de Julio de 2015, se ordenó la inscripción como representante legal en calidad de ADMINISTRADORA a la señora MARIA YENIS SALAZAR RESTREPO identificada con la cédula de ciudadanía No.39.579.087 expedida en Girardot.”

De donde se infiere con claridad meridiana que, al momento de otorgar poder al Apoderado, ***la Administradora y Representante Legal de la Parte Demandante, NO SE ENCONTRABA LEGITIMADA PARA OTORGAR EL PODER CONFERIDO, por encontrarse su nombramiento, periodo y mandato VENCIDO Y CADUCADO, no existiendo dentro del paginario prueba alguna de que dichos, nombramiento, periodo y mandato, estuvieran vigentes al momento en que le otorgó el poder al apoderado para que entablara la demanda y promoviera el proceso; no pudiendo ser subsanada de ninguna otra forma que, decretar probada ésta excepción.***

En Sentencia T-201/97 la Corte Constitucional se pronunció de la siguiente manera, dice al texto:

“(...) no se puede sostener que una vez cumplida la formalidad, sus efectos se extienden hacia al pasado, no sólo porque las actuaciones judiciales no pueden quedar al capricho de la partes, sino porque ello desconocería el principio procesal de preclusión que precisamente informa el de certeza y seguridad jurídica.”

Continua la Sentencia T-201/97 la Corte Constitucional se pronunció de la siguiente manera, dice al texto:

“Uno de los casos en que la posterior actuación que subsana las falencias no retrotrae los efectos adversos es el de la falta de presentación de los documentos necesarios para probar la legitimación del poderdante, como se estudiará en el caso concreto...”

La Personería Jurídica de la Parte Actora **NO SE ENCONTRABA VIGENTE ni actualizada al momento de otorgar poder al Apoderado y expedirle la Certificación de Deuda.**

LA DEMANDANTE CARECE DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA Y LA DEMANDA CARECE DE, LEGITIMIDAD DE LA DEMANDANTE Y NO TIENE LEGITIMACIÓN DE LA DEMANDANTE, POR CARECER DEL SOPORTE JURÍDICO LEGAL DE LA PARTE ACTORA.

El reglamento de Propiedad Horizontal de la parte Demandante, Conjunto Residencial Villas del Sol P.H. es muy claro en exigir que, “el o la Administradora quien es el Representante Legal de la Copropiedad será nombrado por el Consejo de Administración y el periodo del Consejo de Administración **será de un año calendario; porque, los miembros del Consejo de Administración son nombrados por la Asamblea General Ordinaria de Propietarios que se hace una vez por año.** Ibídem Ley 675 de 2001, Nuevo Régimen de Propiedad Horizontal.

Como los miembros del Consejo de Administración son nombrados por la Asamblea General Ordinaria de Propietarios; desde el año de 2016, año en que terminó su periodo el Consejo de Administración que nombró a la última Administradora y Representante Legal que figura registrada en la Personería Jurídica, **HA HABIDO 4 CONSEJOS DE ADMINISTRACIÓN DESDE EL ÚLTIMO REGISTRO DE REPRESENTANTE LEGAL Y ADMINISTRADORA DE LA PARTE DEMANDANTE.**

Significando lo anterior que, si el Consejo de Administración es ratificado o cambiado por la Asamblea General Ordinaria de Propietarios, **éste debe proceder a ratificar o cambiar al Representante Legal y Administrador anterior; pero, TODO ACTO DE NOMBRAMIENTO, ya sea renovando el periodo y mandato del anterior Representante Legal y Administrador o nombrando otro, DEBE DE SER REGISTRADO EN LA PERSONERÍA JURÍDICA DE LA COPROPIEDAD CADA AÑO y es a la Representante Legal y**

Administradora A QUIEN CORRESPONDE mantener actualizada la Personería Jurídica, solicitando este acto a la Alcaldía respectiva adjuntando el acta del Consejo de Administración.

Según el Certificado de Existencia y Vigencia de la Personería Jurídica allegada al plenario como medio de prueba, el último registro de nombramiento que figura registrado fue, el del día 16 de Julio de 2015 de la poderdante MARIA YENIS SALAZAR RESTREPO; significando esto que, el nombramiento y mandato de la Administradora y Representante legal ESTUVO VIGENTE HASTA EL DÍA 31 DE MARZO DE 2016; porque, la Asamblea General ordinaria de Propietarios debe de hacerse por tarde el último día del tercer mes de cada año.

Si tomamos en cuenta que *la demanda fue presentada el día 21 de Enero de 2020*, el poder conferido, *fue otorgado bajo la INCAPACIDAD LEGAL* de la Representante Legal y Administradora de la Demandante.

El poder conferido para entablar la presente demanda y promover el proceso, es nulo y carente de todo valor procesal; motivo por el cual, debe de considerarse inexistente; *es decir, INDEBIDA REPRESENTACIÓN por carencia de poder.*

Por encontrarse caducados el nombramiento, periodo y mandato de la Representante Legal quien hace las veces de Administradora de la Copropiedad Demandante, esta no se encontraba legalmente facultada al momento de otorgar poder para promoverse el proceso, ni para efectuar ningún proceso ni trámite de cobro judicial; lo cual comprende, otorgar poderes a Apoderados y expedir certificaciones de deudores morosos de cuotas de Administración.

La legitimación en la causa por activa de la de la Parte Demandante, *recae inicialmente en la legitimación de la poderdante*, en este caso, la Representante Legal y Administradora; legitimación que, *no la da el simple reconocimiento de la Personería Jurídica* por parte de la autoridad competente; para que, *esta legitimación sea verdadera y se encuentre activa, deben de estar vigentes, el nombramiento, el periodo y mandato para el cual fue nombrado el Representante Legal*, situación que le da la *legitimatío ad causam* que, en el Demandante es el interés en el proceso y en la sentencia y la faculta para poder otorgar poderes al Apoderado y

expedirle las certificaciones de deuda correspondientes, a fin de que promueva el proceso ejecutivo.

Por ello, la personería jurídica es considerada no como un presupuesto procesal sino como *una de las condiciones de la acción judicial*. Por ello, la legitimación en la causa *es en el Demandante la cualidad de titular del derecho subjetivo que invoca* y así lo consagró la Corte Suprema de Justicia en la Sentencia SC del 24 de Julio de 2012 dentro del Radicado 1998-21524-01, citada en la Sentencia SC del Radicado 4809-2014, Radicado 2000-00368 de la Corte Suprema de Justicia y la Sentencia SC 4658-2015 del 23 de octubre de 2005 dentro del Radicado 2010-00490 de la misma alta corporación.

LA PERSONERÍA JURÍDICA DE LA DEMANDANTE CARECE DE LEGITIMIDAD; lo que se traduce en **FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA.**

La Administradora y Representante Legal de la Parte Demandante, **NO ESTABA LEGITIMADA PARA OTORGAR PODER AL APODERADO, TAMPOCO LO ESTABA PARA EXPEDIRLE LA CERTIFICACIÓN DE DEUDA;** porque, *no estaba legalmente facultada para ello*, por encontrarse vencidos, su nombramiento, su periodo y su mandato respectivo, lo que en derecho se denomina, **INCAPACIDAD LEGAL.**

LA PERSONERÍA JURÍDICA DE LA REPRESENTANTE LEGAL ES ILEGÍTIMA y por ello, **HAY ILEGITIMIDAD DE PERSONERÍA.**

Como quiera que dentro del proceso y la demanda existe *falta de legitimación en la causa por activa de la Demandante por ilegitimidad de personería* de su Representante Legal y Administradora *por incapacidad legal*, se configura la **falta de derecho del actor QUE ES LA FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA DE LA DEMANDANTE.**

Igualmente, **LA PARTE ACTORA PRESENTA FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA POR INVALIDEZ DEL CERTIFICADO DE VIGENCIA DE PERSONERÍA JURÍDICA, LO QUE LE DA ILEGITIMIDAD Y FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA AL APODERADO DE LA ACTORA.**

1.a.1 SOBRE LA ILEGITIMIDAD DE PERSONERÍA – FALTA DE LEGITIMACIÓN POR ACTIVA DE LA REPRESENTANTE LEGAL DE LA PARTE ACTORA O FALTA DEL DERECHO DEL ACTOR

El Código general del Proceso ha consagrado sobre la legitimidad de la personería que, *es una solemnidad sustancial* común a todos los juicios e instancias. En nuestro ordenamiento jurídico no se la define, sin embargo la ley establece que la falta de legitimación de personería (ilegitimidad de personería) se produce por:

- a) *Incapacidad legal* o
- b) *Falta de poder*, que será motivo de una *excepción dilatoria y de una nulidad procesal*.

La Representante Legal y Administradora de la Parte Actora presenta *falta de legitimación en la causa por activa POR LA ILEGITIMIDAD DE SU PERSONERÍA DEBIDO A INCAPACIDAD LEGAL*, al tener su nombramiento, periodo y mandato vencidos, igualmente y debido a ello, *el Apoderado de la Demandante presenta FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA E ILEGITIMIDAD para actuar como Apoderado dentro del paginario, por ILEGITIMIDAD DE PERSONERÍA POR FALTA DE PODER*.

1.b. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA DEL APODERADO DE LA DEMANDANTE O FALTA DEL DERECHO DEL ACTOR – ILEGITIMIDAD DE PERSONERÍA POR FALTA DE PODER - INDEBIDA REPRESENTACIÓN DE LA DEMANDANTE

ILEGITIMIDAD DEL APODERADO O DE LA PERSONA QUE SE PRESENTÓ COMO APODERADO O REPRESENTANTE DE LA ACTORA POR INSUFICIENCIA DEL PODER POR NO REUNIR LOS PRESUPUESTOS Y REQUISITOS LEGALES

La legitimación en la causa por activa consiste en la necesidad de que, *entre la persona interesada en el proceso (la persona jurídica o poderdante) y a la que se le atribuyen los efectos jurídicos del proceso (apoderado de la Demandante) exista algún vínculo que “legitime” la intervención de tal sujeto dentro del proceso*, permitiendo que la sentencia dictada dentro de un proceso surta plenos efectos.

Esta vinculación que deben tener las partes con el objeto del proceso (o con la relación jurídica sustantiva que sobre éste recae) **habilita a una de ellas para asumir la posición de actor**, esto es, el apoderado de la Parte Demandante y a la otra, en la necesidad de asumir la carga de ser Demandado.

El Apoderado de la Parte Actora, **carece de legitimidad en la causa por activa** y **del derecho de postulación, el ius postulandi, para actuar dentro del proceso**; toda vez que, la poderdante que le otorgó el poder para entablar la demanda y promover el proceso, **NO TENÍA LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA para otorgarlo**. Situación explicada anteriormente.

Aparte de lo anterior, **el poder que le fue otorgado y que presentó para entablar la Litis, CARECE DE LA DESCRIPCIÓN E INDIVIDUALIZACIÓN DE LA PODERDANTE, ESTO ES, LA DESCRIPCIÓN E INDIVIDUALIZACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA QUE OTORGA EL PODER**.

El poder otorgado, **se encuentra huérfano de la descripción e individualización de la Persona Jurídica a quien representa y únicamente contiene el Número de Identificación Tributaria, Nit., NO VALEDERO PARA ESTA CLASE DE ACTUACIONES**.

EL PODER OTORGADO AL APODERADO DE LA DEMANDANTE, CARECE DE LEGITIMACIÓN POR NO CONTENER EL SOPORTE JURÍDICO DE LA PODERDANTE. Es decir que, **NO SE TIENE LA CERTEZA DE QUIEN LO OTORGÓ NI EL CONOCIMIENTO SOBRE QUIEN ES LA PERSONA JURÍDICA PODERDANTE**.

Los poderes deben de reunir ciertos requisitos al momento de otorgarse **E IGUALMENTE**, para la presentación de la demanda; entre éstos presupuestos legales se encuentra **LA LEGITIMACIÓN DE LA CAUSA POR ACTIVA**, esto es, la acreditación **DENTRO DEL PODER CONFERIDO**, de la **legitimatío ad causam**, término que mira la capacidad jurídica, a la capacidad procesal **y a la debida representación**; la cual, se acredita mediante la **INDIVIDUALIZACIÓN E IDENTIFICACIÓN PLENA, DE LA PERSONA JURÍDICA QUE OTORGA EL PODER, DENTRO DEL PODER CONFERIDO**; **requisito indispensable** que en el caso de estudio **brilla por su ausencia**, no siendo subsanable de otra forma que, **dar por probada**

esta excepción y decretar la nulidad de todo lo actuado, numeral 4 del artículo 133 del C.G.P., por carecer de éste presupuesto legal indispensable para poder tramitar la causa.

El poder otorgado *carece de los presupuestos legales para ser considerado como tal y debe de considerarse inexistente*, causal de nulidad contemplada en el artículo 133 numeral 4 C.G.P., *por no ser subsanable de otra forma* que a su vez, *configura la ILEGITIMIDAD DE LA PERSONA QUE SE PRESENTÓ COMO APODERADO DE LA ACTORA por ser insuficiente el poder por no reunir los requisitos necesarios para ser considerado como tal.*

En Sentencia T-201/97 la Corte Constitucional se pronunció de la siguiente manera, dice al texto:

“(...) no se puede sostener que una vez cumplida la formalidad, sus efectos se extienden hacia al pasado, no sólo porque las actuaciones judiciales no pueden quedar al capricho de la partes, sino porque ello desconocería el principio procesal de preclusión que precisamente informa el de certeza y seguridad jurídica.”

Continúa la Sentencia T-201/97 la Corte Constitucional se pronunció de la siguiente manera, dice al texto:

“Uno de los casos en que la posterior actuación que subsana las falencias no retrotrae los efectos adversos es el de la falta de presentación de los documentos necesarios para probar la legitimación del poderdante, como se estudiará en el caso concreto...”.

“Dentro de este entendimiento amplio de los requisitos de procedibilidad actuó el Magistrado accionado al encontrar que no se podía tener como abogado al señor Fernando Canosa. El Magistrado, en una actitud acertada, encontró necesario que el poder estuviera soportado con una prueba

de su emanación del legitimado para otorgarlo, de ahí su ilegitimidad para actuar y la ilegalidad de lo actuado por dicho abogado dentro del proceso y por ello, lo ajustado a derecho en decretar la nulidad de todas sus actuaciones dentro del mismo.

El requisito de que dentro del poder otorgado se encuentre debidamente *individualizada la persona jurídica quien otorga el poder*, es una exigencia en respeto del principio de "la identidad", esto es, que el funcionario judicial pueda probar que quien entabla la demanda y proceso, *si es la persona que ha otorgado el poder para actuar y que esta persona si es el Representante Legal de la persona jurídica PORQUE, TANTO SU NOMBRAMIENTO, PERIODO Y MANDATO SE ENCUENTREN VIGENTES, "LEGITIMACIÓN" de la cual, el proceso y demanda e igualmente el poder otorgado se encuentran huérfanos y los hace nulos, inexistentes y carentes de todo valor procesal.*

La Representante Legal y Administradora de la Parte Actora presenta *falta de legitimación en la causa por activa POR LA ILEGITIMIDAD DE SU PERSONERÍA DEBIDO A INCAPACIDAD LEGAL*, al tener su nombramiento, periodo y mandato vencidos, igualmente y debido a ello, *el Apoderado de la Demandante presenta FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA E ILEGITIMIDAD para actuar como Apoderado dentro del paginario, por ILEGITIMIDAD DE PERSONERÍA POR FALTA DE PODER.*

EL PODER OTORGADO ES NULO, inexistente y carente de todo valor procesal; también es insuficiente; causal de la nulidad contemplada en el artículo 133 numeral 4 del C.G.P. y de *ILEGITIMIDAD DE LA PERSONA QUE SE PRESENTÓ COMO APODERADO O REPRESENTANTE DE LA ACTORA.*

El Procurador de la Parte Demandante presenta, *FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA, POR ILEGITIMIDAD DE PERSONERÍA POR FALTA DE PODER;* la cual, fue explicada en el literal 1.a.1 anterior y en su inciso final; lo que se traduce no solo en *INDEBIDA REPRESENTACIÓN DE LA DEMANDANTE,* sino también, en *LA ILEGITIMIDAD DE LA PERSONA QUE SE PRESENTÓ COMO APODERADO O REPRESENTANTE DE LA ACTORA,* por no tener la capacidad necesaria para ejercer poderes en el

proceso y en el juicio y POR NO TENER LA REPRESENTACIÓN QUE SE LE ATRIBUYE .

1.c. SOBRE LA ESCENCIA DE LA LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA

La Corte Suprema de Justicia y la Corte Constitucional han consagrado que, la legitimación en la causa por activa, es *la identificación con la titularidad del derecho sustancial* como presupuesto para la sentencia de fondo; ***es la facultad para actuar*** de los sujetos titulares del derecho o de la relación jurídico sustancial objeto del proceso y supone la titularidad del interés del litigio.

La legitimación en la causa por activa, como *presupuesto indispensable* para la procedencia de la pretensión, es decir, ***como condición de la acción judicial***, ha sido considerada una cuestión propia del derecho sustancial, pues alude a la materia debatida en el litigio.

La prosperidad de la pretensión depende entre otros requisitos – ha dicho la Sala – de que “se haga valer por la persona en cuyo favor establece la ley sustancial el derecho que se reclama en la demanda, y frente a la persona respecto de la cual ese derecho puede ser reclamado... (Corte Suprema de Justicia SC, 14 de Agosto de 1995, Radicado 4628, reiterado en Corte Suprema de Justicia SC 26 de Julio de 2013 Radicado 2004-00263-01 y en SC16669-2016 Radicado 11001-31-03-027-2005-00668-01).

Según Hernando Devis Echandía, la legitimación en la causa por activa, está constituida por “las condiciones o cualidades subjetivas, que otorgan la facultad jurídica de pretender determinadas declaraciones o condenas con ciertos fines concretos, mediante una sentencia de fondo o mérito o para controvertirla”, las cuales se refieren a la relación sustancial debatida.

Con base en lo anterior, la *legitimatio ad casuem* en el Demandante se define como ***“la titularidad del interés materia del litigio*** y que debe ser objeto de sentencia.

La Corte Suprema de Justicia ha sostenido que, *el mencionado requisito para la sentencia de fondo estimatoria de la pretensión, se identifica con la titularidad del derecho sustancial*, de ahí que haya sostenido que, ***“si el***

Demandante no es titular del derecho que reclama o el Demandado no es la persona obligada, el fallo ha de ser adverso a la pretensión de aquel, como acontece cuando reivindica quien no es el dueño o cuando este demanda a quien no es poseedor” (Corte Suprema de Justicia SC 14 de Agosto de 1995, Radicado 4628; Corte Suprema de Justicia SC 256 de julio de 2013 Radicado 2004-00263-01).

La legitimación en la causa por activa, hace referencia a la relación sustancial que debe existir entre las partes del proceso y el interés sustancial del litigio, de tal manera que aquella persona que ostenta la titularidad de la relación jurídica material es ***a quien HABILITA LA LEY PARA ACTUAR PROCESALMENTE, calidades y habilitación jurídica que NO POSEEN, ni la poderdante Administradora y Representante legal de la Parte Actora ni su Apoderado.***

2.- FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA DE LA PARTE ACTORA EN LA DEMANDA – LA DEMANDA NO TIENE FUERZA DE EJECUTORIA JURÍDICA NI RAZON DE SER

Fuera de la falta de legitimación en la causa por activa de la Parte Actora en cuanto a su poderdante quien, funje como Representante Legal y Administradora y la misma falta de legitimación en la causa por activa del Apoderado de la Demandante e igualmente, ***la ilegitimidad de éste Apoderado por insuficiencia de poder***, anteriormente mencionadas y excepcionadas; ***también se presenta dentro del proceso, la falta de legitimación en la causa de la Actora en la demanda;*** toda vez que, esta excepción surge manifiestamente de los propios términos de la demanda **POR ERROR EN LA FORMA DE PROPONERLA.**

Dentro de la demanda en su encabezamiento y la forma como el Apoderado de la Demandante la propuso, ***NUNCA MENCIONÓ NI DESCRIBIÓ NI INDIVIDUALIZÓ Y TAMPOCO IDENTIFICÓ A LA PERSONA JURÍDICA A QUIEN REPRESENTA;*** vulnerando el principio jurídico de “***la identidad***” es decir que, **DESCONOCIÓ POR COMPLETO, el soporte jurídico** de la Demandante, que es ***LA LEGITIMIDAD DE LA ACTORA;*** **no mencionó** la forma como se constituyó esta Persona Jurídica, es decir, ***como llegó a ser una Propiedad Horizontal y como SE CIMENTA JURÍDICAMENTE QUE, ES EL SUSTENTO JURÍDICO EN QUE SE AMPARA LA ACTORA PARA ACTUAR;*** esto es, como fue obtenida y se encuentra

sustentada e igualmente vigente la Personería Jurídica; por ello, la Parte Actora se encuentra FALTA DE LEGITIMIDAD EN LA DEMANDA; lo que constituye, FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA DE LA PARTE ACTORA

Simplemente se limitó a decir, dice al texto:

*“... obrando en nombre y representación del **CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DEL SOL**, representada legalmente por la Señora **MARIA YENIS SALAZAR RESTREPO**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 39.579,087 de Girardot de conformidad con el poder adjunto,...”*

SIN QUE MENCIONE POR NINGUNA PARTE, EL SUSTENTO LEGAL EN QUE SE FINCA LA LEGITIMIDAD DEL PODER QUE LE FUE CONFERIDO, NI LA LEGITIMACIÓN DEL MISMO, PORQUE EN EL PODER TAMPOCO LA DICE; TAMPOCO MENCIONA EL SOPORTE LEGAL EN QUE SE CIMENTA LA RAZÓN JURÍDICA DE LA PODERDANTE, NI MENCIONA LA VEGENCIA DEL MANDATO DE LAPREPRESENTANTE LEGAL, ES DECIR, LA LEGITIMIDAD Y LEGITIMACIÓN DE LA ACTORA; esto es, HABER EXPRESADO EN EL ENCABEZAMIENTO Y PROPOSICIÓN DE LA DEMANDA que,

*“...Obrando en nombre y representación del **CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DEL SOL P.H.**, según poder otorgado adjunto y quien es, Persona Jurídica legalmente constituida e identificada con Nit. ...; sometida al Régimen de Propiedad Horizontal mediante la Escritura Pública No.1280 del día... de la Notaría...,del Círculo Notarial de Girardot – Cundinamarca; amparada legalmente mediante la Personería Jurídica otorgada por la Alcaldía Municipal de Girardot – Cundinamarca, mediante la resolución No 15 del 10 de Abril de 2013 y representada legalmente por la Señora **MARIA YENIS SALAZAR RESTREPO**, persona mayor de edad, identificada con la C.C. 39'579,087 expedida en Girardot – Cundinamarca quien se encuentra debidamente inscrita en la Personería Jurídica mediante la resolución No. 062 de 16 de Julio de 2015 y cuyo nombramiento, periodo y mandato se encuentran vigentes de conformidad con el Certificado de Vigencia de Personería Jurídica adjunto; el cual fue expedido con no más de 30 días anteriores a la fecha de presentación de la presente acción.*

En la forma como el Apoderado de la Demandante planteó y encabezó la demanda, **DESCONOCIÓ POR COMPLETO, el soporte jurídico** de la Demandante, que es **LA LEGITIMIDAD DE LA ACTORA;** por ello, **la Parte**

Actora se encuentra FALTA DE LEGITIMIDAD EN LA DEMANDA; lo que constituye, **FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA DE LA PARTE ACTORA;** porque, por la *falta de legitimación en la causa de la Parte Actora en la demanda*, **LA ACCIÓN NO TIENE FUERZA DE EJECUTORIA JURÍDICA NI RAZÓN DE SER.**

LA DEMANDA RIÑE POR COMPLETO CON LA LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA

3.- INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN.

Como lo mencioné en la excepción del numeral 1 y sus numerales 1.a, 1.a.1, 1.b y 1.c, sobre la *falta de legitimación en la causa por activa de la Parte Actora*, la Representante Legal y Administradora **SE ENCONTRABA EN INCAPACIDAD LEGAL para otorgar poderes y expedir Certificaciones Sobre Deuda de propietarios morosos en el pago de cuotas de administración**; de donde se infiere con claridad meridiana que, si la Representante Legal se encontraba en *incapacidad legal por ilegitimidad de personería*, ello claramente da cuenta de que, la Certificación de Deuda que expidió para promover el proceso contra la parte Demandada **es carente de todo valor procesal** y debe de considerarse **INEXISTENTE**; situación que hace **INEXISTENTE LA OBLIGACIÓN** dentro del proceso por carecer de soporte legal.

Tanto la Corte Constitucional como la Corte Suprema de Justicia han sido muy claros y han expresado hasta el cansancio en infinidad de sentencias que,

“Todo documento expedido o proferido por funcionario o persona natural que ejerce funciones de administración o de representación legal, debe de tener soporte legal y este soporte legal es la legitimidad de su cargo, es decir, LA VIGENCIA DEL MISMO que, es EL QUE LE OTORGA LA LEGITIMACIÓN PARA ACTUAR.”

4.- INEXISTENCIA PARCIAL DE LA OBLIGACIÓN

Con las pruebas que aportó a la presente contestación de demanda como medios de prueba, hacen ver que la obligación que la Demandante en forma *temeraria y totalmente manifiestamente contraria a derecho pretende cobrar* mediante el presente proceso, ***no corresponde con las pretensiones de la misma; toda vez que, la Parte demandada se encuentra a Paz y Salvo hasta el mes de Julio de 2019. Y NO COMO ANTIJURÍDICAMENTE, FALTO DE ÉTICA Y RESPONSABILIDAD PROCESAL FALTANDO A LA LEALTAD PROCESAL***, lo quiere hacer ver el Apoderado de la parte Actora; ello hace que, ***no haya concordancia entre el hecho No.4 y las pretensiones Primera A, Primera B, Segunda a, Segunda B, tercera A, Tercera B.***

Hay incongruencia entre LO PLANTEADO EN EL HECHO 4 Y LO PRETENDIDO DENTRO DE LA LITIS, situación que hace INEPTA LA DEMANDA.

A la presente contestación de demanda, se allegan los recibos de pago de cuotas de Administración del Conjunto residencial Villas del Sol P.H., correspondientes a los meses de Mayo 2019, Junio 2019 y Julio del mismo año.

5.- INEPTA DEMANDA

Los hechos verdaderos y las pruebas que se aportaron a la demanda, demuestran que la Representante legal de la Demandante a igual que, su Apoderado, ***CARECÍAN DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA*** al momento de otorgarse el poder al Apoderado y entablarse la demanda.

Dentro del poder otorgado y menos aún en el planteamiento de la demanda, ***NO SE INDIVIDUALIZA NI SE IDENTIFICA PLENAMENTE A LA PERSONA JURÍDICA PODERDANTE.*** Significando ello que, ***la demanda carece de, legitimidad y de legitimación en la causa por activa de la Actora; por ello, LA CAUSA NO TIENE RAZÓN DE SER;*** porque, ***por no tener la Demandante legitimidad y legitimación, LA CAUSA NO TIENE FUERZA EJECUTANTE;*** porque, estas ilegitimidad e ilegitimación hacen que, el proceso no tenga la capacidad de ejecución jurídica ni la de obligar jurídicamente a responder al obligado.

Por la ilegitimidad y la falta de legitimación en la causa por activa de la Actora, **LA PARTE DEMANDANTE NO SE ENCUENTRA INDIVIDUALIZADA NI IDENTIFICADA DENTRO DE LA DEMANDA;** por ello, **NO EXISTE JURÍDICAMENTE DENTRO DE LA LITIS** y por la ilegitimación, **NO TIENE LA FACULTAD NI LA CAPACIDAD JURÍDICA PARA ACTUAR,** situaciones que hacen a la demanda **INEPTA; PORQUE, NO ES EFECTIVA PARA EL OBJETIVO PERSEGUIDO.**

Lo anterior aunado a **LA ILEGITIMIDAD DE LA PERSONA QUE SE PRESENTÓ COMO APODERADO,** hacen que la demanda **NO CUMPLA CON EL FIN PERSEGUIDO, por no ser efectiva para él.** De ahí que, esta excepción está llamada a prosperar; porque, **no se puede tramitar un proceso que, por sus múltiples falencias, fallas y vicios, es inepto e inoperante para llevar a cabo el fin perseguido, la ejecución por la vía jurídica de la obligación adeudada.**

PRUEBAS

Para demostrar la veracidad de los hechos narrados y las excepciones propuestas e igualmente, para que sean tenidas en cuenta como pruebas dentro de la presente contestación de Demanda, me permito allegar las siguientes:

1.- Copia de la Escritura Pública No.1176 del 06 de Agosto de 2013 de la Notaría 2 del Circulo Notarial de Girardot - Cundinamarca que, es la correspondiente al predio de propiedad de la Demandada, con la que demuestro que el predio objeto de cobro jurídico, **NO ES UN LOTE, ES UNA CASA DE DOS PLANTAS** y no como lo pretende hacer ver el Apoderado de la Demandante.

2.- Copia de la Escritura Pública No.1280 del 15 de Octubre de 2010 de la Notaría 2 del Círculo Notarial de Girardot – Cundinamarca, junto con la Escritura Pública No. 266 del 17 de Julio de 2017 que lo modificó y que son, las correspondientes al Reglamento de Propiedad Horizontal de la Copropiedad Demandante, con la que demuestro claramente que, **es el Consejo de Administración que ES NOMBRADO CADA AÑO por la Asamblea General Ordinaria de Propietarios, quien ratifica o reemplaza**

al Administrador y Representante Legal de la Copropiedad: lo que le da la legitimación para actuar **ANUALMENTE** Y POR EL PERIODO DE SU NOMBRAMIENTO Y MANDATO a la Administradora y Representante legal de la Parte Demandante.

4.- Copias de los pagos que se efectuaron a la Demandante por concepto de expensas de cuotas de Administración del predio de propiedad de la Demandada de los meses de Mayo, Junio y Julio de 2019; con lo cual, demuestro la inexistencia parcial de la obligación.

De igual manera, amparado en el contenido del artículo 96 numeral 4 del C.G.P. en concordancia con el artículo 23 de la Constitución Política y de aplicación inmediata por el artículo 85 de la misma madre Norma, comedidamente le solicito se sirva decretar y practicar las siguientes pruebas:

1. Se sirva fijar fecha y hora para que la Administradora y Representante Legal de la parte Demandante, absuelva interrogatorio de parte que le haré personalmente o a través de apoderado y cuyas preguntas efectuaré en forma virtual, de conformidad con el decreto 806 de 2020 por motivo de la Emergencia Sanitaria y Pandemia acontecida.

PRETENSIONES

Comedidamente le solicito al Señor Juez,

1.- Se sirva dar por probadas las excepciones propuestas.

2.- Se sirva reconocerme personería para actuar en causa propia a nombre de la Parte Demandada IMPRESOS Y SUMINISTROS ZEUS COPIAS E.U., por ser el proceso de mínima cuantía.

NOTIFICACIONES

1.- El suscrito Representante Legal de la Parte Demandada, recibirá notificaciones en la Secretaría de su Dignísimo Despacho o en la Av. Calle 28 No. 19-99 de Bogotá D.C. correo electrónico zeuscopias@yahoo.es

2.- la Parte Demandada, IMPRESOS Y SUMINISTROS ZEUS COPIAS E.U. recibirá notificaciones en la Secretaría de su Dignísimo Despacho o en la Av. Calle 28 No. 19-99 de Bogotá D.C. correo electrónico zeuscopias@yahoo.es

3.- la Parte Demandada, LUÍS EDUARDO FERNÁNDEZ MATALLANA, recibirá notificaciones en la Secretaría de su Dignísimo Despacho o en la Av. Calle 28 No. 19B-87 Apartamento 602 de Bogotá D.C. correo electrónico matallana_11@yahoo.es

4.- La Parte Demandante, recibirá notificaciones en la Secretaría de su Dignísimo Despacho e en la Calle 10 No. 24-289 de Girardot – Cundinamarca correo electrónico con.residencialvillasdel.sol@gmail.com

Con los siguientes argumentos doy por contestada la Demanda y propuestas las excepciones del caso.

Cordialmente;



LUIS EDUARDO FERNÁNDEZ MATALLANA
C.C. 79'150,300 de Usaquén – Bogotá D.C.
IMPRESOS Y SUMINISTROS ZEUS COPIAS E.U.
Nit. 830087269-9
Propietario y Representante Legal

República de Colombia
Departamento de Cundinamarca

Notaria Segunda
Circulo Notarial de Girardot

Jorge E. Chaula Jiménez
Notario

PRIMERA (1ra) COPIA
ESCRITURA No. 1176
FECHA: AGOSTO SEIS (06) DE 2013
ACTO O CONTRATO
COMPRAVENTA
OTORGANTE:
DIMAGI S.A.S.
IMPRESOS Y SUMINISTROS ZEUS COPIAS EU.

en Girardot (Cundinamarca), quien obra en nombre y Representación Legal de la Sociedad DIMAGI S.A.S., sociedad legalmente constituida y con domicilio principal en la ciudad de Girardot, identificada con el NIT. 900.335.747-6, conforme lo acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Girardot, quien en el texto de esta escritura se denomina LA VENDEDORA y manifestó:

PRIMERO: Que actuando en la condición antes citada transfiere a título de venta real y enajenación perpetua y para el patrimonio de **IMPRESOS Y SUMINISTROS ZEUS COPIAS EU**, sociedad legalmente constituida, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, identificada con el NIT No. 830-087.269-9, quien en este acto es representada por **LUIS EDUARDO FERNANDEZ MATELLANA**, identificado con la cedula de ciudadanía No. 79'150.300 de Bogotá, mayor de edad, de estado civil unión libre, domiciliado en Bogotá, conforme lo acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Girardot, y quien en el texto de esta escritura se denomina **EL COMPRADOR**, el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce, sobre el siguiente inmueble: Lote de Terreno junto con la Casa de Habitación en el cual se encuentra construida, distinguida con la dirección CALLE 10 # 24-289 Casa 2 Conjunto Residencial Villas del Sol, ubicada en el municipio de Girardot, departamento de Cundinamarca. ---

LINDEROS GENERALES.- El Lote de Terreno sobre el cual está construido el Conjunto Residencial VILLAS DEL SOL se encuentra situado en la ciudad de Girardot, Cundinamarca y está formado por el Lote de Terreno marcado con el No. 13 que forma parte del Lote CASALOMA #1, con un Área aproximada de 4.385,83 metros cuadrados, denominado "Conjunto Residencial VILLAS DEL SOL". Bien inmueble sometido a propiedad horizontal que se encuentra comprendido en los siguientes Linderos Generales: Partiendo desde el punto 82, se sigue en dirección Noroeste, en línea recta de 60.00 metros, hasta el punto 81, limitando con el Lote No.6 que forma parte del Lote CASALOMA #1. Del punto 81 a1 punto 84, en dirección Noreste, en línea recta de 77.44 metros, limitando con el lote No. 12 que forma parte del lote CASALOMA# 1. Del punto 84 al punto 45, en línea recta de 50.85 metros, limita con el Lote CASALOMA #2. Del punto 45 a1 punto 82 cerrando la poligonal, en línea recta de 81.23 metros, limita con el lote No. 14 que forma parte



Y obrando en nombre y representación legal de la sociedad DIMAGI S.A.S.





República de Colombia

06 AGO 2013

1176



Aa005837729

43

gal de la
principal
acredita
para de
ina LA
venta
TROS
en la
cto es
on la
civil
o d
o de
R, el
ble:
ida,
llas
el
de
o.
33
n
s
7
a

del lote CASALOMA #1.

LINDEROS PARTICULARES: La CASA Número DOS (2) que hace parte del Conjunto Residencial VILLAS DEL SOL - Propiedad Horizontal, ubicado en la Calle 10 # 24-289 de la ciudad de Girardot, Cundinamarca, tiene un Área Superficial de 130,50 mts.2, y un Área Construida Total de aproximadamente 145.37 mts2, distribuida en Dos (2) pisos que consta así: **PRIMER PISO:** Salón comedor, espacio múltiple para alcoba o estudio o estar de TV, cocina, baño auxiliar, patio ropas, escaleras de acceso a segundo piso con un Área Construida de 62.73 Mts2 y espacios exteriores como Garaje con Área de 25.92 Mts2 y Antejardín con Área de 19.75 Mts2; **SEGUNDO PISO:** Consta de tres (3) alcobas, una con baño privado y vestier, baño de alcobas, dos (2) balcones sobre fachada principal, hall de acceso, espacio para estudio o estar; escaleras de acceso y doble nivel sobre el salón con un Área Construida de 82.64 Mts2; y cuyos linderos especiales y generales son: **NORTE:** en extensión de 9,00 metros, colindando con vía de acceso principal y/o zona de cesión tipo A; **SUR:** En extensión de 9,00 metros, colindando con vía peatonal del conjunto residencial Villas del Sol; **ORIENTE:** en extensión de 14,50 metros, con espacio para shut de basuras y vía peatonal, del conjunto residencial Villas del Sol y **POR EL OCCIDENTE,** en extensión de 14,50 metros, con el lote No. 1 del conjunto residencial Villas del Sol y encierra, de conformidad con el certificado de Catastro y nomenclatura exacta.

A este Inmueble le corresponde el Folio de Matricula Inmobiliaria número 307-75612 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot – Cundinamarca y la Ficha Catastral número 01-02-0006-0307-804.

Parágrafo Primero: Que aparte del Inmueble citado, la venta incluye el derecho común y proindiviso sobre la propiedad de las áreas comunales, en un porcentaje de copropiedad equivalente al 5.55%

Parágrafo Segundo: El Conjunto Residencial VILLAS DEL SOL del cual forma parte integral la CASA DOS (2) se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, constituida mediante Escritura Pública número 1.280 del Quince (15) de Octubre de Dos Mil Diez (2010) otorgada en la Notaria Segunda (2ª) del Circulo de Girardot – Cundinamarca; Instrumento Público debidamente registrado ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot, al Folio de Matricula

George G. Chaula Jiménez



Inmobiliaria del Globo Mayor numero 307-43960 y al Folio de Matricula Inmobiliaria Individual número 307-75612. El Reglamento de Propiedad Horizontal fue actualizado 1-. mediante la Escritura Publica número 0017 del Dieciséis (16) de Enero de Dos Mil Trece (2013) otorgada en la Notaria Segunda (2ª) del Circulo de Girardot – Cundinamarca; Instrumento Público debidamente registrado ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot, al Folio de Matricula Inmobiliaria Individual número 307-75612 y 2-. mediante la Escritura Publica número 0048 del Veintitrés (23) de Enero de Dos Mil Trece (2013) otorgada en la Notaria Segunda (2ª) del Circulo de Girardot – Cundinamarca; Instrumento Público debidamente registrado ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot, al Folio de Matricula Inmobiliaria Individual número 307-75612

Parágrafo Tercero: PERMISO DE VENTAS.- El inmueble que se transfiere a titulo de venta se enajena según autorización para anunciar y enajenar expedida el Primero (1) de Agosto de Dos Mil Once (2011) por la Alcaldía Municipal de Girardot – Cundinamarca, la cual se protocoliza.

Parágrafo Cuarto: No obstante la cabida y linderos antes citados, la venta se hace como cuerpo cierto.

SEGUNDO: El Inmueble objeto de la venta fue adquirido por la Sociedad DIMAGI S.A.S., así: A) El Lote de Terreno por compra al señor DISRAELI CESAR CALDERON PERICO mediante Escritura Pública número Ciento Siete (107) del Veintiocho (28) de Enero de Dos Mil Diez (2010) otorgada en la Notaria Primera (1ª) de Girardot, y debidamente registrada en el Folio de Matricula Inmobiliaria numero 307-43960 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot – Cundinamarca; B) Posteriormente, se constituye Reglamento de Propiedad Horizontal, según los términos de la Escritura Pública número 1.280 del 15 de octubre de Dos Mil Diez (2010) otorgada en la Notaria Segunda (2ª) de Girardot, la cual fue debidamente registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot – Cundinamarca, al Folio de Matricula Inmobiliaria del Globo Mayor numero 307-43960 y al Folio de Matricula Inmobiliaria Individual correspondiente a la CASA DOS (2) número 307-75612; y C) La propiedad de las edificaciones correspondientes al Conjunto Residencial VILLAS DEL SOL, por construcción a sus expensas, en ejecución de los planos arquitectónicos y Licencia





República de Colombia

06 AGO 2013

1176



Aa00583774

44
Doroteo G. Charla Jiménez

de Construcción otorgadas mediante Resolución número 25307-0-012-0150 del 25 de Junio de 2012 expedida por la Secretaria de Planeación de la Alcaldía Municipal de Girardot – Cundinamarca y Licencia Urbanística otorgada mediante Resolución numero 25307-0-010-0298 del 5 de Octubre de 2010 expedida por la Secretaria de Planeación de la Alcaldía Municipal de Girardot – Cundinamarca; documento debidamente protocolizado en la Escritura Pública número 1.280 del 15 de Octubre de Dos Mil Diez (2010) otorgada en la Notaria Segunda (2ª) de Girardot, por la cual se constituyo el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial VILLAS DEL SOL, debidamente registrada al Folio de Matricula Inmobiliaria Individual número 307-75612 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot – Cundinamarca.

TERCERO: Que el precio de esta compraventa es la suma de CIENTO SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$175.000.000.00) MONEDA CORRIENTE que EL COMPRADOR cancela a LA VENDEDORA así: A) La suma de OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$80'000.000) MONEDA CORRIENTE que EL COMPRADOR ha cancelado a LA VENDEDORA y que esta declara haber recibido a entera satisfacción; B) La suma de NOVENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$95'000.000) a la firma de esta escritura.

Parágrafo Primero: De Conformidad con las normas aplicables, EL COMPRADOR declara que los fondos o recursos utilizados para la compra del inmueble objeto del presente contrato, provienen de actividades licitas. **Parágrafo Segundo:** No obstante la forma de pago pactada, LA VENDEDORA renuncia expresamente a la condición resolutoria derivada de esta y otorga el presente titulo firme e irresoluble.

CUARTO: Que el Inmueble que se vende es de exclusiva propiedad de LA VENDEDORA, lo posee de manera pública, regular, quieta y pacífica, no ha sido enajenado por acto anterior al presente y lo garantiza libre de desmembraciones, condiciones resolutorias de dominio. Pleitos pendientes, embargos judiciales, censo, anticresis, arrendamiento por escritura pública, valorización, constitución de patrimonio de familia y, en general, libre de toda limitación al dominio y que, en todo caso, LA VENDEDORA saldrá al saneamiento en los casos de Ley.

QUINTO: Que entregará el bien a Paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones; conexión e instalación de servicios de acueducto y

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

a
e
e
e
a
la
o
ia
so
de
illo
el
lot
ce
GI
AR
del
1ª)
ero
lad
de
la
itos
obo
lual
las
por
ncia
ario



Ca029600589

alcantarillado, energía eléctrica, y demás servicios públicos propios del Inmueble, liquidados hasta la fecha de esta escritura, siendo de cargo de EL COMPRADOR las sumas que por tales conceptos se causen a partir de la fecha. Parágrafo Primero: Los costos de instalación de la red del gas que va desde la vía interna del Conjunto Residencial Villas del Sol y entra a la propiedad objeto de esta escritura es la responsabilidad de EL COMPRADOR quien deberá solicitar el servicio a la compañía proveedora del mismo. -----

SEXTO: GARANTIA: La VENDEDORA da una garantía a EL COMPRADOR por los siguientes periodos de tiempo a partir de la fecha de la firma de la escritura: Un (1) año para electrodomésticos, grifería, tuberías e instalaciones eléctricas; Un (1) año para los acabados de construcción; y Dos (2) años para la estabilidad de la obra. La VENDEDORA se exonerará de la responsabilidad que se deriva de la garantía, cuando demuestre que el defecto proviene de: fuerza mayor o caso fortuito; el hecho de un tercero; o el uso indebido del bien o negligencia por parte de EL COMPRADOR. -----

SEPTIMO: GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO: Los gastos notariales que se causen por el otorgamiento de la escritura pública de compraventa serán cancelados por partes iguales; los gastos de beneficencia y de registro, serán por cuenta de EL COMPRADOR. -----

Presente EL COMPRADOR **LUIS EDUARDO FERNANDEZ MATALLANA**, de las condiciones civiles antes expresadas declara: a) Que acepta esta escritura, la venta que en ella se contiene, y las estipulaciones que se hacen, por estar en todo a su entera satisfacción; b) Que ha recibido materialmente y a entera satisfacción el inmueble objeto de la presente compraventa; c) Que acepta el Régimen de Propiedad Horizontal que rige al Conjunto Residencial VILLAS DEL SOL del cual forma parte integral el Inmueble objeto de la venta. -----

----- HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA -----

ANEXOS: Se protocolizan en esta escritura: paz y salvo de impuesto predial, certificado de valorización y certificado de tradición y libertad del inmueble objeto de esta compraventa. y paz y salvo de administración. -----

AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: Indagada la vendedora por el Notario, esta manifiesta que el inmueble que vende no está afectado a vivienda familiar. Indagada -----





República de Colombia

06 AGO 2013

1176



45

Aa005837727

a Compradora, manifiesta que el inmueble que adquiere no lo afecta a vivienda familiar, por tratarse la compradora de una persona jurídica.

PAZ Y SALVO No. 2013000504. EL SUSCRITO TESORERO MUNICIPAL DE GIRARDOT CERTIFICA: QUE EN EL CATASTRO VIGENTE APARECE(N) INSCRITO(S), DIMAGI S.A.S., COMO PROPIETARIO(S) DEL PREDIO IDENTIFICADO BAJO EL NÚMERO CATASTRAL 01-02-0006-0307-804, DENOMINADO Lo2 C 10 24 289 CON. VILLA DEL SOL, UBICADO EN Lo2 C 10 24 289 CON VILLA DEL SOL, CON UNA CABIDA SUPERFICIARIA DE 0 HECTÁREAS, 130 M2 Y 0 M2 DE CONSTRUCCIÓN Y UN AVALUO DE: \$581.000. (QUINIENTOS OCHENTA Y UN MIL PESOS MC) PARA LA VIGENCIA DE 2013. QUE ESTE PREDIO SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO CON LA TESORERIA MUNICIPAL DE GIRARDOT POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO. DECLARACION No. 2013015425 FECHA 18/01/2013. VIGENTE HASTA EL TREINTA Y UNO (31) DE DICIEMBRE DE 2013. DADO EN LA TESORERIA MUNICIPAL DE GIRARDOT, A LOS 7 DÍAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL TRECE (2.013), CON DESTINO A: FINES DEL INTERESADO. FIRMAS Y SELLO CORRESPONDIENTE.

Handwritten signature: H. G. Chaula Jimenez

MANIFESTACION DE LOS OTORGANTES SOBRE OPERACIONES RESPECTO DE ACTIVIDADES ILICITAS Y LAVADO DE ACTIVOS. Las partes manifiestan que la propiedad del(los) bien(es) objeto de este contrato, así como las construcciones en él levantadas, y los dineros para su adquisición, no provienen de dineños que, directa e indirectamente, estén relacionados con alguna actividad ilícita contempladas por la Ley 793 de 2.002; ni de ningún acto o modo de adquisición directa o indirectamente relacionado con cualquiera de las actividades señaladas en dicha ley. Manifiestan igualmente que las operaciones que se formalizan en la presente escritura pública, no se realizan con bienes o recursos obtenidos o transferidos en operaciones que puedan ser considerados como lavado de activos.

CONSTANCIA DE LOS INTERESADOS Y ADVERTENCIA DEL NOTARIO: LOS COMPARECIENTES, hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estado civil, el número de su documento de identificación, y que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y, en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud de

Vertical text on the left margin: s, a, s, a, o, a, a, io, EL, se, OS, EL, as, ta, su, el, de, ual, dial, de, esta, jada, rario

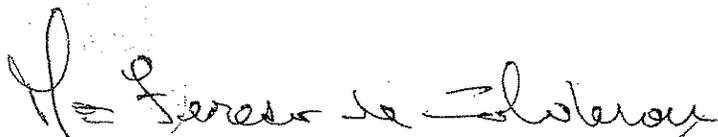


los mismos. Conocen la ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados. Además el Notario les advierte a LOS COMPARECIENTES, que cualquier aclaración a la presente escritura pública implica el otorgamiento de una nueva escritura pública de aclaración, cuyos costos serán asumidos única y exclusivamente por LOS COMPARECIENTES. -----

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION: A los otorgantes se les hizo la advertencia que deben presentar esta escritura para su registro en la Oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. Escritura en la cual se utilizaron CINCO (5) hojas, distinguidas con los números: Aa005837727 - Aa005837728 - Aa005837729 - Aa005837730 - Aa005837731. -----

Leído el presente instrumento, los otorgantes estuvieron de acuerdo con él, lo aceptaron en la forma como está redactado, y en testimonio de que le dan su aprobación y asentimiento, lo firman conmigo el Notario, de lo cual doy fe y lo autorizo. -----

DERECHOS NOTARIALES: -----	\$ 540.401.
IVA: -----	\$ 100.880.
SUPERNOTARIADO: -----	\$ 10.000.
FONDO ESPECIAL DE NOTARIADO: -----	\$ 10.000.
RESOLUCION 0188 DEL 12 DE FEBRERO DE 2.013. -----	



MARIA TERESA ZAMORA DE CALDERON

C.C. 20.620.502

EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA SOCIEDAD DIMAGI S.A.S.,
NIT. 900.335.747-6.

DIRECCION Y TELEFONO: *Tossv 23 #7A-11 La Colina*
cell. 3144886486. Groyolo

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

FAC
Fech
Or
Or
A
ZUA

DEF
Dere
Hoja
Copi
Certi
Firma
Nota
ojas
Auter
Cons
Telec
fotoc
SUB

IMPI
Reter
I.V.A.
Supe
Fond
Impu
SUB-
TOT

TM
Ca0296005

IMPC

NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE GIRARDOT

Jorge Eliecer Chauta Jimenez

NIT: 19,105,241-1

Telefono: 8332570, 8333442

Carrera 12 No. 16-75

46

1976 AGO 2013

Jorge E. Chauta Jimenez
Notario Segundo

ESCRITURA NUMERO:		1176
FACTURA No.	1176	
Fecha:	AGOSTO 6 DE 2013.	
Organte:	DIMAGI S.A.S. NIT: 900.335.747-6.	
Organte:	IMPRESOS Y SUMINISTROS ZEUS COPIAS EU, NIT: 830.087.269-9	
BASE DE ACTO	COMPRAVENTA	
CANTIDAD DEL ACTO:	\$ 175.000.000	

LIQUIDACION

DERECHOS ESCRITURACION

Derechos notariales	\$	540.401
Hoja Original	\$	14.500
Copias	3 \$	72.500
Certificaciones	1 \$	2.900
Firmas fuera de la Notaria		
Notas de referencia		
Hojas repuestas	\$	
Autenticaciones		
Constancia de afectación a vivienda familiar		
Telegramas		
fotocopias	\$	200
SUBTOTAL	\$	630.501

IMPUESTOS - RECAUDOS

Retención		
I.V.A.	\$	100.880
Superintendencia	\$	10.000
Fondo Nacional de Notariado	\$	10.000
Impuesto de Timbre		
SUB-TOTAL	\$	120.880
TOTAL	\$	751.381

FIRMA LIQUIDADOR:

[Handwritten signatures]



IMPORTANTE: Para reclamar la escritura de la presente factura, debe presentar este recibo directamente el interesado.

06 AGO 2013

1176

Conjunto Residencial Villas del Sol
Calle 10 No. 24-289 Girardot

Girardot, Agosto 2 2013

Referencia – Paz y Salvo de Administración – Casa 2

Por medio de la presente se da constancia que a la fecha la Casa # 2 del Conjunto Residencial Villas del Sol en Girardot se encuentra a paz y salvo de las cuotas administrativas del conjunto.

Cordialmente,

CONJUNTO RESIDENCIAL
VILLAS DEL SOL - GIRARDOT
NIT.: 900609453-3

 
ADMINISTRACIÓN

Gabriel Armando Rodríguez Contreras
Administrador
Conjunto Residencial Villas del Sol - Girardot

na. 1
RIPC
enido
SOL
PLEM
SCF
ACTO
S CA
STRA
A F
TUF
CICIO
ONIO
RAF
B-19
STRA
RDO
IANI
B-20
REZ
TUI
AELI
ECIC
OTE
TICU
1961
AC
ner
CIFI

4

ll

República de Colombia
Departamento de Cundinamarca

Notaria Segunda
Circulo Notarial de Girardot

Jorge E. Chaula Jiménez
Notario

PRIMERA (1ra) COPIA
ESCRITURA No. 1280
FECHA: QUINCE (15) DE OCTUBRE DE 2010
ACTO O CONTRATO
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO
RESIDENCIAL VILLAS DEL SOL
OTORGANTE:
DIMAGI S. A. S.



-----2-----

estará regido por los siguientes principios: 1. Función social y ecológica de la propiedad. Este reglamento de propiedad horizontal deberá respetar la función social y ecológica de la propiedad, y por ende, deberá ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente. 2. Convivencia pacífica y solidaridad social. El reglamento de propiedad horizontal deberá propender por el establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores. 3. Respeto a la dignidad humana. El respeto a la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la Ley. 4. Libre iniciativa empresarial. Atendiendo las disposiciones urbanísticas vigentes, el reglamento de propiedad horizontal del Condominio denominado Conjunto Residencial VILLAS DEL SOL, así como los integrantes de los órganos de administración respectivos, deberán respetar el desarrollo de la libre iniciativa privada dentro del bien común. 5. Derecho al debido proceso. Las actuaciones de la Asamblea o del Consejo de Administración, pendientes a la imposición de sanciones por incumplimientos de obligaciones no pecuniarias; deberán consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación.

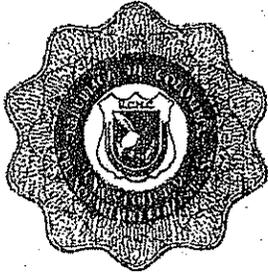
TERCERA. Objetivos. Los objetivos del presente reglamento son: Establecer los derechos y

Mg. E. Chanta Jiménez
 Notaria Encargada

LA

obligaciones de los copropietarios del conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal; identificar los bienes privados o de dominio particular, los bienes comunes y los bienes comunes esenciales, las áreas privadas construidas y las áreas privadas libres; determinar la proporción con que cada copropietario deberá contribuir a las expensas comunes necesarias requeridas para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes; constituir los órganos de administración y las funciones respectivas; y en general someter al régimen particular del Conjunto Residencial VILLAS DEL SOL a las normas que regulan la propiedad horizontal de que trata la ley 675 de 2001, así como, a las demás normas que los modifiquen, complementen o reglamenten. -----

CUARTA. Obligatoriedad. Este reglamento es de observancia obligatoria para los copropietarios actuales y futuros del Conjunto Residencial VILLAS DEL SOL y, en lo pertinente para las personas que a cualquier título usen, gocen o disfruten alguno o algunos de los bienes de dominio particular exclusivo, es decir de aquellos inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo con salida a la vía pública directamente o por pasaje común. Las disposiciones de este reglamento se entenderán incorporadas en todo acto que implique transferencia del derecho de dominio y de cualquier otro derecho real sobre los inmuebles que conforman el Conjunto Residencial VILLAS DEL SOL en todo acto o contrato en virtud del cual se concede el uso o goce de los mismos. Se declaran incorporadas a este reglamento todas las



-----3-----
 disposiciones contenidas en la
 Constitución Política de Colombia, en
 la Ley 675 del 3 de agosto de 2001, y
 las normas que la adicionen,
 modifiquen o deroguen parcial o

totalmente. Cuando no se encuentre norma aplicable a
 un paso determinado dentro del articulado de este
 reglamento, se aplicaran los ordenamientos que en
 las leyes de la República de Colombia, Código Civil,
 Código Nacional de Policía o en este reglamento,
 regulen casos o materias análogas. -----

QUINTA. Glosario de términos. Para efectos de
 presente reglamento se establece las siguientes
 definiciones. Área privada construida: extensión
 superficial cubierta de cada bien privado
 excluyendo los bienes comunes localizados dentro de
 sus linderos, de conformidad con las normas legales.
 Área privada libre: extensión superficial privada
 semidescubierta o descubierta, excluyendo los bienes
 comunes localizados dentro de sus linderos, de
 conformidad con las normas legales. Bienes comunes:
 partes del conjunto sometido al régimen de propiedad
 horizontal perteneciente en proindiviso a todos los
 propietarios de bienes privados que por su
 naturaleza o destinación permiten o facilitan la
 existencia, estabilidad, funcionamiento,
 conservación, seguridad, uso, goce o explotación de
 los bienes de dominio particular. Bienes comunes
 esenciales: Bienes indispensables para la
 existencia, estabilidad, conservación y seguridad
 del Conjunto Residencial VILLAS DEL SOL, así como
 los imprescindibles para el uso y disfrute de los
 bienes de dominio particular. Los demás tendrán el

Jorge E. Chavla Jimenez

carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas, los techos y las losas que sirven de cubiertas. Bienes privados o de dominio particular: inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común. Coeficientes de copropiedad: índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del conjunto. Edificio: construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independiente, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes. Conjunto: Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías



1280

15 OCT. 2016



-----4-----

internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Conjunto de uso residencial: inmuebles cuyos bienes de dominio particular se

encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente. **Expensas comunes necesarias:** erogaciones necesarias causadas por la administración y prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos. Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la Ley 675 del 2001 y en el presente reglamento. **Propietario inicial:** titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que por medio de manifestaciones de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal. **Régimen de Propiedad Horizontal:** Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un conjunto residencial, construido o por construirse. **Reglamento de Propiedad Horizontal:** Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un conjunto residencial sometido a régimen de propiedad horizontal.

Jorge E. Chaula Jiménez

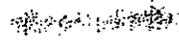
K

IMPRESO EN JULIO 1° DE 2016 POR POLYPRINT EDITORIAL LTDA. - NIT 600.002.859-3

SEXTA. Descripción e individualización del inmueble.

El inmueble a que se refiere este reglamento se encuentra situado en la ciudad de Girardot, Cundinamarca y está formado por el lote de terreno marcado con el No. 13 que formo parte del lote CASALOMA # 1, con una área aproximada de 4.385,83 metros cuadrados, denominado "Conjunto Residencial VILLAS DEL SOL". Bien inmueble sometido a propiedad horizontal que se encuentra comprendido en los siguientes linderos generales: Partiendo desde el punto 82, se sigue en dirección noroeste, en línea recta de 60.00 metros, hasta el punto 81, limitando con el lote No. 6 que forma parte del lote CASALOMA # 1. Del punto 81 al punto 84, en dirección noreste, en línea recta de 77.44 metros, limitando con el lote No. 12 que forma parte del lote CASALOMA # 1. Del punto 84 al punto 45, en línea recta de 50.85 metros, limita con el Lote CASALOMA # 2. Del punto 45 al punto 82 cerrando la poligonal, en línea recta de 81.23 metros, limita con el lote No. 14 que forma parte del lote CASALOMA #1. El Conjunto Residencial VILLAS DEL SOL consta de dieciocho (18) lotes, donde se construirá una vivienda, localizadas de la siguiente manera: -----

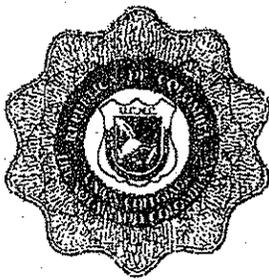
LOTE No. 1: Tiene un área superficial de 130,50 mts.2, donde se construirá una casa de dos pisos que consta de: Primer piso: salón comedor, espacio múltiple para alcoba o estudio, estar de TV, cocina, baño auxiliar, patio ropas, escaleras de acceso a segundo piso, con un área construida de 62,73 mts.2, y espacios exteriores como garaje con área de 25,92 mts.2 y antejardín con área de 19,75 mts.2; Segundo piso: consta de tres alcobas, una con baño privado y vestier, baño de alcobas, dos balcones sobre fachada





7280

15 OCT. 2010



-----5-----
principal, hall de acceso, espacio para estudio o estar, escaleras de acceso y doble nivel sobre el salón con un área construida de 82,64 mts.2, para un total de construcción

de 145,37 mts.2 y cuyos linderos especiales y generales son: NORTE: en extensión de 9,00 metros, colindando con vía de acceso principal y/o zona de cesión tipo A; SUR: En extensión de 9,00 metros, colindando con vía vehicular y peatonal del conjunto residencial Villas del Sol; ORIENTE: en extensión de 14,50 metros, con el lote No. 2 del conjunto residencial Villas del Sol y POR EL OCCIDENTE, en extensión de 14,50 metros, con la portería y administración del conjunto residencial Villas del Sol, vía vehicular de por medio y encierra. -----

LOTE No. 2: Tiene un área superficial de 130,50 mts.2, donde se construirá una casa de dos pisos que consta de: Primer piso: salón comedor, espacio múltiple para alcoba o estudio, estar de TV, cocina, baño auxiliar, patio ropas, escaleras de acceso a segundo piso, con un área construida de 62,73 mts.2, y espacios exteriores como garaje con área de 25,92 mts.2 y antejardín con área de 19,75 mts.2; Segundo piso: consta de tres alcobas, una con baño privado y vestier, baño de alcobas, dos balcones sobre fachada principal, hall de acceso, espacio para estudio o estar, escaleras de acceso y doble nivel sobre el salón con un área construida de 82,64 mts.2, para un total de construcción de 145,37 mts.2 y cuyos linderos especiales y generales son: NORTE: en extensión de 9,00 metros, colindando con vía de acceso principal y/o zona de cesión tipo A; SUR: En

Jorge E. Chaula Jiménez

IMPRESO EN JAJC. Y DE 2010 POR POLYPRINT EDITORIAL LTDA. NT BBA.022.056-6

extensión de 9,00 metros, colindando con vía peatonal del conjunto residencial Villas del Sol; ORIENTE: en extensión de 14,50 metros, con espacio para shut de basuras y vía peatonal, del conjunto residencial Villas del Sol y POR EL OCCIDENTE, en extensión de 14,50 metros, con el lote No. 1 del conjunto residencial Villas del Sol y encierra. ----

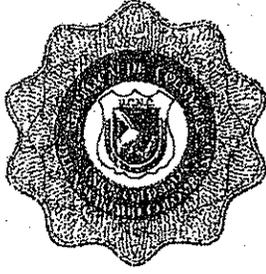
LOTE No. 3: Tiene un área superficial de 130,50 mts.2, donde se construirá una casa de dos pisos que consta de: Primer piso: salón comedor, espacio múltiple para alcoba o estudio, estar de TV, cocina, baño auxiliar, patio ropas, escaleras de acceso a segundo piso, con un área construida de 62,73 mts.2, y espacios exteriores como garaje con área de 25,92 mts.2 y antejardín con área de 19,75 mts.2; Segundo piso: consta de tres alcobas, una con baño privado y vestier, baño de alcobas, dos balcones sobre fachada principal, hall de acceso, espacio para estudio o estar, escaleras de acceso y doble nivel sobre el salón con un área construida de 82,64 mts.2, para un total de construcción de 145,37 mts.2 y cuyos linderos especiales y generales son: NORTE: en extensión de 14,50 metros, colindando con vía peatonal del conjunto residencial Villas del Sol; SUR: En extensión de 14,50 metros, colindando con el lote No. 4 del conjunto residencial Villas del Sol; ORIENTE: en extensión de 9,00 metros, con el lote No. 14 que forma parte del Lote CASALOMA # 1, y POR EL OCCIDENTE, en extensión de 9,00 metros, con vía vehicular interna del conjunto residencial Villas del Sol y encierra. -----

LOTE No. 4: Tiene un área superficial de 130,50 mts.2, donde se construirá una casa de dos pisos que consta de: Primer piso: salón comedor, espacio



1280

15 OCT. 2010



Jorge E. Chavita Jimenez
C

múltiple para alcoba o estudio, estar de TV, cocina, baño auxiliar, patio ropas, escaleras de acceso a segundo piso, con un área construida de 62,73 mts.2, y espacios exteriores como

garaje con área de 25,92 mts.2 y antejardín con área de 19,75 mts.2; Segundo piso: consta de tres alcobas, una con baño privado y vestier, baño de alcobas, dos balcones sobre fachada principal, hall de acceso, espacio para estudio o estar, escaleras de acceso y doble nivel sobre el salón con un área construida de 82,64 mts.2, para un total de construcción de 145,37 mts.2 y cuyos linderos especiales y generales son: NORTE: en extensión de 14,50 metros, colindando con el lote No. 3 del conjunto residencial Villas del Sol; SUR: En extensión de 14,50 metros, colindando con el lote No. 5 del conjunto residencial Villas del Sol; ORIENTE: en extensión de 9,00 metros, con el lote No. 14 que forma parte del Lote CASALOMA # 1, y POR EL OCCIDENTE, en extensión de 9,00 metros, con vía vehicular interna del conjunto residencial Villas del Sol y encierra.

LOTE No. 5: Tiene un área superficial de 130,50 mts.2, donde se construirá una casa de dos pisos que consta de: Primer piso: salón comedor, espacio múltiple para alcoba o estudio, estar de TV, cocina, baño auxiliar, patio ropas, escaleras de acceso a segundo piso, con un área construida de 62,73 mts.2, y espacios exteriores como garaje con área de 25,92 mts.2 y antejardín con área de 19,75 mts.2; Segundo piso: consta de tres alcobas, una con baño privado y vestier, baño de alcobas, dos balcones sobre fachada

principal, hall de acceso, espacio para estudio o estar, escaleras de acceso y doble nivel sobre el salón con un área construida de 82,64 mts.2, para un total de construcción de 145,37 mts.2 y cuyos linderos especiales y generales son: NORTE: en extensión de 14,50 metros, colindando con el lote No. 4 del conjunto residencial Villas del Sol; SUR: En extensión de 14,50 metros, colindando con el lote No. 6 del conjunto residencial Villas del Sol; ORIENTE: en extensión de 9,00 metros, con el lote No. 14 que forma parte del Lote CASALOMA # 1, y POR EL OCCIDENTE, en extensión de 9,00 metros, con vía vehicular interna del conjunto residencial Villas del Sol y encierra. -----

LOTE No. 6: Tiene un área superficiaria de 130,50 mts.2, donde se construirá una casa de dos pisos que consta de: Primer piso: salón comedor, espacio múltiple para alcoba o estudio, estar de TV, cocina, baño auxiliar, patio ropas, escaleras de acceso a segundo piso, con un área construida de 62,73 mts.2, y espacios exteriores como garaje con área de 25,92 mts.2 y antejardín con área de 19,75 mts.2; Segundo piso: consta de tres alcobas, una con baño privado y vestier, baño de alcobas, dos balcones sobre fachada principal, hall de acceso, espacio para estudio o estar, escaleras de acceso y doble nivel sobre el salón con un área construida de 82,64 mts.2, para un total de construcción de 145,37 mts.2 y cuyos linderos especiales y generales son: NORTE: en extensión de 14,50 metros, colindando con el lote No. 5 del conjunto residencial Villas del Sol; SUR: En extensión de 14,50 metros, colindando con el lote No. 7 del conjunto residencial Villas del Sol; ORIENTE: en extensión de 9,00 metros, con el lote



7280

15 OCT. 2010



No. 14 que forma parte del Lote CASALOMA # 1, y POR EL OCCIDENTE, en extensión de 9,00 metros, con vía vehicular interna del conjunto residencial Villas del Sol y encierra.

LOTE No. 7: Tiene un área superficial de 130,50 mts.2, donde se construirá una casa de dos pisos que consta de: Primer piso: salón comedor, espacio múltiple para alcoba o estudio, estar de TV, cocina, baño auxiliar, patio ropas, escaleras de acceso a segundo piso, con un área construida de 62,73 mts.2, y espacios exteriores como garaje con área de 25,92 mts.2 y antejardín con área de 19,75 mts.2; Segundo piso: consta de tres alcobas, una con baño privado y vestier, baño de alcobas, dos balcones sobre fachada principal, hall de acceso, espacio para estudio o estar, escaleras de acceso y doble nivel sobre el salón con un área construida de 82,64 mts.2; para un total de construcción de 145,37 mts.2 y cuyos linderos especiales y generales son: NORTE: en extensión de 14,50 metros, colindando con el lote No. 6 del conjunto residencial Villas del Sol; SUR: En extensión de 14,50 metros, colindando con el lote No. 8 del conjunto residencial Villas del Sol; ORIENTE: en extensión de 9,00 metros, con el lote No. 14 que forma parte del Lote CASALOMA # 1, y POR EL OCCIDENTE, en extensión de 9,00 metros, con vía vehicular interna del conjunto residencial Villas del Sol y encierra.

LOTE No. 8: Tiene un área superficial de 141,01 mts.2, donde se construirá una casa de dos pisos que consta de: Primer piso: salón comedor, espacio múltiple para alcoba o estudio, estar de TV, cocina,

IMPRESO EN JULIO 1. DE 2010 P/111 POLYPRINT EDITORIAL S. DE RL. NET BR/02/06/05

Handwritten mark

Handwritten text on the right margin

(11)

baño auxiliar, patio ropas, escaleras de acceso a segundo piso, con un área construida de 62,73 mts.2, y espacios exteriores como garaje con área de 25,92 mts.2 y antejardín con área de 19,75 mts.2; Segundo piso: consta de tres alcobas, una con baño privado y vestier, baño de alcobas, dos balcones sobre fachada principal, hall de acceso, espacio para estudio o estar, escaleras de acceso y doble nivel sobre el salón con un área construida de 82,64 mts.2, para un total de construcción de 145,37 mts.2 y cuyos linderos especiales y generales son: NORTE: en extensión de 14,50 metros, colindando con el lote No. 7 del conjunto residencial Villas del Sol; SUR: En extensión de 14,59 metros, colindando con el lote No. 6 que forma parte del lote CASALOMA # 1; ORIENTE: en extensión de 10,38 metros, con el lote No. 14 que forma parte del Lote CASALOMA # 1, y POR EL OCCIDENTE, en extensión de 9,00 metros, con vía vehicular interna del conjunto residencial Villas del Sol y encierra. -----

LOTE No. 9: Tiene un área superficiaria de 130,50 mts.2, donde se construirá una casa de dos pisos que consta de: Primer piso: salón comedor, espacio múltiple para alcoba o estudio, estar de TV, cocina, baño auxiliar, patio ropas, escaleras de acceso a segundo piso, con un área construida de 62,73 mts.2, y espacios exteriores como garaje con área de 25,92 mts.2 y antejardín con área de 19,75 mts.2; Segundo piso: consta de tres alcobas, una con baño privado y vestier, baño de alcobas, dos balcones sobre fachada principal, hall de acceso, espacio para estudio o estar, escaleras de acceso y doble nivel sobre el salón con un área construida de 82,64 mts.2, para un total de construcción de 145,37 mts.2 y cuyos



7280

linderos especiales y generales son:
 NORTE: en extensión de 9,00 metros,
 colindando con vía vehicular interna
 del conjunto residencial Villas del
 Sol; SUR: En extensión de 9,00

metros, colindando con el lote No. 6 que forma parte
 del lote CASALOMA # 1; ORIENTE: en extensión de
 14,50 metros, colindando con vía vehicular interna
 del conjunto residencia Villas del Sol, y POR
 OCCIDENTE, en extensión de 14,50 metros, colindando
 con el lote No. 10 del conjunto residencial Villas
 del Sol y encierra. -----

LOTE No. 10: Tiene un área superficial de 130,50
 mts.2, donde se construirá una casa de dos pisos que
 consta de: Primer piso: salón comedor, espacio
 múltiple para alcoba o estudio, estar de TV, cocina,
 baño auxiliar, patio ropas, escaleras de acceso a
 segundo piso, con un área construida de 62,73 mts.2,
 y espacios exteriores como garaje con área de 25,92
 mts.2 y antejardín con área de 19,75 mts.2; Segundo
 piso: consta de tres alcobas, una con baño privado y
 vestier, baño de alcobas, dos balcones sobre fachada
 principal, hall de acceso, espacio para estudio o
 estar, escaleras de acceso y doble nivel sobre el
 salón con un área construida de 82,64 mts.2, para un
 total de construcción de 145,37 mts.2 y cuyos
 linderos especiales y generales son: NORTE: en
 extensión de 9,00 metros, colindando con vía
 vehicular interna del conjunto residencial Villas
 del Sol; SUR: En extensión de 9,00 metros,
 colindando con el lote No. 6 que forma parte del
 lote CASALOMA # 1; ORIENTE: en extensión de 14,50
 metros, colindando con el lote No. 9 del conjunto

residencia Villas del Sol, y POR OCCIDENTE; en extensión de 14,50 metros, colindando vía vehicular interna del conjunto residencial Villas del Sol y encierra. -----

LOTE No. 11: Tiene un área superficial de 130,50 mts.2, donde se construirá una casa de dos pisos que consta de: Primer piso: salón comedor, espacio múltiple para alcoba o estudio, estar de TV, cocina, baño auxiliar, patio ropas, escaleras de acceso a segundo piso, con un área construida de 62,73 mts.2, y espacios exteriores como garaje con área de 25,92 mts.2 y antejardín con área de 19,75 mts.2; Segundo piso: consta de tres alcobas, una con baño privado y vestier, baño de alcobas, dos balcones sobre fachada principal, hall de acceso, espacio para estudio o estar, escaleras de acceso y doble nivel sobre el salón con un área construida de 82,64 mts.2, para un total de construcción de 145,37 mts.2 y cuyos linderos especiales y generales son: NORTE: en extensión de 14,50 metros, colindando con el lote No. 12 del conjunto residencial Villas del Sol; SUR: En extensión de 14,50 metros, colindando con el lote No. 6 que forma parte del lote CASALOMA # 1; ORIENTE: en extensión de 9,00 metros, colindando con vía vehicular interna del conjunto residencial Villas del Sol, y POR EL OCCIDENTE, en extensión de 9,00 metros, con el lote No. 12 que forma parte del Lote CASALOMA # 1 y encierra. -----

LOTE No. 12: Tiene un área superficial de 130,50 mts.2, donde se construirá una casa de dos pisos que consta de: Primer piso: salón comedor, espacio múltiple para alcoba o estudio, estar de TV, cocina, baño auxiliar, patio ropas, escaleras de acceso a segundo piso, con un área construida de 62,73 mts.2,



1280

15 OCT. 2011



-----9-----

y espacios exteriores como garaje con área de 25,92 mts.2 y antejardín con área de 19,75 mts.2; Segundo piso: consta de tres alcobas, una con baño privado y vestier, baño de alcobas, dos balcones sobre fachada principal, hall de acceso, espacio para estudio o estar, escaleras de acceso y doble nivel sobre el salón con un área construida de 82,64 mts.2, para un total de construcción de 145,37 mts.2 y cuyos linderos especiales y generales son: NORTE: en extensión de 14,50 metros, colindando con el lote No. 13 del conjunto residencial Villas del Sol; SUR en extensión de 14,50 metros, colindando con el lote No. 11 del conjunto residencial Villas del Sol; ORIENTE: en extensión de 9,00 metros, colindando con vía vehicular interna del conjunto residencial Villas del Sol, , y POR EL OCCIDENTE, en extensión de 9,00 metros, con el lote No. 12 que forma parte del Lote CASALOMA # 1 y encierra. -----

George E. Chunta Jimenez

LOTE No. 13: Tiene un área superficiaria de 130,50 mts.2, donde se construirá una casa de dos pisos que consta de: Primer piso: salón comedor, espacio múltiple para alcoba o estudio, estar de TV, cocina, baño auxiliar, patio ropas, escaleras de acceso a segundo piso, con un área construida de 62,73 mts.2, y espacios exteriores como garaje con área de 25,92 mts.2 y antejardín con área de 19,75 mts.2; Segundo piso: consta de tres alcobas, una con baño privado y vestier, baño de alcobas, dos balcones sobre fachada principal, hall de acceso, espacio para estudio o estar, escaleras de acceso y doble nivel sobre el salón con un área construida de 82,64 mts.2, para un

IMPRESO EN JULIO 1º DE 2010 POR POLYPRINT EDITORIAL LTDA. - NIT 800223884

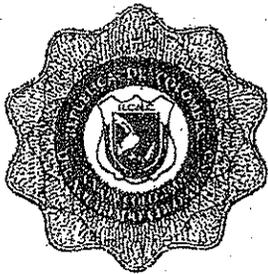
total de construcción de 145,37 mts.2 y cuyos linderos especiales y generales son: NORTE: en extensión de 14,50 metros, colindando con el lote No. 14 del conjunto residencial Villas del Sol; SUR en extensión de 14,50 metros, colindando con el lote No. 12 del conjunto residencial Villas del Sol; ORIENTE: en extensión de 9,00 metros, colindando con vía vehicular interna del conjunto residencial Villas del Sol, y POR EL OCCIDENTE, en extensión de 9,00 metros, con el lote No. 12 que forma parte del Lote CASALOMA # 1 y encierra. -----

LOTE No. 14: Tiene un área superficiaria de 130,50 mts.2, donde se construirá una casa de dos pisos que consta de: Primer piso: salón comedor, espacio múltiple para alcoba o estudio, estar de TV, cocina, baño auxiliar, patio ropas, escaleras de acceso a segundo piso, con un área construida de 62,73 mts.2, y espacios exteriores como garaje con área de 25,92 mts.2 y antejardín con área de 19,75 mts.2; Segundo piso: consta de tres alcobas, una con baño privado y vestier, baño de alcobas, dos balcones sobre fachada principal, hall de acceso, espacio para estudio o estar, escaleras de acceso y doble nivel sobre el salón con un área construida de 82,64 mts.2, para un total de construcción de 145,37 mts.2 y cuyos linderos especiales y generales son: NORTE: en extensión de 14,50 metros, colindando con el lote No. 15 del conjunto residencial Villas del Sol; SUR en extensión de 14,50 metros, colindando con el lote No. 13 del conjunto residencial Villas del Sol; ORIENTE: en extensión de 9,00 metros, colindando con vía vehicular interna del conjunto residencial Villas del Sol, y POR EL OCCIDENTE, en extensión de 9,00 metros, con el lote No. 12 que forma parte del



7280

15 OCT. 2011



-----10-----

Lote CASALOMA # 1 y encierra. ✓

LOTE No. 15: Tiene un área superficial de 130,50 mts.2, donde se construirá una casa de dos pisos que consta de: Primer piso: salón comedor, espacio múltiple para alcoba o estudio, estar de TV, cocina, baño auxiliar, patio ropas, escaleras de acceso a segundo piso, con un área construida de 62,73 mts.2, y espacios exteriores como garaje con área de 25,92 mts.2 y antejardín con área de 19,75 mts.2; Segundo piso: consta de tres alcobas, una con baño privado y vestier, baño de alcobas, dos balcones sobre fachada principal, hall de acceso, espacio para estudio o estar, escaleras de acceso y doble nivel sobre el salón con un área construida de 82,64 mts.2, para un total de construcción de 145,37 mts.2 y cuyos linderos especiales y generales son: NORTE: en extensión de 14,50 metros, colindando con el lote No. 16 del conjunto residencial Villas del Sol; SUR en extensión de 14,50 metros, colindando con el lote No. 14 del conjunto residencial Villas del Sol; ORIENTE: en extensión de 9,00 metros, colindando con vía vehicular interna del conjunto residencial Villas del Sol, y POR EL OCCIDENTE, en extensión de 9,00 metros, con el lote No. 12 que forma parte del Lote CASALOMA # 1 y encierra.

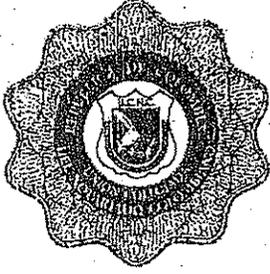
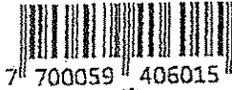
LOTE No. 16: Tiene un área superficial de 130,50 mts.2, donde se construirá una casa de dos pisos que consta de: Primer piso: salón comedor, espacio múltiple para alcoba o estudio, estar de TV, cocina, baño auxiliar, patio ropas, escaleras de acceso a segundo piso, con un área construida de 62,73 mts.2,

George E. Chaula Jimenez

IMPRESO EN JULIO Y DE 2010 POR POLYPRINT EDITORIAL LTDA. - NIT 005.082.964

y espacios exteriores como garaje con área de 25,92 mts.2 y antejardín con área de 19,75 mts.2; Segundo piso: consta de tres alcobas, una con baño privado y vestier, baño de alcobas, dos balcones sobre fachada principal, hall de acceso, espacio para estudio o estar, escaleras de acceso y doble nivel sobre el salón con un área construida de 82,64 mts.2, para un total de construcción de 145,37 mts.2 y cuyos linderos especiales y generales son: NORTE: en extensión de 14,50 metros, colindando con los lotes No. 17 y 18 del conjunto residencial Villas del Sol; SUR en extensión de 14,50 metros, colindando con el lote No. 15 del conjunto residencial Villas del Sol; ORIENTE: en extensión de 9,00 metros, colindando con vía vehicular interna del conjunto residencial Villas del Sol, y POR EL OCCIDENTE, en extensión de 9,00 metros, con el lote No. 12 que forma parte del Lote CASALOMA # 1 y encierra. -----

LOTE No. 17: Tiene un área superficial de 130,50 mts.2, donde se construirá una casa de dos pisos que consta de: Primer piso: salón comedor, espacio múltiple para alcoba o estudio, estar de TV, cocina, baño auxiliar, patio ropas, escaleras de acceso a segundo piso, con un área construida de 62,73 mts.2, y espacios exteriores como garaje con área de 25,92 mts.2 y antejardín con área de 19,75 mts.2; Segundo piso: consta de tres alcobas, una con baño privado y vestier, baño de alcobas, dos balcones sobre fachada principal, hall de acceso, espacio para estudio o estar, escaleras de acceso y doble nivel sobre el salón con un área construida de 82,64 mts.2, para un total de construcción de 145,37 mts.2 y cuyos linderos especiales y generales son: NORTE: en extensión de 9,00 metros, colindando con vía de



-----11-----
 acceso principal y/o zona de cesión
 tipo A; SUR en extensión de 9,00
 metros, colindando con el lote No. 16
 del conjunto residencial Villas del
 Sol; ORIENTE: en extensión de 14,50

metros, colindando con lote No 18 del conjunto
 residencial Villas del Sol, y POR EL OCCIDENTE, en
 extensión de 14,50 metros, con el lote No. 12 que
 forma parte del Lote CASALOMA # 1 y encierra. -----

LOTE No. 18: Tiene un área superficiaria de 130,50
 mts.2, donde se construirá una casa de dos pisos que
 consta de: Primer piso: salón comedor, espacio
 múltiple para alcoba o estudio, estar de TV, cocina,
 baño auxiliar, patio ropas, escaleras de acceso a
 segundo piso, con un área construida de 62,73 mts.2,
 y espacios exteriores como garaje con área de 25,92
 mts.2 y antejardín con área de 19,75 mts.2; Segundo
 piso: consta de tres alcobas, una con baño privado y
 vestier, baño de alcobas, dos balcones sobre fachada
 principal, hall de acceso, espacio para estudio o
 estar, escaleras de acceso y doble nivel sobre el
 salón con un área construida de 82,64 mts.2, para un
 total de construcción de 145,37 mts.2 y cuyos
 linderos especiales y generales son: NORTE: en
 extensión de 9,00 metros, colindando con vía de
 acceso principal y/o zona de cesión tipo A; SUR en
 extensión de 9,00 metros, colindando con parte de
 lote No. 16 del conjunto residencial Villas del Sol
 y parte de vía vehicular interna del conjunto
 residencial Villas del Sol; ORIENTE: en extensión de
 14,50 metros, colindando con la portería y
 administración del conjunto residencial Villas del
 Sol, vía de interna de acceso de por medio, y POR EL

Jorge G. Chula Jimenez
 Notario Segundo

15

OCCIDENTE, en extensión de 14,50 metros, con el lote No. 17 del conjunto residencial Villas del Sol y encierra. Determinación de los bienes de dominio o uso común: Como se indica en los planos para PROPIEDAD HORIZONTAL con líneas de 45° y se expresa en el proyecto de División, son bienes de propiedad común de dominio inalienable e indivisible de los propietarios, los necesarios para existencia, seguridad y conservación, uso y goce adecuado y por mandato de la Ley 675 de 2.001, a continuación se relacionan en forma enunciativa y no limitativa: el suelo o terreno en que está edificado el inmueble; los cimientos; entrepisos o placas de concreto; la cubierta y en general servicios, sobre los cuales ningún propietario de lote o casa puede alegar un derecho de propiedad exclusiva; por razón de su pertenencia de propiedad individual. Resumiendo tenemos, el área total de las zonas comunales es de 2026,32 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera: Área de sesión tipo A o vía vehicular de acceso al conjunto residencial Villas del Sol con un área de 506,00 metros cuadrados; espacio para portería, zona de administración y zona social, con un área 44,14 metros cuadrados; espacio para el shut de basuras, con un área de 18,00 metros cuadrados; área de vías internas vehiculares, peatonales y zonas de parqueo del conjunto Villas del Sol, con un área de 1002,18 metros cuadrados y área para zonas verdes, recreacionales y piscina, con un área de 456,00 metros cuadrados. Linderos lote comunal: El área total de las zonas comunales del Conjunto Residencial Villas del Sol es de 2026,32 metros cuadrados; cuyos linderos generales son los siguientes: Por el norte, Partiendo desde

7280

15 OCT. 2010

23



-----12-----

el mojón M-84 en dirección sureste y distancias consecutivas de 31,22 metros y 19,63 metros hasta el mojón M-45, colindando con Lote CASALOMA # 2; Por el oriente; Partiendo desde el mojón M-45 en dirección suroeste y distancias consecutivas de 6,00 metros, 3,27 metros, 2,00 metros, colindado con vía de acceso al conjunto residencial Villas del Sol y lote # 14 que forma parte del lote CASALOMA # 1; siguiendo en dirección noroeste y distancia de 2,00 metros, colindando con el shut de basuras del conjunto residencial Villas del Sol; siguiendo en dirección noreste y distancia de 2,00 colindando con el lote No. 2 del conjunto residencial Villas del Sol; volviendo en dirección noroeste, en línea recta y distancia de 18 metros, colindando con los lotes 1 y 2 del conjunto residencial Villas del Sol, siguiendo en dirección suroeste y distancia de 14,50 metros colindando con el lote No. 1 del conjunto residencial Villas del Sol, volteando en dirección sureste y en distancia de 18 metros colindando con los lotes 1 y 2 del conjunto residencial Villas del Sol, volteando en dirección noreste y distancia de 3,50 metros colindando con el lote No. 2 del conjunto residencial Villas del Sol, de nuevo en dirección sureste y en distancia de 2,00 metros, colindando con el shut de basuras del conjunto residencial Villas del Sol, ahora en dirección suroeste en distancias consecutivas de 3,50 metros y 2,08 metros, colindando con el lote No. 14 que forma parte de lote CASALOMA # 1; en dirección noreste y distancia de 14,50 metros colindando con el lote No.

George E. Chautau Jimenez
 Notario Público
 Sonora

IMPRESO EN JULIO Y DE 2010 POR POLYPRINT EDITORIAL LTDA. NIF 930.030.966-E

3 del conjunto residencial Villas del Sol, volteando en dirección suroeste y distancia de 54,00 metros, colindando con los lotes Nos. 3, 4, 5, 6, 7 y 8 del conjunto residencial Villas del Sol, hasta la esquina suroeste del lote No. 8 del conjunto residencial Villas del Sol; Por el sur; Partiendo de la esquina suroeste del lote No. 8 del conjunto residencial Villas del Sol, y en dirección noroeste y distancia de 7,41 metros colindando con el lote # 6 que forma parte de lote CASALOMA # 1, volteando en dirección noreste y distancia de 14,50 metros colindando con el lote No. 9 del conjunto residencial Villas del Sol, nuevamente en dirección noroeste y en distancia de 18,00 metros colindando con los lotes Nos. 9 y 10 del conjunto residencial Villas del Sol, ahora en dirección suroeste y distancia de 14,50 metros, colindando con el lote No. 10 del conjunto residencial Villas del Sol, volteando en dirección noreste y distancia de 5,50 metros, colindando con el lote # 6 que forma parte del lote CASLOMA # 1, hasta la esquina sureste del lote No. 11 del conjunto residencial Villas del Sol; Por el occidente; Partiendo de la esquina sureste del lote No. 11 del conjunto residencial Villas del Sol, en dirección noreste y distancia de 54,00 metros, colindando con los lotes Nos. 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del conjunto residencial Villas del Sol, cogiendo en dirección sureste y distancia de 4,00 metros colindando con el lote No. 18 del conjunto residencial Villas del Sol, volteando en dirección noreste y distancia de 14,50 metros colindando con el lote No. 18 del conjunto residencial Villas del Sol, volteando en dirección noroeste y en distancia de 18,00 metros, colindando con los lotes Nos. 18 y

16



1700

15 OCT 2010



-----13-----
17 del conjunto residencial Villas del Sol, volteando en dirección noreste y distancias consecutivas de 2,70 metros y 6,01 metros colindando con vía vehicular de acceso al

conjunto residencial Villas del Sol hasta el mojón M-84, punto de partida y encierra. -----

SEPTIMA. Titulo antecedente. El derecho de dominio pleno y exclusivo sobre el inmueble cuyo régimen de propiedad horizontal aquí se determina pertenece a la sociedad DFMAGT S.A.S., identificada con el NIT 900335747-6, quien lo adquirió por compra al señor DISRAELI CESAR CALDERON PERICO, por medio de la escritura pública No. 107 de Enero 28 de 2010 expedida por la Notaría Primera del Circulo de Girardot registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot, Cúndinamarca el 29 de Enero de 2010, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 307-43960 y con un área total de 4.385,83 metros cuadrados. -----

OCTAVA. Anexos del reglamento. Para efectos relacionados con la determinación del inmueble así como, de las distintas unidades que lo componen, forman parte de este reglamento los siguientes documentos: 1. Copia de los planos urbanísticos y arquitectónicos del Conjunto Residencial VILLAS DEL SOL debidamente aprobados por la Oficina de Planeación Municipal o Distrital según el caso, o por la persona que haga sus veces. 2. La licencia de construcción expedida por la Secretaria de Planeación de la ciudad de Girardot. La memoria descriptiva del inmueble (o inmuebles) sometidos al presente reglamento. 4. El proyecto de división de

29
Notario
Nelson D. ...
C. Chaula ...

IMPRESO EN JULIO 1º DE 2010 POR POLYPRINT EDITORIAL LTDA. - NIT 800028865

(17)

los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal. 5. El plano que muestra la localización y linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades que serán objeto de la propiedad particular, bienes comunes, así como, bienes comunes esenciales. 6. Especificaciones de construcción y condiciones de salubridad e higiene. 7. Manual de Convivencia del Conjunto Residencial Villas del Sol.

Tendrán fuerza obligatoria tanto para los propietarios del inmueble o sus causahabientes, como para los tenedores a cualquier título de los bienes privados en que se divide el inmueble. -----

NOVENA. Clasificación del inmueble. El inmueble se divide en bienes privados o de dominio particular, bienes comunes y bienes comunes esenciales. Los bienes privados corresponden a las unidades privadas. Los bienes comunes corresponden a las partes del Conjunto Residencial VILLAS DEL SOL pertenecientes en pro indiviso a todos los propietarios de bienes privados, que se señalan en los planos arquitectónicos con líneas inclinadas. Los bienes comunes esenciales son aquellos indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del Conjunto Residencial VILLAS DEL SOL, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular.

DÉCIMA. Bienes comunes y bienes comunes no esenciales. Son bienes comunes las partes del conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal perteneciente en pro indiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce, o explotación de



-14-

los bienes de dominio particular. Los bienes, los elementos y zonas del conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad,

funcionamiento, conservación,

seguridad, uso, goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y pro indiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisible y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separa de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos. Son bienes comunes esenciales, los necesarios para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, los muros de carga, las circulaciones indispensables para aprovechamientos de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel, etc.

DÉCIMO PRIMERA. Desafectación de bienes comunes no esenciales. La desafectación de bienes comunes no esenciales debe realizarse a través de escritura pública de reforma al reglamento de propiedad horizontal, donde se protocolizará el acta de autorización de la asamblea general de propietarios con la aprobación de dicha desafectación, adoptada por la mayoría calificada señalada en el artículo 46

Jorge E. Chaurin Jimenez
Nelson Segunda

de la Ley 675 de 2001, es decir del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el Conjunto Residencial VILLAS DEL SOL. Una vez otorgada esta escritura, se registrará en la oficina de registro de instrumentos públicos. En la decisión de desafectar un bien común no esencial se entenderá comprendida la aprobación de los ajustes en los coeficientes de copropiedad y módulos de contribución, como efecto de la incorporación de nuevos bienes privados al Conjunto Residencial VILLAS DEL SOL. -----

DÉCIMO SEGUNDA. Bienes comunes de uso exclusivo. Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como fachadas exteriores, techos, terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos. Los parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como salones comunales y áreas de recreación y deporte, entre otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo. Los parqueaderos destinados a los vehículos de los propietarios del conjunto podrán ser objeto de asignación al uso exclusivo de cada uno de los propietarios de bienes privados de manera equitativa, siempre y cuando dicha asignación no contrarie las normas municipales y distritales en materia de urbanización y construcción. -----

DÉCIMO TERCERA. Bienes de dominio particular. Son bienes de propiedad privada o exclusiva los espacios



-----15-----

completamente delimitados y susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase, aparente o no, que están comprendidos dentro de sus límites y sirven exclusivamente al propietario. Las viviendas alinderados como adelante se dice, con sus respectivas puertas de acceso, ventanas, instalaciones interiores, exceptuando las columnas de la estructura los ductos y los muros divisorios con inmuebles colindantes o con partes comunes, constituyen los bienes privados de dominio particular, en que se divide el Conjunto Residencial VILLAS DEL SOL. La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrán efectuarse estos actos con relación a ellos separadamente del bien de dominio particular al que acceden.

DÉCIMO CUARTA. Destinación de los inmuebles. La destinación de las viviendas es exclusivamente habitacional. Deben cumplir con las disposiciones de uso vigentes en la ciudad de Girardot conforme a lo autorizado por el Departamento de Planeación de la ciudad o de la persona o entidad que haga sus veces. Sus propietarios y/o causahabientes a cualquier título tienen la obligación de usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el presente reglamento de propiedad

Jorge E. Chavita Jiménez

horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad, solides o estética de las viviendas, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietario u ocupantes o afecten la salud pública.

DÉCIMO QUINTA. Coeficiente de copropiedad y módulos de contribución. De conformidad con lo establecido en los artículos 25 y 26 de la Ley 675 de 2001, los coeficientes de copropiedad del Conjunto Residencial VILLAS DEL SOL se calculan como allí se establecen y determinan: 1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del conjunto. 2. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios. 3. El indice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias o extraordinarias de administración. Los coeficientes de copropiedad, se calcularon como lo establece el artículo 26 de la Ley 675 de 2001, con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular con respecto al área total privada del conjunto, al cual se le ha asignado un valor convencional de cien (100); éste valor se divide en centésimas, se distribuye entre las unidades privadas de vivienda con las que se conforma el inmueble y se expresa en la siguiente tabla, que se ha complementado con los números de matrícula inmobiliaria que corresponde a cada una de las unidades privadas, así: -----

DESCRIPCION	No. DE MATRÍCULA	AREA	% DE PARTICIPACION
	INMOBILIARIA	DEL LOTE	(COEFICIENTE)



-----16-----

35
Ingeniero E. Chaula Juncos
Notario Segundo

DESCRIPCION No. DE MATRICULA AREA % DE INMOBILIARIA DEL LOTE PARTICIPACION (COEFICIENTE)

LOTE No. 1		130,50 Mts.2	5,53 %
LOTE No. 2		130,50 Mts.2	5,53 %
LOTE No. 3		130,50 Mts.2	5,53 %
LOTE No. 4		130,50 Mts.2	5,53 %
LOTE No. 5		130,50 Mts.2	5,53 %
LOTE No. 6		130,50 Mts.2	5,53 %
LOTE No. 7		130,50 Mts.2	5,53 %
LOTE No. 8		141,01 Mts.2	5,98 %
LOTE No. 9		130,50 Mts.2	5,53 %
LOTE No. 10		130,50 Mts.2	5,53 %
LOTE No. 11		130,50 Mts.2	5,53 %
LOTE No. 12		130,50 Mts.2	5,53 %
LOTE No. 13		130,50 Mts.2	5,53 %
LOTE No. 14		130,50 Mts.2	5,53 %
LOTE No. 15		130,50 Mts.2	5,53 %
LOTE No. 16		130,50 Mts.2	5,53 %
LOTE NO. 17		130,50 Mts.2	5,53 %
LOTE No. 18		130,50 Mts.2	5,53 %
TOTALES		2.359,51 Mts.2	100,00%

DÉCIMO SEXTA. Modificación de coeficientes. La asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente por lo menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del Conjunto Residencial VILLAS DEL SOL, podrá autorizar reformas al presente reglamento.

de propiedad horizontal relacionada con modificaciones de los coeficiente de propiedad horizontal, en los siguientes casos: 1. Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación. 2. Cuando el Conjunto Residencial VILLAS DEL SOL se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de bienes comunes o de la adquisición de otros bienes que se anexas al mismo. 3. Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del Conjunto Residencial VILLAS DEL SOL. 4. Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si esta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad. -----

DÉCIMO SEPTIMA. Seguros. Los bienes comunes del Conjunto Residencial VILLAS DEL SOL deberán asegurarse permanentemente contra los riesgos de incendio, terremoto, inundación, vandalismo, y terrorismo en cuantía suficiente para cubrir cualquier reparación causada por un siniestro, la que debe ser determinada por la asamblea general. Si esta omitiere hacerlo, le corresponderá al consejo de administración, pero si dicho organismo incurre en la misma omisión, el administrador estará obligado a renovar las pólizas, cuyas primas anuales serán cubiertas por todos los propietarios en la misma proporción de los índices de copropiedad. Las indemnizaciones procedentes de los seguros quedaran afectadas en primer término a la reconstrucción de los mismos en los casos en que esta sea procedente. Cada uno de los propietarios estará obligado a tomar las pólizas de seguros que protejan contra los mismos riesgos su bien de dominio privado, en

15 OCT. 2010

1280

37



-----17-----

cuantía igual al valor comercial del mismo. En el evento en que, de acuerdo con la ley y por voluntad de los propietarios no se reconstruye el inmueble el importe de la

indemnización recibida por la destrucción de áreas comunes se distribuirá en proporción al derecho de cada propietarios de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables.

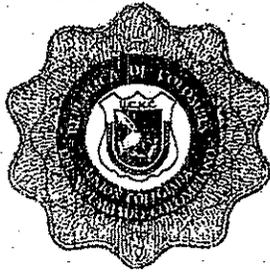
DÉCIMO OCTAVA. Gastos comunes necesarias y prima de seguro. Los propietarios de los bienes privados del Conjunto Residencial VILLAS DEL SOL están obligados a contribuir el pago de las expensas necesarias causadas por la administración y prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal y al pago de la prima de seguro de incendio, terremoto, inundación, vandalismo, y terrorismo en proporción al coeficiente de copropiedad. Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. Igualmente, existirá solidaridad en su pago, entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a la expensas

Torge G. Chauta Jiménez
Notario Segundo

IMPRESO EN JULIO 1° DE 2010 POR POLYPRINT EDITORIAL LTDA. NIT 852.028.000-5

comunes expedido por el representante legal de la copropiedad. En caso de no contarse con él paz y salvo, se dejara constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad. -----

DÉCIMO NOVENA. Reparaciones. Cada propietario deberá ejecutar por su cuenta en forma oportuna y adecuada las reparaciones de su vivienda, de forma que mantenga su conservación y permanente utilidad. El propietario será responsable de cualquier perjuicio que su omisión o negligencia pueda causar. Dentro de los daños mencionados quedan comprendidos los de puertas y ventanas de la respectiva vivienda y las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado; tales reparaciones deberá realizarlas el propietario inmediatamente después de producido el daño o en el término prudencial que señale por escrito el administrador. En caso de incumplimiento el propietario responsable se sujetara a las sanciones de que trata los artículos 59 de la Ley 675 de 2001 y de las demás disposiciones que la modifiquen, adicionen o reglamente, perjuicio de la obligación principal y de la indemnización de perjuicios, y sin necesidad de requerimiento alguno. Así mismo cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato, en la vivienda de su propiedad, las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicio a la propiedad común o a las demás propiedades privadas y responderá por los daños irrogados por tal omisión. Para modificaciones a sus viviendas, los propietarios deben llenar los siguientes requisitos:
1. Obtener previa autorización de la administración



distrital (o Municipal) competente, si la naturaleza de la obra y las normas aplicables lo exigen. 2. Que la obra proyectada no comprometa la seguridad y solidez de ninguna estructura del Conjunto Residencial VILLAS DEL SOL, no afecte la salubridad o los servicios comunes o las falladas del mismo. 3. Solicitar previa autorización escrita del administrador. En caso de reparaciones necesarias en los bienes comunes por inminente peligro de ruina del inmueble o grave amenaza para la seguridad de los moradores del inmueble, el administrador deberá proceder a su inmediata realización.

Jorge E. Chaula Jiménez
[Signature]

VIGÉSIMA. Modificaciones de las unidades privadas.

Para introducir modificaciones en las viviendas o unidades privadas es necesario, cumplir con los siguientes requisitos: 1. Que la obra proyectada no comprometa la seguridad y solidez de ninguna estructura del Conjunto Residencial VILLAS DEL SOL, que no afecte los servicios comunes y no altere la fachada. 2. Que el propietario tenga la previa autorización escrita del administrador, quien podrá negarla si la obra contraviene los requisitos anteriores. 3. Que el propietario obtenga de la Secretaria de Planeacion del Municipio de Girardot la correspondiente licencia si ella fuera necesaria.

VIGÉSIMO PRIMERA. Avisos. Coloca letreros, avisos o

carteles en las puertas, paredes, ventanas, y terrazas privadas o de uso común salvo placas o aviso que indiquen la profesión o nombre del propietario o del usuario. La colocación de alguna placa identificación se hará en la forma lugar o

IMPRESO EN JULIO 1. DE 2010 POR POLYPRINT EDITORIAL LTDA. - NIT 600.026.886-5

características que se acuerde con el administrador, dándole cumplimiento a las disposiciones municipales sobre la materia. -----

VIGÉSIMO SEGUNDA. Derecho de los propietarios. Son derecho de los propietarios: 1. Poseer usar y disfrutar con plena autonomía su unidad privada de acuerdo con la Ley y este reglamento; pero dentro de las limitaciones aquí mismo expresadas. 2. Enajenar, gravar, dar en anticresis o arrendamiento su unidad privada conjuntamente con su derecho sobre los bienes comunes, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios. 3. Sírvasse as u arbitrio de los bienes comunes, siempre que lo haga según el destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legitimo de los demás propietarios o causahabientes. 4. Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea de propietarios con derecho a voz y voto. 5. Solicitar la administración la aplicación de las sanciones que señala la Ley 675 de 2001. 6. Solicitar al administrador la convocatoria de la Asamblea de propietarios cuando lo estime conveniente o necesario. 7. Ejecutar por su cuenta las obras y actos urgentes que exijan la conservación, reparación y administración del conjunto, cuando no lo haga oportunamente el administrador, y exigir el reintegro de las cuotas que correspondan a los otros dueños en los gastos comprobados, pudiendo cobrarlos ejecutivamente de acuerdo con las leyes pertinentes. Pedir al juez competente, luego de la intervención infructuosa del Comité de Convivencia o si éste organismo no interviniere, la imposición de multas que dicho funcionario graduara a los propietarios, arrendatarios o usuarios de las unidades privadas



7280

15 OCT. 2010



19

que violen las disposiciones de éste reglamento. VIGÉSIMO TERCERA. Deberes de los copropietarios. Son deberes de los copropietarios los siguientes: 1. No enajenar o conceder el uso de la unidad privada para usos y fines distintos a los que autoriza este reglamento. 2. No obstruir en ninguna forma, las instalaciones de los servicios, puertas y demás elementos que sirvan para la locomoción y en general dificultar el acceso o paso por ellos. 3. Deberán comunicar al administrador todo caso de enfermedad infecciosa o contagiosa y desinfectar su unidad privada conforme a las exigencias de las autoridades de higiene. 4. Ejecutar oportunamente las reparaciones de unidad privada, de acuerdo con sus características iniciales, incluidas las redes de servicios públicos ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar daños al cualquier estructura del conjunto a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder. 5. Mantener al día las contribuciones y cuotas que le corresponda para la administración y reparación de los bienes comunes, seguros y mejoras voluntarias aprobadas por la Asamblea, así como las multas y sanciones que en desarrollo de lo previsto en este reglamento le sean impuestas. 6. Dar a conocer a todos los residentes de su unidad privada las disposiciones de este reglamento, y en caso de transferencia de dominio de la unidad privada, al nuevo propietario o arrendatario, queda entendido que los nuevos dueños, con la firma de la escritura, conocen el presente reglamento de propiedad

George G. Chaula Jimenez

horizontal y las normas del manual de convivencia que aquí se expresan. 7. No hacer excavaciones ni perforaciones en las paredes comunes, ni introducir objetos pesados, explosivos inflamables o corrosivos o ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez, salubridad y seguridad del conjunto. Parágrafo. A los propietarios del Conjunto Residencial VILLAS DEL SOL les está prohibido elevar nuevos pisos o elevar nuevas construcciones sin el consentimiento de la asamblea previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes, así mismo, les está prohibido hacer obras que perjudiquen la solidez de la construcción tales como excavaciones, sótanos, etc.. 8. No modificar las fachadas del conjunto, no colgar ropas, alfombras, letreros, avisos, carteles y otros elementos similares, las paredes externas, puertas, ventanas o áreas de uso común, salvo placas o avisos que indiquen la profesión o nombre del propietario o usuario. El aviso local podrá aplicarse en la forma lugar o características que acuerden con el administrador y cumpliendo con las disposiciones aplicable sobre la materia 9. No instalar maquinas aparatos que produzcan ruido, vibraciones o sonidos estridentes que incomoden a los demás copropietarios o que causen daños o interfieran los servicios del conjunto. 10. No mantener animales que de cualquier forma puedan afectar la tranquilidad, la higiene o la presentación de la copropiedad o que de alguna manera causen molestias a los demás residentes, especialmente perros que hayan tenido episodios de agresiones a personas u otros perros, o que hayan sido adiestrados para el ataque y la defensa. 11. No sacudir alfombras, tapices, cortinas, ropas etc., en



-----20-----

los balcones, escaleras, paredes y ventanas privadas o de uso común, no escurrir agua por las mismas o arrojar cualquier objeto desde ellas de manera que caiga en las zonas de uso común, en otra unidad privada o en las vías públicas adyacentes. 12. Permitir la entrada al administrador del Conjunto Residencial VILLAS DEL SOL a su unidad privada cuando las circunstancias lo exijan, para el cumplimiento de este reglamento. 13. Velar por el buen funcionamiento de los aparatos e instalaciones de su unidad. 14. Cada propietario de unidad privada será solidariamente responsable con las personas a quienes cede el uso de dicha unidad a cualquier título, con sus actos u omisiones, en especial por las multas que la administración imponga al usuario por la violación de las leyes o de este reglamento, ya que sus normas obliga no solamente al propietario sino a las personas que con él conviven o a que a su nombre ocupan la respectiva unidad privada. 15. Solicitar al administrador el paz y salvo por todo concepto y la autorización previa para practicar toda clase de mudanza o trasteo, indicando la fecha y hora en que deba realizarse, observando las normas que sobre horarios de trasteo y del depósito de garantía que para responder en caso de posibles daños establezca la administración. 16. Para que persona distinta del propietario pueda ocupar cualquier vivienda, no tratándose de la desmembración de la propiedad, será necesaria la celebración de un contrato en el que se deberá pactar expresamente que el inquilino u ocupante a cualquier título conoce y se obliga a

A. Torres & Cia. S.A.

IMPRESO EN JULIO 1° DE 2010 POR POLYPRINT EDITORIAL LTDA. NIT 840.028.988-6

respetar y cumplir este reglamento. 17. Mantener asegurado su inmueble contra incendio y terremoto, por su valor comercial, de manera que permita su reconstrucción. -----

VIGÉSIMO CUARTA. Impuestos y tasa. Los impuestos, tasa y demás gravámenes que afecten las unidades privadas, serán cubiertos por sus respectivos propietarios independientemente. Salvo que se establezca el pago de algún impuesto adicional por el municipio se pagara en forma proporcional al valor de la cuota que cada copropietario tenga. ----

VIGÉSIMO QUINTA. Dirección y administración. La dirección y administración de la persona jurídica que con la presente escritura se crea, se hará a través de los siguientes órganos: 1. Asamblea general de propietarios. 2. Consejo de administración y 3. Administración del conjunto. ---

VIGÉSIMO SEXTA. Asamblea general de propietarios. De conformidad con lo previsto por los artículos 37 y s.s. de la Ley 675 de 2001, la asamblea de propietarios está formada por todos los propietarios de bienes privados o por sus representante, apoderados, delegados o mandatarios debidamente constituidos, reunidos con el quórum y las condiciones previstas por estos estatutos, así como las contempladas por las leyes, decretos y demás disposiciones que regulan la propiedad horizontal. La delegación a que se ha hecho referencia deberá efectuarse mediante comunicación escrita dirigida al administrador o al presidente de la asamblea y solo será válida para la reunión que la motiva. Los representantes, apoderados o mandatarios de los propietarios debidamente constituidos, no podrá designar delegados ni votar dicho sometimiento sino



7280

15 OCT. 2010

cuando se manifiesten expresamente tal circunstancia en el documento de representación o poder. En todo caso los miembros del organismo de administración y dirección de la

persona jurídica, y empleados de la propiedad horizontal, no podrán representar en reuniones de la asamblea de derechos distintos a los suyos propios mientras estén en ejercicio de sus propios cargos. La asamblea es el órgano supremo de dirección de la persona jurídica, y a través de ella se manifiesta la voluntad de los copropietarios y en ella radica la facultad rectora de este régimen jurídico. Las decisiones adoptadas válidamente por la asamblea general de propietario, obligan a todos los propietarios de unidades de dominio privado incluso a los ausentes o disidentes, al administrador, a los demás organismos asesores y ejecutores de la administración y dirección si los hubiere y a quienes a cualquier título usen bienes integrantes del Conjunto Residencial VILLAS DEL SOL, siempre que tales decisiones sean de carácter general y se ajusten a las leyes, decretos y al presente reglamento de administración de la propiedad horizontal.

VIGÉSIMO SÉPTIMA. Reuniones de la asamblea. La asamblea general de los propietarios se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, dentro de los tres primeros meses siguientes al vencimiento de cada periodo presupuestal, con el objetivo de examinar la situación general y los aspectos económicos y financieros de la persona jurídica; efectuar los nombramientos cuya elección le

F. Chula Jiménez
Notario Segundo

25

corresponda considerar, aprobar o improbar las cuentas y balances del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año, los informes del administrador; adoptar el presupuesto de ingresos, gastos e inversiones para la respectiva vigencia y tomar en general todas las medidas tendientes a garantizar el cumplimiento de las normas consagradas en este reglamento y en las demás disposiciones que regulan a la propiedad horizontal, y tomar a aquellas decisiones que aseguren el interés común de los copropietarios, para el anterior efecto, deberá efectuarse una convocatoria con una anticipación no inferior a quince días que enviara el administrador por cartas a cada uno de los copropietarios o mediante aviso o cartel fijado en el lugar de acceso principal del inmueble expresando en ellas, el lugar, y la fecha y motivo de la reunión. Durante el periodo de citación a asamblea, el administrador y el revisor fiscal si lo hubiere, mantendrán los libros de cuentas, informes, correspondencia y demás documentos pertinentes a disposición de los copropietarios, durante las ocho horas hábiles de cada día. Cuando no fuere convocada, la asamblea general de propietarios se reunirá por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada periodo presupuestal a las ocho (8:00 p.m.) pasado meridiano, en la sede social del Conjunto Residencial VILLAS DEL SOL o en el lugar donde normalmente acostumbren reunirse, sin perjuicio de que unánimemente se acuerde otro lugar. La asamblea general de propietarios se reunirá extraordinariamente cuando así lo exijan las necesidades imprevistas o urgentes del conjunto así lo ameriten, en cualquier día, por convocatoria del

15 OCT. 2010

1280

7 700059 406121



-22-

administrador o consejo de administración, del revisor fiscal o por un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos la quinta parte de los coeficientes de copropiedad. Los términos y el procedimiento para la convocatoria serán los previstos para las citaciones a reuniones ordinarias. Las reuniones de la asamblea serán presididas por uno de los miembros del consejo de administración o algunos de sus suplentes llegado el caso, y si no hubiere ninguno de ellos por el propietario que la misma asamblea elija. Actuará en la misma, en calidad de secretario, el administrador. Cada propietario tendrá derecho a emitir tantos votos de acuerdo con el porcentaje de participación que le corresponda a la unidad privativa que posea, teniendo en cuenta los porcentajes asignados por este reglamento para cada una de las unidades que conforman la copropiedad horizontal. Cuando, por cualquier causa, una unidad de dominio privado perteneciere a varias personas o a sucesiones liquidas, los interesados deberán designar una sola persona que ejerza los derechos correspondientes a la calidad de propietario de la respectiva unidad en las reuniones de la asamblea. Así mismo, toda persona jurídica propietaria o representante de unidades de dominio privado, estará representada en dichas reuniones por una sola persona natural de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

VIGÉSIMO OCTAVA. Quórum, decisiones y actas. Salvo lo que en materia de decisión y quórum disponga

Jorge G. Chavla Jiménez
 Notario Público

este reglamento y las demás disposiciones legales aplicables, la asamblea general de propietarios o sus representantes deliberará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos el 51% del total de los coeficientes de copropiedad. Si convocada la asamblea, esta no sesiona por falta de quórum, el administrador citará para una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. Las decisiones de la asamblea general de propietarios se harán constar en actas que deberán ser firmadas por el presidente y el secretario de la misma. Las actas se enumerarán en forma consecutiva y expresarán por lo menos si es ordinaria o extraordinaria, forma de convocatoria, orden del día, lugar, fecha y hora de iniciación de la reunión; los nombres de las personas que actúen como presidente y secretario, el número de propietarios de bienes de dominio privado presentes o representados en debida forma; los coeficientes de copropiedad representados en la reunión; los asuntos tratados, las decisiones adoptadas y los votos emitidos a favor o en contra de ellas, o en blanco; las constancias presentadas por los asistentes durante la reunión; las designaciones efectuadas; la fecha y hora de terminación de la reunión. Copia de las actas, deberá ser entregada por el secretario de la asamblea general a los copropietarios en el momento en que estos lo soliciten. Estas actas se asentarán por riguroso orden cronológico en un libro destinado



1280

15 OCT. 2010



-----23-----

al efecto registrado en la correspondiente Alcaldía Municipal o quien haga sus veces. Dichas actas debidamente autenticadas, hacen plena prueba de los hechos y actos

contenidos en ellas y sus copias autenticadas, prestan mérito ejecutivo. Es suficiente la firma del presidente y el secretario de la asamblea para acreditar su autenticidad. En los eventos en que la asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión. Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión el administrador debe poner a disposición de los propietarios del Conjunto Residencial VILLAS DEL SOL, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejara constancia sobre la fecha y lugar de publicación.

Parágrafo. Conforme a lo previsto por el artículo 48 e la Ley 675 de 2001, en los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y

Jorge E. Chavla Jiménez
 71

demanda en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito o procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice su interés inferior. -----

VIGÉSIMO NOVENA. Funciones de la asamblea. Son funciones de la asamblea general de propietarios las siguientes: 1. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gasto que deberán someter a su consideración el consejo administrativo y el administrador. 2. Nombrar y remover libremente a los miembros de comité de convivencia para periodos de un año en los conjuntos de uso residencial. 3. Aprobar el presupuesto anual del conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso. 4. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, el revisor fiscal y su suplente, para los periodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año. 5. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal. 6. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso y decidir, en caso de deuda, sobre el carácter esencial o no de un bien común. 7. Decidir la reconstrucción del conjunto, de conformidad con lo previsto en este reglamento. 8. Decidir, salvo en el caso que corresponda al consejo



7280 '15 OCT. 2010

51



de administración, sobre la
procedencia de sanciones por
incumplimiento de las obligaciones y
en reglamento de propiedad
horizontal, con observancia del

Jorge G. Chunta Jimeno
Notario Segundo

debido proceso y del derecho de defensa consagrado
para el caso en este reglamento de propiedad
horizontal. 9. Aprobar la disolución y liquidación
de la persona jurídica. 10. Otorgar autorización al
administrador para realizar cualquier erogación con
cargo del fondo de imprevistos. 11. Las demás
funciones fijadas en las leyes que regulan la
materia, en los decretos reglamentarios de las
mismas, y en el reglamento de propiedad horizontal.

TRIGÉSIMO. Del administrador. El administrador es el
representante legal de la persona jurídica y tiene a
su cargo la administración del conjunto, podrá ser
persona natural o jurídica propietario o no de
unidades del conjunto. Será nombrado por el consejo
de administración. Parágrafo. En caso de ser el
administrador una persona jurídica actuara en
representación de la propiedad horizontal el
representante legal de la citada persona jurídica.

TRIGÉSIMO PRIMERA. Funciones del administrador. Sin
perjuicio de las facultades legales, el
administrador tendrá las siguientes funciones: 1.
Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o
extraordinarias y someter a su aprobación y balance
general de las cuentas del ejercicio anterior, y un
presupuesto detallado de gastos e ingresos
correspondientes al nuevo ejercicio anual,
incluyendo las primas de seguro. 2. Llevar
directamente o bajo su dependencia y

responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y entender la correspondencia relativa al conjunto. 3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del Conjunto Residencial VILLAS DEL SOL, las actas de la asamblea general y del consejo de administración (si lo hubiere). 4. Preparar y someter a consideración del consejo de administración las cuentas anuales, el informe para la asamblea general anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal. 5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del Conjunto Residencial VILLAS DEL SOL. 6. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal. 7. Cuidar y vigilar los bienes comunes y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal. 8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderado cuotas ordinarias y extraordinarias multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del conjunto, indicando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna. 9. Elevar a escritura pública y

7280

15 OCT 2010



-----25-----
 registrar las normas al reglamento de propiedad horizontal aprobada por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la autoridad competente todos los actos

relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica. 10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija. 11. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale este respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas por su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones. 12. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, una vez se encuentre ejecutoriadas. 13. Expedir paz y salvo de cuentas en la administración del Conjunto Residencial VILLAS DEL SOL cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular. 14. Las demás funciones previstas en las leyes que regulan la materia, y en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios. Parágrafo. Mientras el órgano competente no elija el administrador del conjunto, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión. No obstante, una vez se haya

Jorge E. Churruarín
 Notario Segundo

construido y enajenado, un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesara la gestión del propietario inicial como administrador provisional. Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del conjunto para que la asamblea se reúna y proceda a nombra el administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrara al administrador definitivito.

TRIGÉSIMO SEGUNDA. Consejo de administración. El Conjunto Residencial VILLAS DEL SOL tendrá un consejo de administración compuesto por tres (3) miembros propietarios de unidades privadas con sus respectivos suplentes numéricos, que pueden ser reelegidos indefinidamente por la asamblea, el que de su seno establecerá las calidades de principales y suplentes, elegirá sus dignatarios y adoptara el reglamento paras su funcionamiento. El periodo de consejo de administración será de un (1) año contado a partir de la fecha que se efectué su elección por la asamblea, pero continuara en funciones hasta la elección de un nuevo consejo. El consejo de administración sesionara ordinariamente por lo menos una (1) ves al mes previa convocatoria del administrador y extraordinariamente lo hará a solicitud del administrador o del presidente de ese mismo organismo. Formara quórum la presencia de tres (3) de sus miembros, principales o suplentes y de todas las decisiones tomadas por este organismo se dejara constancia en un libro especial de actas que serán suscritas por el presidente y el secretario.



En las reuniones del consejo de administración podrán hacer presencia todos sus miembros principales y suplentes y actuara como secretario el administrador. Parágrafo primero.

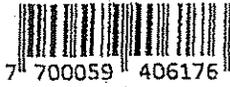
Si la asamblea de copropietarios lo considera conveniente podrá por mayoría de sus asistentes, aumentar o disminuir el número de integrantes del consejo de Administración, asunto que en todo caso solamente podrá ser decidido antes de su integración anual. Parágrafo segundo. Los miembros de consejo de administración ejercerán sus cargos ad-honorem, toda vez que actúan con un mandato tendiente al bien común en el que deberán inspirarse todas sus intervenciones y decisiones.

TRIGÉSIMO TERCERA. Funciones del consejo de administración. Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en ordena que el Conjunto Residencial VILLAS DEL SOL cumpla sus fines, sus principales funciones son:
1. Nombrar y remover el administrador para periodos de un (1) año. 2. Por delegación de la asamblea, nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia. 3. Dictar los reglamentos internos de convivencia armónica y pacifica que deberá manejar el comité de convivencia. 4. Dictar los reglamentos generales sobre destinación y goce de los bienes comunes y, cuando sea del caso, establecer la rentabilidad de los mismos. 5. Convocar a la asamblea a reunión ordinaria cuando el administrador no lo hubiere hecho oportunamente y a reunión extraordinaria en los casos previstos en este reglamento, cuando las necesidades imprevistas

17, Jorge E. Chantre Jiménez
S. S. S. S. S.

IMPRESO EN JULIO 1 DE 2010 POR POLYPUNT EDITORIAL LTDA. - NIT 830.028.296-5

así lo ameriten. 6. Crear los cargos necesarios para el bien funcionamiento de los servicios y a fijar sus remuneraciones. 7. Autorizar en cada caso al administrador para celebrar contratos o efectuar gastos no incluidos en el presupuesto anual de gastos, cuya cuantía exceda a dos (2) salarios mínimos mensuales vigentes, la compra de artículos por la misma cuantía y la venta de artículos dañados, inadecuados o sobrantes. 8. Revisar los balances de prueba mensual que le administrador debe someter a su consideración dentro de los quince (15) días hábiles del mes siguiente. 9. revisar y someter a consideración de la asamblea general los estados financieros comparativos del ejercicio anterior con los anexos correspondientes, el informe anual y el presupuesto de ingresos y gastos para la siguiente vigencia que le haya presentado oportunamente el administrador. 10. Decidir sobre la procedencia de sanciones por el incumplimiento de obligaciones previstas en la ley 675 de 2001 y en le presente documento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrada para el caso de este mismo reglamento. 11. Llevar la iniciativa a la asamblea general acerca del reglamento de propiedad horizontal, del uso de los bienes comunes y las modificaciones a la forma y goce de los mismos. 12. Informar anualmente y cuando además lo juzgue conveniente, a la asamblea general de copropietarios, todo lo relacionado con las cuentas que presente el administrador y su concepto acerca del presupuesto de ingresos y gastos que ha de presentar cada año el administrador. 13. Coadyuvar con la administración del conjunto dentro del ámbito de sus atribuciones. 14. Tomar las



1280 15 OCT. 2018



-----27-----
determinaciones que resulten
necesarias para la conveniente
administración y organización de la
copropiedad, siempre que tales
determinaciones que, aunque superen

el ámbito de sus atribuciones, sean requeridas para
el mantenimiento de la seguridad, tranquilidad o
salubridad general, y cuya urgencia no permita la
convocatoria previa de la asamblea. En todo caso,
una vez sean ejecutadas dichas determinaciones, se
convocará en forma extraordinaria a la asamblea
general y el consejo de administración deberá
rendirle un informe detallado de sus actuaciones.

16. Ejercer las funciones que le delegue la asamblea
de cumplir las prescripciones de ésta. 17. Decidir
la cuantía de la póliza de manejo y cumplimiento que
garantice la protección de los bienes comunes y el
cumplimiento de las obligaciones a cargo del
administrador del conjunto. El valor de la prima
correspondiente será incluido en el presupuesto
anual de gastos. En todo caso, el monto máximo
asegurable será equivalente al presupuesto de gastos
del conjunto para el año en que se realiza la
respectiva designación. Parágrafo Primero. No podrá
ser elegido miembro del consejo de administración
quien no sea propietario de bienes privados dentro
del conjunto. Quien fuere elegido no reuniendo ésta
condición o la perdiera con posterioridad a la
elección, no podrá actuar y será reemplazado por un
suplente para el resto del periodo. Parágrafo
Segundo. Para ser miembro del consejo de
administración se debe estar al día en las
obligaciones de todo tipo para con la copropiedad y

Argemiro Clavito Jiménez
W

mantener el mismo estado durante el período correspondiente. -----

TRIGÉSIMO CUARTA. Fondo de reserva e imprevistos. Para atender los gastos de sostenimiento y administración del conjunto y llegado el caso, cubrir los faltantes que puedan presentarse por el no pago oportuno de las contribuciones para las expensas comunes, créase un fondo de reserva e imprevistos que será reglamentado por la asamblea general y manejado por el consejo de administración, fondo que estará constituido por la contribución de todos los copropietarios la que se fija, mientras la asamblea no disponga otra cosa, en el diez por ciento (10%) de la cuota mensual con que deben contribuir los copropietarios de acuerdo con la proporción a su porcentaje de participación en la propiedad horizontal y por el término de un año. ---

TRIGÉSIMO QUINTA. Cuentas bancarias. El administrador del conjunto abrirá las cuentas bancarias o de ahorros, o incluso inversiones temporales en cualquier clase de activos financieros, que consideren necesarias para el adecuado manejo y depósito de los dineros provenientes de las expensas, contribuciones, fondo de reserva y demás ingresos que se causen con ocasión de la propiedad horizontal. -----

TRIGÉSIMO SEXTA. Período presupuestal y estados financieros. El período presupuestal en el que deben aplicarse las inversiones, gastos, ingresos y demás erogaciones será el comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de cada año. Llega esta última fecha el administrador cortará las cuentas de dicho año y procederá a elaborar el inventario y los estados financieros correspondientes que muestren el



1280

15 OCT. 2010

-28-

estado financiero y económico de la propiedad horizontal junto con el proyecto de presupuesto para el siguiente período. Estos documentos y las cuentas, deberán presentarse a consideración de la asamblea general de propietarios en la reunión ordinaria siguiente. En caso de que la asamblea general no apruebe, en la reunión ordinaria correspondiente, el presupuesto de ingresos y gastos aplicable para el período correspondiente regirá el presupuesto aprobado para el período inmediatamente anterior. No obstante, conforme al presente reglamento podrá para tal efecto convocarse a asamblea extraordinaria.

TRIGÉSIMO SÉPTIMA. Gastos de administración, conservación y reparación de bienes comunes y en general pago de expensas. Cada propietario deberá contribuir a los gastos necesarios para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como el pago de la prima del seguro de incendio de estos bienes comunes de acuerdo a los coeficientes de copropiedad. Las expensas comunes deberán pagarse sin consideración a las personas que usen o gocen las unidades privadas; los propietarios pagarán al administrador las cuotas para expensas comunes por mensualidades anticipadas en los diez primeros días de cada mes. El retardo en el cumplimiento de pago de expensas, causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente (1.5%), certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un

Imge C. Chaula Giménez
S

interés inferior. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora. -----

TRIGÉSIMO OCTAVA. Reconstrucción parcial del conjunto. Si la destrucción no fuere de tal gravedad, los copropietarios están obligados a reparar del conjunto sujetándose a las siguientes reglas: 1. Cada propietario deberá concurrir a la reparación de los bienes comunes con una suma de dinero proporcional a los derechos que sobre ellos tenga. 2. Dicha cuota, acordada en la asamblea que se celebre de conformidad al reglamento de copropiedad, será exigible ejecutivamente, con arreglo a lo dispuesto en la cláusula vigésima novena numeral octava de este reglamento, y el administrador estará obligado a cobrarla, no pena de responder de todo perjuicio. Las reparaciones de cada vivienda privada serán de cargo exclusivo del respectivo propietario; pero estará obligado a realizar todas aquellas que conciernen a la conservación o permanente utilidad del conjunto. Si por no realizarse oportunamente estas reparaciones disminuyesen el valor del conjunto, o se ocasionare graves molestias, o se expusiera a algún peligro a los demás propietarios, el infractor responderá de todo perjuicio. -----

TRIGÉSIMO NOVENA. Destino de indemnización. Las indemnizaciones provenientes de seguros quedaran afectadas en primer término a la reconstrucción del conjunto en los casos en que esta sea procedente, en caso de que el inmueble o estructura no pueda ser reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada

7280

15 OCT. 2018

7 700059 406190



-----29-----
propietario de bienes privados, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad. -----

CUADRAGÉSIMA. Hipotecas. En caso de existir hipotecas cuando se construya

el conjunto parcial o totalmente, subsistirán estas en las condiciones anteriores. Los acreedores hipotecarios quedan autorizados para dividir las hipotecas constituidas en su favor sobre conjuntos sometidos al régimen de propiedad, entre las diferentes unidades privadas aporrata del valor de cada una de ellas. Una vez inscrita la división de la hipoteca en la oficina de registros de instrumentos públicos, los propietarios de la respectiva unidad privada, serán responsable, exclusivamente, de las obligaciones inherentes a los respectivos gravámenes. -----

CUADRAGÉSIMO PRIMERA. Revisor fiscal. Será potestativa de la asamblea general de propietarios la elección de revisor fiscal para la copropiedad así como su suplente y asignarle la remuneración correspondiente. El revisor fiscal podrá ser o no titular de bienes de dominio privado dentro de la copropiedad, pero no podrá tener parentesco hasta con el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con los miembros de consejo de administración o el administrador. En caso de efectuarse esta elección, el revisor fiscal deberá ser contador público titulado con matrícula profesional vigente, e inscrito ante la Junta

Jorge E. Chavla Jiménez

Handwritten mark

IMPRESO EN JULIO DE 2010 POR POLYPRINT EDITORIAL LTDA - NIT 800283566

Central de Contadores. -----

CUADRAGÉSIMO SEGUNDA. Funciones del revisor fiscal. Al revisor fiscal, como encargado del control de las distintas obligaciones de la copropiedad, le corresponde:

1. Prescribir en sistema de contabilidad que ha de llevarse en la copropiedad, en un todo de acuerdo con el consejo de administración.
2. Verificar la comprobación de todos los valores de la copropiedad y de los que esta tenga en custodia.
3. Revisar y controlar los pagos, los ingresos y todas las demás operaciones que realice la administración.
4. Controlar que las operaciones y los actos de la administración, se ajusten a disposiciones de la ley, del reglamento, de la asamblea y del consejo de administración.
5. Informar a la asamblea sobre el examen de la cuentas de la administración.
6. dar oportunamente cuentas por escrito a la asamblea, al consejo de administración o al administrador si fuere del acaso, de las irregularidades que advierta en los actos de la persona jurídica o de cualquier otro órgano de la administración.
7. Autorizar con su firma los estados financieros.
8. Cumplir las demás funciones que se le asignen por la asamblea general y las establecidas por los revisores fiscales en el Código de Comercio.

CUAGRAGÉSIMO TERCERA. Solución de conflictos. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de este conjunto, o entre ellos y el administrador, se podrá acudir a:

1. Comité de convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en el Conjunto Residencial VILLAS DEL SOL, su solución se podrá intentar mediante la intervención



1200

15 OCT. 2010



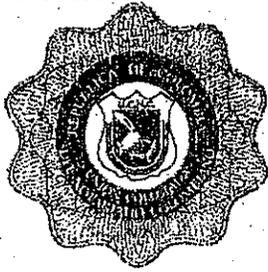
de un comité de convivencia, el cual intentara presentar formulas de arreglo, orientadas a dirimir la controversia y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las

consideraciones de este comité se consignaran en una acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en el será ad-honorem. 2. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia. Parágrafo. Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un periodo de un (1) año y será integrado por un número impar de tres (3) o más personas. El comité de convivencia en ningún caso podrá imponer sanciones.

CUADRAGÉSIMO CUARTA. Procedimiento para imponer sanciones no pecuniarias. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias señaladas en este reglamento y en la Ley 675 de 2001, traerán como consecuencia la imposición de las siguientes sanciones señaladas en el artículo 59 de la Ley 675 de 2001, por parte de la asamblea general de propietarios (o por el consejo de administración, si lo hubiere y la asamblea de propietarios le hubiese delegado dicha función de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal): 1. Publicación en lugares de amplia circulación del conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción; 2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el

Jorge E. Chantá Jiménez

incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor; 3. Restricción al uso y goce de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo. Para la imposición de dichas sanciones por incumplimiento de las anteriores obligaciones no pecuniarias deberá observarse el siguiente procedimiento: 1. El propietario, tenedor o tercero que observe alguna conducta que conlleve al incumplimiento de una obligación no pecuniaria podrá ponerlo en conocimiento del administrador bien sea por escrito o de manera verbal (la persona debe manifestar de manera clara los hechos en que se sustenta y las pruebas que pueda tener al respecto, testigos, documentos, etc.). En todo caso el administrador podrá verificar por iniciativa propia el incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias por parte de los habitantes del conjunto. 2. una vez recibida la solicitud o queja, el administrador, en un término máximo de 3 días corrientes hablará con el posible infractor indagando sobre la versión de sus hechos y las posibles pruebas que pueda tener en su defensa, y mostrará las pruebas allegadas por quien solicita la investigación o las recaudadas por el mismo administrador, si ya tuviere algunas en ese momento. 3. El administrador una vez ha oído al infractor analizará todos los hechos puestos en su conocimiento y determinará si es necesario recaudar más pruebas para lo cual tendrá un término de recaudo de pruebas, el administrador decidirá por



7280 15 OCT. 2015

-----31-----

escrito en un término máximo de 3 días corrientes si el caso investigado puede violar las normas de propiedad horizontal o ha guardado silencio, el administrador convocará a una asamblea extraordinaria en un término máximo de 5 días corrientes para que se decida sobre las posibles sanciones aplicables al infractor, para ello el administrador entregará con la carta de citación a la asamblea un escrito con el resumen de lo ocurrido, la relación de pruebas recaudadas y una relación de las sanciones que eventualmente se pueden imponer (en los casos en donde existe comité de convivencia, se puede intentar la solución del caso ante dicho comité antes de citar a la asamblea).

3. La asamblea una vez reunida mirará los supuestos fácticos que llevaron al infractor a cometer las conductas violatorias de las obligaciones no pecuniarias y las pruebas recaudadas, determinando la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia del mismo y se mirarán los criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones según el comportamiento del infractor. La sanción se impondrá según la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia de la conducta.

4. Una vez determinado el tipo de sanción aplicable al infractor, se levantará un acta que contenga los hechos, los criterios de imposición de la sanción y la sanción aplicable, así como el término de su ejecución.

5. El acta que impone la sanción será comunicada o notificada por escrito en el término máximo de tres (3) días contados desde el día siguiente a la fecha de la reunión de la asamblea.

Jorge E. Chuita Jiménez

IMPRESO EN JULIO 1 DE 2010 POR POLYPRINT EDITORIAL LTDA. - NIT 830228386

Con la comunicación el administrador entregará copia del acta que impone la sanción. 6. Una vez comunicado al infractor la respectiva sanción, se podrá impugnar la decisión ante la jurisdicción civil de acuerdo con lo señalado en el artículo 194 del código de Comercio dentro del mes siguiente de la fecha de la comunicación de la respectiva sanción y se podrá solicitar al juez la suspensión de dicha acta. 7. Las conductas que se tendrán como cumplimiento de las obligaciones no pecuniarias son las siguientes: Faltas graves: Las constituyen aquellos actos que por estar prohibidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal atentan de manera grave contra el Conjunto. Tales faltas son entre otras: A) Cambiar el destino de la unidad. B) Desarrollar actividades peligrosas como: mantener explosivos, mal manejo de hornos de alta temperatura, infiltración de aguas por obras realizadas, almacenamiento de petróleo o sustancias inflamables, corrosivas, húmedas y antihigiénicas. C) Desarrollo de actividades que puedan producir daños materiales en la estructura de las viviendas como alteraciones en cubiertas y fachadas. D) Actividades inmorales: El enajenar o conceder el uso de la unidad privada para desarrollar actividades contrarias a la moral y las buenas costumbres. E) La excavación y obras en los pisos bajos que perjudiquen la solidez de la construcción, sin autorización de la Asamblea; así como la elevación de nuevos pisos u obras en el último piso. F) Convertirse en un habitante que por sus diferentes actuaciones, en persona no grata o indeseable para la comunidad. G) Impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes comunes.



-----32-----

PARAGRAFO UNO. Sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias: A. Sanciones aplicables para faltas leves contra el reglamento: Para su aplicación se

requiere inicialmente de un llamado de atención por escrito en el cual el Administrador amonesta al residente sobre el incumplimiento del Reglamento, indicándole la falta en que incurrió de acuerdo a lo estipulado en este. Para ello otorgara un plazo perentorio máximo de tres (3) días para que cese la imprudencia de sus actos y se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal en el conjunto. En caso de mantenerse la conducta incorrecta se impondrán las siguientes sanciones: a.1. publicación de su nombre en la lista de infractores del reglamento, donde se indique el acto que ocasiona la amonestación. Esta publicación se llevara acabo en sitios de amplia circulación del Conjunto. a.2. Imposición de multas sucesivas, mientras persiste el incumplimiento, máximo cada una de igual valor a un día de las expensas (cuota de administración), mensuales a cargo del infractor, a la fecha de su imposición. La suma de esas multas no podrá jamás exceder de una expensa mensual. a.3. si la falta fuere leve y se comete más de dos (2) veces, se convertiría en falta grave y se aplicara la multa por la Asamblea (o el administrador) según la clasificación de la falta. B. Sanciones aplicables para faltas graves contra el Reglamento: Por comprometido los derechos fundamentales a la vida, salud, tranquilidad, espacio público y además, como gozar de un medio ambiente sano, seguridad entre

George E. Chaita Jiménez
Notario Público

U

otros, estas conductas se deben corregir en forma inmediata haciendo uso de las siguientes sanciones:

b.1. Publicación del nombre del infractor con identificación de la unidad probada, en sitios de amplia circulación, en un listado de infractores indicando claramente el acto que ocasiona la sanción, esta publicación se mantendrá hasta cesar la falta.

b.2. imposición de multas sucesivas mientras persista la falta, máximo cada una del valor equivalente a una expensa mensual a cargo del infractor, a la fecha de imposición de la sanción. Estas multas acumuladas no podrán exceder de tres (3) veces dichas expensas.

b.3. Restricción en el uso y goce de bienes comunes no esenciales desde el mismo momento en que se configure la falta.

C. Sanciones aplicables para reincidencia en faltas graves contra el reglamento: Cuando un residente incurra en repetición de conductas incorrectas, consideradas como faltas graves, queda a criterio de la Asamblea o del Consejo de Administración sancionarlo con multa que no podrá ser individualmente superior a dos (2) expensas mensuales a su cargo, porque por acumulación podrá llegar máximo hasta diez (10) expensas mensuales a cargo del infractor.

CUADRAGÉSIMO QUINTA. Ejecución de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El administrador del Conjunto será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad competente, si fuera del caso.

CUADRAGESIMO SEXTA. Prohibiciones especiales. Queda terminantemente prohibido a los propietarios y ocupantes de áreas privadas del Conjunto 1. Obstruir



en cualquier forma las puertas, escaleras, tránsitos y demás zonas destinadas a intercomunicación dentro del Conjunto o dificultar el acceso o el uso de las mismas. 2. Usar los

bienes o zonas comunes para fines diferentes de los que normalmente les corresponden. 3. Utilizar las unidades privadas para fines diferentes de los previstos en el presente Reglamento. 4. Utilizar y permitir que se utilicen las unidades privadas para actividades que originen ruidos molestos, bien por voces humanas o por maquinas u otros artefactos, o que sean contrarias a la tranquilidad, la decencia, el decoro, la moralidad y el buen nombre del Conjunto, de sus habitantes y propietarios y del barrio o vecindad. Las infracciones a esta norma se sancionaran con multas que impondrá el administrador con base en resolución de carácter general que adoptara el Consejo de administración y de las que tratan los artículos 59, 60, 61 y 62 de la Ley 675 del 2001. 5. Destinar zonas comunes para almacenamiento de mercancías u otros objetos. 6. Colocar en las fachadas exteriores e interiores, o en las puertas o ventanas del Conjunto, avisos distintos a los que reglamente la administración. 7. Acumular en las unidades privadas o arrojar a zonas privadas, o a las zonas comunes, o a las vías públicas aledañas, basuras o desperdicios, los cuales deben eliminarse en la forma y en las oportunidades que señalen la Administración y la Empresa Pública respectiva. 8. Introducir al conjunto o mantener en el, aun cuando sea bajo el pretexto de que lo exigen las actividades personales

Jorge E. Chaula Jimenez
Notario

IMPRESO EN JULIO 1° DE 2010 POR POLYPRINT EDITORIAL LTDA. - NIT 820.029.029-3

o profesionales del propietario o del ocupante, sustancias húmedas, corrosivas, inflamables o explosivas o que por cualquier razón, representen peligro para la integridad de las construcciones, o para la salud de los ocupantes, o que produzcan malos olores u otras molestias para el vecindario.

9. Admitir como inquilinos o en cualquier otra calidad, a personas de malas costumbres o de dudosa moral, o que promuevan riñas o escándalos o que, en cualquier forma constituyan motivo de perturbación para la comunidad.

10. Permitir dentro de las unidades privadas, reuniones o fiestas u otras actividades ruidosas después de la hora que al efecto señale la administración y el código nacional de policía en lo permitiente.

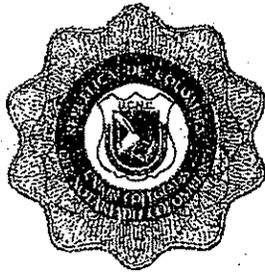
11. Tender ropas, alfombras u otros objetos en sitios que queden a la vista de los demás usuarios o del público.

12. Instalar antenas de radio o televisión o cables de conducción eléctrica o telefónica en las fachadas o en lugares no destinados al efecto, según los planos arquitectónicos o sin autorización del Administrador.

13. Ejecutar obras de reformas sin las previas autorizaciones establecidas en este Reglamento.

14. Pintar o modificar las fachadas del Conjunto, o de los muros de los tránsitos, escaleras y demás zonas comunes, o de las ventanas o puertas o alterar en cualquier forma la presentación del conjunto.

15. Cargar sobre los muros, los pisos o los techos, pesos excesivos, o introducir en ellos maderos u otros materiales, o perforarlos, o practicar en ellos huecos o cavidades o ejecutar cualquier otra actividad que pueda perjudicar la solidez de las estructuras o mermar la seguridad del conjunto, o causar molestias en las zonas vecinas.



16. Introducir modificaciones a las áreas privadas sin obtener la correspondiente licencia de la autoridad competente, cuando este requisito sea necesario, y la aprobación de la Administración. Es entendido que los propietarios de unidades del último piso o nivel, no podrán elevar sobre estas nuevas construcciones ni podrán modificar las cubiertas, y los de la planta baja no podrán hacer obras que perjudiquen la solidez de las edificaciones, ni hacer excavaciones en el piso. Es entendido igualmente, que el Administrador tiene plena facultad y obligación para exigir directamente o por conducto de las autoridades de policía la suspensión o la demolición de las obras no autorizadas.

17. Se prohíbe la tenencia o tránsito de ejemplares caninos potencialmente peligrosos, contemplados en los artículos 108F y 108H de la Ley 746 de 2.002. Los ejemplares caninos, distintos de los anteriores, deberán en todo caso, ir sujetos por medio de traillas, de conformidad con el artículo 108B y 108C de la citada Ley.

De la tenencia de mascotas - Objeto: Regular la tenencia y circulación de ejemplares caninos, felinos y otras especies animales en las zonas comunes del conjunto, con el fin de proteger la integridad de las personas, la salubridad pública y el bienestar de las propias mascotas.

-Tránsito de mascotas: En las zonas comunes del conjunto todos los ejemplares caninos deberán ser conducidos con su correspondiente trailla o correa. Cuando se trate de perros potencialmente peligrosos deberán portar además su

Jorge E. Chaulo Jiménez

correspondiente bozal y permiso de la administración y solo podrán ser conducidos por un adulto. - Excretas: Queda prohibido dejar las deposiciones fecales de los ejemplares caninos en las zonas comunes. Los propietarios o tenedores de ejemplares caninos son responsables de recoger los excrementos y depositarlos en bolsas de basura domiciliaria en el sitio indicado por la Administración. El cumplimiento a esta disposición acarreará las sanciones de conformidad con el procedimiento consignado en el reglamento. -Prohibición: El Consejo de Administración regulará o prohibirá el ingreso de perros, gatos y otras mascotas a las zonas de juegos infantiles ubicadas en el conjunto y reglamentará la cantidad de mascotas que se pueden tener en una unidad habitacional. -Perros peligrosos: dado su alto nivel de peligrosidad, la tenencia de ejemplares caninos de las razas Staffordshire terrier, pitbull, american bullmastiff, doberman, dogo argentino, dogo de burdeos, fila brasileiro, mastín napolitano, de presa canario, rottweiler Staffordshire terrier, tosa japonés, o de caninos producto de cruces o híbrido de estas, están prohibidas en la copropiedad. Los menores de edad no podrán ser tenedores ni conducir los ejemplares mencionados acá; igualmente esta restricción recae frente a personas que se encuentren en estado de embriaguez, bajo el influjo de sustancias psicoactivas o presenten limitaciones físicas. En el caso de las personas que presenten limitaciones físicas, se exceptúan los ejemplares que sirvan como perros guías. -Responsabilidad: el propietario o tenedor de mascotas asume la calidad de garante de los daños y perjuicios que se ocasione



1280

15 OCT. 2010



-----35-----

con la sola tenencia de estos animales y por las molestias que ocasione a las personas, a las cosas, a las zonas comunes y al medio natural en general del conjunto.

Libro de censo: todos los ejemplares caninos que permanezcan o se pretenda su permanencia en el conjunto, deberán ser registrados en el libro de censo de mascotas que se establecerá en la administración, a más tardar treinta (30) días calendario contados a partir del día en que quede aprobado por la asamblea general el nuevo reglamento. En este registro debe constar necesariamente: 1) nombre del ejemplar canino. 2) identificación y lugar de ubicación de su propietario o tenedor. 3) una descripción que contemple las características del ejemplar que haga posible su identificación. 4) fotocopia del carné de vacunación vigente en el cual conste la vigencia de la vacuna y el nombre del laboratorio que lo produce. 5) será obligatorio renovar el registro anualmente, para lo cual se deberá acreditar los requisitos establecidos para la primera vez. 6) las demás que establezcan las leyes que regulan esta materia. El propietario o residente que se abstenga de dar cumplimiento a las medidas preventivas que acá se contemplan, podrá ser sancionado así: 1) sanciones pecuniarias en los términos que se hayan planteado en este reglamento. 2) denuncia ante las autoridades de policía y de salud de Girardot según el caso, para que se inicie la correspondiente gestión a su cargo, se declare el abandono de la mascota y se proceda en los términos legales. -----

Jorge G. Chantre Jarama
 Notario
 Girardot

IMPRESO EN JULIO 1° DE 2010 POR POLYPRINT EDITORIAL LTDA. - NIT 630.009.856-6

CUADRAGÉSIMO SEPTIMA- Disposiciones varias. En el evento de que la autoridad competente, exija alguna modificación al presente reglamento de copropiedad, producto de una visita técnica para el otorgamiento del permiso para anunciar o desarrollar la actividad, se entiende que los futuros copropietarios autorizan al constructor para la modificación del mismo, previa obtención de la licencia de construcción que aprueba las modificaciones si es del caso. -----

----- HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA -----

ANEXOS: Se protocolizan en esta escritura: - Certificado de Existencia y representación legal de la sociedad DIMAGI S.A.S. - Licencia de Construcción, Resolución de aprobación, reglamento de propiedad y memoria descriptiva del Conjunto Residencial Villas del Sol. - Paz y salvo de impuesto predial, certificado de valorización y certificado de tradición y libertad del inmueble objeto de esta escritura. -----

MANIFESTACION DE LOS OTORGANTES SOBRE OPERACIONES RESPECTO DE ACTIVIDADES ILICITAS Y LAVADO DE ACTIVOS. Las partes manifiestan que la propiedad del(los) bien(es) objeto de este contrato, así como las construcciones en él levantadas, y los dineros para su adquisición, no provienen de dineros que, directa e indirectamente, estén relacionados con alguna actividad ilícita contempladas por la Ley 793 de 2.002; ni de ningún acto o modo de adquisición directa o indirectamente relacionado con cualquiera de las actividades señaladas en dicha ley. Manifiestan igualmente que las operaciones que se formalizan en la presente escritura pública, no se realizan con bienes o recursos obtenidos o



-----36-----

transferidos en operaciones que puedan ser considerados como lavado de activos.

CONSTANCIA DE LOS INTERESADOS Y ADVERTENCIA DEL NOTARIO: LOS

COMPARECIENTES, hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estado civil, el número de su documento de identificación, y que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y, en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud de los mismos. Conocen la ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados. Además el Notario les advierte a LOS COMPARECIENTES, que cualquier aclaración a la presente escritura pública implica el otorgamiento de una nueva escritura pública de aclaración, cuyos costos serán asumidos única y exclusivamente por LOS COMPARECIENTES.

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION: A los otorgantes se les hizo la advertencia que deben presentar esta escritura para su registro en la Oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. Escritura en la cual se utilizaron TREINTA Y SEIS (36) hojas, distinguidas con los números: 7700059405919, 7700059405926, 7700059405933, 7700059405940, 7700059405957, 7700059405964, ---- 7700059405971, 7700059405988, 7700059405995, 7700059406008, ----

Notario
Escritura
Notario

IMPRESO EN JULIO Y DE 2010 POR POLYPRINT EDITORIAL, LTD. NIT 800321884

Paolina

Ultima

Banco AV Villas 0146739016-1 **COMPROBANTE UNIVERSAL DE RECAUDO**

ENTIDAD A LA QUE REALIZA EL PAGO, NOMBRE DEL TITULAR DE LA CUENTA O NOMBRE DEL ENCARGADO FIDUCIARIO: Conjunto Villas del Sol NÚMERO DE CUENTA DE LA ENTIDAD A LA QUE REALIZA EL PAGO O DEL ENCARGADO FIDUCIARIO: 460-133614

REFERENCIA ES EL NÚMERO DEL CRÉDITO, CÓDIGO DEL ESTUDIANTE, CÉDULA DEL COMPRADOR PARA FIDEICOMISOS CONSTRUCTOR O NÚMERO DE FACTURA QUE IDENTIFICA AL PAGADOR ANTE LA ENTIDAD A LA QUE REALIZA EL PAGO.

REFERENCIA DEL CONVENIO: REF. 1: Casa #2 REF. 2:

FAVOR ANOTAR EL NÚMERO DE LA CUENTA AL RESPALDO DE CADA CHEQUE

COO. BANCO	CUIDAD DEL CHEQUE	NÚMERO DEL CHEQUE	NÚMERO DE CUENTA DEL CHEQUE	VALOR

NOMBRE Y TELÉFONO DEL DEPOSITANTE: Luis Eduardo Fernandez M

TOTAL CHEQUES \$
TOTAL EFECTIVO \$ 385.000
TOTAL \$ 385.000

AVV 032 20190614 14:29 SC1159 LINEA D
EF 385.000.00 CH 0.00
NOMBRE: CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE
CTA:460133614 PIN: 000000000000000000
REF:2
****4210
PIN TXN: 06382582701638
DESTINO: ARCHIVAR OFICINA
REF1 2

Junio / 19

ESPACIO PARA TIMBRE

NOTA: Este recibo sólo será válido cuando figure la impresión de nuestra máquina de control indicando la fecha, el número de la operación y el importe de pago, o en su defecto, la firma y sello que fige la Entidad. - BANCO -

Banco AV Villas 0146739015-4 **COMPROBANTE UNIVERSAL DE RECAUDO**

ENTIDAD A LA QUE REALIZA EL PAGO, NOMBRE DEL TITULAR DE LA CUENTA O NOMBRE DEL ENCARGADO FIDUCIARIO: Conjunto Villas del Sol NÚMERO DE CUENTA DE LA ENTIDAD A LA QUE REALIZA EL PAGO O DEL ENCARGADO FIDUCIARIO: 460-133614

REFERENCIA ES EL NÚMERO DEL CRÉDITO, CÓDIGO DEL ESTUDIANTE, CÉDULA DEL COMPRADOR PARA FIDEICOMISOS CONSTRUCTOR O NÚMERO DE FACTURA QUE IDENTIFICA AL PAGADOR ANTE LA ENTIDAD A LA QUE REALIZA EL PAGO.

REFERENCIA DEL CONVENIO: REF. 1: CASA #2 REF. 2:

FAVOR ANOTAR EL NÚMERO DE LA CUENTA AL RESPALDO DE CADA CHEQUE

COO. BANCO	CUIDAD DEL CHEQUE	NÚMERO DEL CHEQUE	NÚMERO DE CUENTA DEL CHEQUE	VALOR

NOMBRE Y TELÉFONO DEL DEPOSITANTE: Luis Eduardo Fernandez M

TOTAL CHEQUES \$
TOTAL EFECTIVO \$ 390.000
TOTAL \$ 390.000

AVV 032 20190614 14:30 SC1162 LINEA D
EF 390.000.00 CH 0.00
NOMBRE: CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE
CTA:460133614 PIN: 000000000000000000
REF:2
****4210
PIN TXN: 06312683701665
DESTINO: ARCHIVAR OFICINA
REF1 2

Mayo / 19

ESPACIO PARA TIMBRE

NOTA: Este recibo sólo será válido cuando figure la impresión de nuestra máquina de control indicando la fecha, el número de la operación y el importe de pago, o en su defecto, la firma y sello que fige la Entidad. - BANCO -

Banco AV Villas 0144064651-3 **COMPROBANTE UNIVERSAL DE RECAUDO**

ENTIDAD A LA QUE REALIZA EL PAGO, NOMBRE DEL TITULAR DE LA CUENTA O NOMBRE DEL ENCARGADO FIDUCIARIO: Conjunto Villas del Sol NÚMERO DE CUENTA DE LA ENTIDAD A LA QUE REALIZA EL PAGO O DEL ENCARGADO FIDUCIARIO: 460-133614

REFERENCIA ES EL NÚMERO DEL CRÉDITO, CÓDIGO DEL ESTUDIANTE, CÉDULA DEL COMPRADOR PARA FIDEICOMISOS CONSTRUCTOR O NÚMERO DE FACTURA QUE IDENTIFICA AL PAGADOR ANTE LA ENTIDAD A LA QUE REALIZA EL PAGO.

REFERENCIA DEL CONVENIO: REF. 1: Casa #2 REF. 2:

FAVOR ANOTAR EL NÚMERO DE LA CUENTA AL RESPALDO DE CADA CHEQUE

COO. BANCO	CUIDAD DEL CHEQUE	NÚMERO DEL CHEQUE	NÚMERO DE CUENTA DEL CHEQUE	VALOR

NOMBRE Y TELÉFONO DEL DEPOSITANTE: Luis Eduardo Fernandez M

TOTAL CHEQUES \$
TOTAL EFECTIVO \$ 400.000
TOTAL \$ 400.000

AVV 032 20190415 15:29 SC1230 LINEA D
EF 400.000.00 CH 0.00
NOMBRE: CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE
CTA:460133614 PIN: 000000000000000000
REF:2
****2944
PIN TXN: 09312285304631
DESTINO: ARCHIVAR OFICINA
REF1 2

ABRIL / 19

ESPACIO PARA TIMBRE

NOTA: Este recibo sólo será válido cuando figure la impresión de nuestra máquina de control indicando la fecha, el número de la operación y el importe de pago, o en su defecto, la firma y sello que fige la Entidad. - DEPOSITANTE -

Banco AV Villas 0140428577-2 **COMPROBANTE UNIVERSAL DE RECAUDO**

ENTIDAD A LA QUE REALIZA EL PAGO, NOMBRE DEL TITULAR DE LA CUENTA O NOMBRE DEL ENCARGADO FIDUCIARIO: Conjunto Villas del Sol NÚMERO DE CUENTA DE LA ENTIDAD A LA QUE REALIZA EL PAGO O DEL ENCARGADO FIDUCIARIO: 460-133614

REFERENCIA ES EL NÚMERO DEL CRÉDITO, CÓDIGO DEL ESTUDIANTE, CÉDULA DEL COMPRADOR PARA FIDEICOMISOS CONSTRUCTOR O NÚMERO DE FACTURA QUE IDENTIFICA AL PAGADOR ANTE LA ENTIDAD A LA QUE REALIZA EL PAGO.

REFERENCIA DEL CONVENIO: REF. 1: Casa #2 REF. 2:

FAVOR ANOTAR EL NÚMERO DE LA CUENTA AL RESPALDO DE CADA CHEQUE

COO. BANCO	CUIDAD DEL CHEQUE	NÚMERO DEL CHEQUE	NÚMERO DE CUENTA DEL CHEQUE	VALOR

NOMBRE Y TELÉFONO DEL DEPOSITANTE: Luis Eduardo Fernandez M

TOTAL CHEQUES \$
TOTAL EFECTIVO \$ 373.000
TOTAL \$ 373.000

AVV 032 20190315 12:47 SC 849 LINEA B
EF 373.000.00 CH 0.00
NOMBRE: CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE
CTA:460133614 PIN: 000000000000000000
REF:2
****6674
PIN TXN: 06302089401869
DESTINO: ARCHIVAR OFICINA
REF1 2

Marzo / 19

ESPACIO PARA TIMBRE

NOTA: Este recibo sólo será válido cuando figure la impresión de nuestra máquina de control indicando la fecha, el número de la operación y el importe de pago, o en su defecto, la firma y sello que fige la Entidad. - DEPOSITANTE -

Banco AV Villas 0136724945-3 **COMPROBANTE UNIVERSAL DE RECAUDO**

ENTIDAD A LA QUE REALIZA EL PAGO, NOMBRE DEL TITULAR DE LA CUENTA O NOMBRE DEL ENCARGADO FIDUCIARIO: Conjunto Villas del Sol NÚMERO DE CUENTA DE LA ENTIDAD A LA QUE REALIZA EL PAGO O DEL ENCARGADO FIDUCIARIO: 460-133614

REFERENCIA ES EL NÚMERO DEL CRÉDITO, CÓDIGO DEL ESTUDIANTE, CÉDULA DEL COMPRADOR PARA FIDEICOMISOS CONSTRUCTOR O NÚMERO DE FACTURA QUE IDENTIFICA AL PAGADOR ANTE LA ENTIDAD A LA QUE REALIZA EL PAGO.

REFERENCIA DEL CONVENIO: REF. 1: Casa #2 REF. 2:

FAVOR ANOTAR EL NÚMERO DE LA CUENTA AL RESPALDO DE CADA CHEQUE

COO. BANCO	CUIDAD DEL CHEQUE	NÚMERO DEL CHEQUE	NÚMERO DE CUENTA DEL CHEQUE	VALOR

NOMBRE Y TELÉFONO DEL DEPOSITANTE: Luis Eduardo Fernandez M

TOTAL CHEQUES \$
TOTAL EFECTIVO \$ 373.000
TOTAL \$ 373.000

AVV 032 20190215 12:04 SC 541 LINEA D
EF 373.000.00 CH 0.00
NOMBRE: CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE
CTA:460133614 PIN: 000000000000000000
REF:2
****9556
PIN TXN: 01302986102281
DESTINO: ARCHIVAR OFICINA
REF1 2

Febrero / 19

ESPACIO PARA TIMBRE

NOTA: Este recibo sólo será válido cuando figure la impresión de nuestra máquina de control indicando la fecha, el número de la operación y el importe de pago, o en su defecto, la firma y sello que fige la Entidad. - DEPOSITANTE -

Banco AV Villas 0140650267-9 **COMPROBANTE UNIVERSAL DE RECAUDO**

ENTIDAD A LA QUE REALIZA EL PAGO, NOMBRE DEL TITULAR DE LA CUENTA O NOMBRE DEL ENCARGADO FIDUCIARIO: Conjunto Villas del Sol NÚMERO DE CUENTA DE LA ENTIDAD A LA QUE REALIZA EL PAGO O DEL ENCARGADO FIDUCIARIO: 460-133614

REFERENCIA ES EL NÚMERO DEL CRÉDITO, CÓDIGO DEL ESTUDIANTE, CÉDULA DEL COMPRADOR PARA FIDEICOMISOS CONSTRUCTOR O NÚMERO DE FACTURA QUE IDENTIFICA AL PAGADOR ANTE LA ENTIDAD A LA QUE REALIZA EL PAGO.

REFERENCIA DEL CONVENIO: REF. 1: Casa #2 REF. 2:

FAVOR ANOTAR EL NÚMERO DE LA CUENTA AL RESPALDO DE CADA CHEQUE

COO. BANCO	CUIDAD DEL CHEQUE	NÚMERO DEL CHEQUE	NÚMERO DE CUENTA DEL CHEQUE	VALOR

NOMBRE Y TELÉFONO DEL DEPOSITANTE: Luis Eduardo Fernandez M

TOTAL CHEQUES \$
TOTAL EFECTIVO \$ 323.000
TOTAL \$ 323.000

AVV 000 20190114 11:33 SC 815 LINEA D
EF 373.000.00 CH 0.00
NOMBRE: CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE
CTA:460133614 PIN: 000000000000000000
REF:2
****1301
PIN TXN: 02020367902305
DESTINO: ARCHIVAR OFICINA
REF1 2

Enero / 19

ESPACIO PARA TIMBRE

NOTA: Este recibo sólo será válido cuando figure la impresión de nuestra máquina de control indicando la fecha, el número de la operación y el importe de pago, o en su defecto, la firma y sello que fige la Entidad. - DEPOSITANTE -

Señor
JUEZ 3 CIVIL MUNICIPAL
Girardot - Cundinamarca

Ref.:

Radicación No. : 2537-4003-003-2020-0048-00

Proceso : Ejecutivo Singular de Mínima Cuantía

Demandante : CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DEL SOL P.H.

Demandado : IMPRESOS Y SUMINISTROS ZEUS COPIAS E.U. Y OTRO

ASUNTO : CONTESTACIÓN DE DEMANDA Y PROPISIÓN DE
EXCEPCIONES

LUIS EDUARDO FERNANDEZ MATALLANA, obrando en calidad de *Propietario y Representante Legal* de la Empresa Unipersonal, "Impresos y Suministros Zeus Copias E.U.", Parte Demandada dentro de la referenciada causa, actuando a nombre de la Demandada y en causa propia por estar facultado por la normatividad vigente para hacerlo por ser el referenciado proceso de mínima cuantía, por medio del presente y en términos oportunos, le manifiesto al Despacho que, recurro a esa instancia judicial en el momento procesal oportuno, de pleno derecho pero muy respetuosamente, con el objetivo de promover **INCIDENTE DE SOLICITUD DE NULIDAD DE TODO LO ACTUADO por, "indebida representación de la Parte Demandante" por FALTA DE LEGITIMIDAD EN LA CAUSA POR ACTIVA DE LA PARTE ACTORA e igualmente, porque, "quien actúa como su apoderado "CARECE ÍNTEGRAMENTE DE PODER" y está "FALTO DE LEGITIMICACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA" y porque, dentro de la demanda hay "ILEGITIMIDAD DE LA PERSONA QUE SE PRESENTÓ AL PROCESO COMO APORDERADO DE LA ACTORA"**, amparado en contenido del numeral 4 del artículo 133 del C.G.P.

PRETENSIONES

Comedidamente le solicito al Señor Juez, que mediante el trámite de Incidente de Nulidad de todo lo actuado, se hagan a favor del Demandante y contra la Demandada las siguientes declaraciones y condenas:

1.- Se declare la nulidad de todo lo actuado en el proceso indicado en la referencia, **por *indebida representación de la Parte Demandante e igualmente porque, quien actúa como su apoderado, "CARECE ÍNTEGRAMENTE DE PODER" por FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA* de la Poderdante Representante Legal y Administradora de la Demandante; el Apoderado está "FALTO DE LEGITIMICACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA" y porque, dentro de la demanda hay "ILEGITIMIDAD DE LA PERSONA QUE SE PRESENTÓ AL PROCESO COMO APORDERADO DE LA**

ACTORA", irregularidades sustanciales que no tienen subsanación de otra forma que la nulidad de todo lo actuado aquí planteada.

Que como consecuencia de la anterior declaración,

2.- Se sirva condenar en costas, costos procesales y agencias en derecho a la Parte Demandante.

FUNDAMENTOS DE LOS HECHOS

Son razones fáctico jurídicas para entablar el presente Incidente de Nulidad de todo lo actuado por **indebida representación de la Parte Demandante;** porque, la persona quien actúa como su Apoderado, **"CARECE ÍNTEGRAMENTE DE PODER"** por **"FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA"** de la Poderdante Representante Legal de la Demandante por **"ILEGITIMIDAD DE PERSONERÍA" POR "INCAPACIDAD LEGAL";** el Apoderado está **"FALTO DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA"** y porque, dentro de la demanda hay **"ILEGITIMIDAD DE LA PERSONA QUE SE PRESENTÓ AL PROCESO COMO APODERADO DE LA ACTORA"**, entre otras las siguientes,

FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA DE LA REPRESENTANTE LEGAL DE LA DEMANDANTE O FALTA DEL DERECHO DEL ACTOR – ILEGITIMIDAD DE PERSONERÍA DEL ACTOR – FALTA DE LEGITIMIDAD DE LA PARTE ACTORA

FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA DEL APODERADO DE LA DEMANDANTE O FALTA DEL DERECHO DEL ACTOR – ILEGITIMIDAD DE PERSONERÍA POR FALTA DE PODER - INDEBIDA REPRESENTACIÓN DE LA DEMANDANTE

ILEGITIMIDAD DEL APODERADO O DE LA PERSONA QUE SE PRESENTÓ COMO APODERADO O REPRESENTANTE DE LA ACTORA POR INSUFICIENCIA DEL PODER POR NO REUNIR LOS PRESUPUESTOS Y REQUISITOS LEGALES

FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA DE LA PARTE ACTORA EN LA DEMANDA – LA DEMANDA NO TIENE FUERZA DE EJECUTORIA JURÍDICA NI RAZON DE SER

1.- La Demandante "Conjunto Residencial Villas del Sol P.H., no se encuentra debidamente representada; toda vez que, la persona que funge como Representante Legal y Administradora de dicha persona jurídica, **NO SE ENCUENTRABA DEBIDAMENTE LEGITIMADA PARA ACTUAR COMO TAL en los días en que, otorgó poder para actuar al apoderado de la causa, expidió la Certificación o Título Valor de la Deuda y fue presentada la Litis, 21 de Enero de 2020;** POR ENCONTRARSE SU NOMBRAMIENTO, PERIODO Y MANDATO, **VENCIDO Y CADUCADO,** de donde se infiere con claridad

meridiana que, el lapso de tiempo para el cual fue nombrada expiró el día 31 de Marzo de 2016.

EL PERIODO PARA EL CUAL FUE NOMBRADA PARA EJERCER SUS FUNCIONES, SE ENCONTRABA VENCIDO Y CADUCADO; FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA DE LA REPRESENTANTE LEGAL DE LA ACTORA O FALTA DEL DERECHO DEL ACTOR.

La persona que funge como Administradora de la Parte Demandante, Conjunto Residencial Villas del Sol P.H., no se encontraba legalmente facultada al momento de otorgar poder, para efectuar procesos de cobro judicial a nombre de la precitada copropiedad; lo cual, comprende el otorgamiento de poderes a Apoderados y la expedición de Certificaciones de deuda de propietarios por concepto de mora en el pago de expensas comunes y extraordinarias, es decir, cuotas ordinarias y extraordinarias de Administración.

2.- El Certificado de Existencia y Vigencia de Personería Jurídica de la Demandante expedido por la Secretaría de Gobierno y Desarrollo Institucional del Municipio de Girardot – Cundinamarca que acompañó la demanda como medio de prueba, fue expedido el día 13 de Septiembre de 2019, es decir, CON MÁS DE 30 DÍAS DE ANTELACIÓN a la fecha de presentación de la demanda, CUANDO LA LEY CONSAGRA QUE, ESTE DOCUMENTO, DEBE DE HABER SIDO EXPEDIDO, CON NO MAS DE 30 DÍAS DE ANTERIORIDAD.

El Certificado de Existencia y Vigencia de Personería Jurídica aportado por el Apoderado de la Actora como medio de prueba en la demanda para acreditar su legitimidad y la legitimación de la poderdante y de la Actora, NO SIRVE; NO TIENE VALOR JURÍDICO NI PROCESAL DE NINGUNA CLASE.

Por lo anterior, LA DAMANDANTE CARECE DE LEGITIMACIÓN Y DE LEGITIMIDAD; por no estar reciente y dentro del término consagrado por la ley la expedición del Certificado de Vigencia de Personería Jurídica, situación que lo ANULA JURÍDICAMENTE.

LA DEMANDA CARECE DE SOPORTE JURÍDICO DE LA DEMANDANTE Y POR ELLO, CARECE POR COMPLETO DE LEGITIMACIÓN Y DE LEGITIMIDAD DE LA ACTORA.

LA DEMANDA CARECE DE LEGITIMACIÓN Y DE LEGITIMIDAD DE LA PARTE ACTORA.

3.- Dentro del precitado Certificado de Existencia y Vigencia de Personería Jurídica se dice muy claramente que, dice al texto:

“...y mediante resolución No. 062 del 16 de Julio de 2015, se ordenó la inscripción como representante legal en calidad de

ADMINISTRADORA a la señora MARIA YENIS SALAZAR RESTREPO identificada con la cédula de ciudadanía No.39.579.087 expedida en Girardot.”

De donde se infiere con claridad meridiana que, al momento de otorgar poder al Apoderado, **la Administradora y Representante Legal de la Parte Demandante, NO SE ENCONTRABA LEGITIMADA PARA OTORGAR EL PODER CONFERIDO, por encontrarse su nombramiento, periodo y mandato VENCIDO Y CADUCADO**, no existiendo dentro del paginario prueba alguna de que dichos, nombramiento, periodo y mandato, estuvieran vigentes al momento en que le otorgó el poder al apoderado para que entablara la demanda y promoviera el proceso; **no pudiendo ser subsanada de ninguna otra forma** que, decretar probada ésta excepción.

4.- La Personería Jurídica de la Parte Actora **NO SE ENCONTRABA VIGENTE ni actualizada al momento de otorgar poder al Apoderado y expedirle la Certificación de Deuda.**

LA DEMANDANTE CARECE DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA Y LA DEMANDA CARECE DE, LEGITIMIDAD DE LA DEMANDANTE Y NO TIENE LEGITIMACIÓN DE LA DEMANDANTE, POR CARECER DEL SOPORTE JURÍDICO LEGAL DE LA PARTE ACTORA.

5.- El reglamento de Propiedad Horizontal de la parte Demandante, Conjunto Residencial Villas del Sol P.H. es muy claro en exigir que, “*el o la Administradora quien es el Representante Legal de la Copropiedad será nombrado por el Consejo de Administración y el periodo del Consejo de Administración será de un año calendario; porque, los miembros del Consejo de Administración son nombrados por la Asamblea General Ordinaria de Propietarios que se hace una vez por año.* Ibídem Numeral 5 y parágrafo del artículo 38 de la Ley 675 de 2001, Nuevo Régimen de Propiedad Horizontal.

“ART. 38. —Naturaleza y funciones. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:

—...5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al revisor fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año. —”

Hasta tanto la Asamblea General de Propietarios no se reúna y decida lo pertinente a los miembros del Consejo de Administración, **este último no podrá válidamente nombrar al Administrador o Representante Legal de la Copropiedad Demandante.**

6. Como los miembros del Consejo de Administración son nombrados por la Asamblea General Ordinaria de Propietarios; desde el año de 2016, año en que terminó su periodo el Consejo de Administración que nombró a la última Administradora y Representante Legal que figura registrada en la Personería Jurídica, **HA HABIDO 4 CONSEJOS DE ADMINISTRACIÓN DESDE EL ÚLTIMO REGISTRO DE REPRESENTANTE LEGAL Y ADMINISTRADORA DE LA PARTE DEMANDANTE.**

Significando lo anterior que, si el Consejo de Administración es ratificado o cambiado por la Asamblea General Ordinaria de Propietarios, ***éste debe proceder a ratificar o cambiar al Representante Legal y Administrador anterior; pero, TODO ACTO DE NOMBRAMIENTO, ya sea renovando el periodo y mandato del anterior Representante Legal y Administrador o nombrando otro, DEBE DE SER REGISTRADO EN LA PERSONERÍA JURÍDICA DE LA COPROPIEDAD CADA AÑO y es a la Representante Legal y Administradora A QUIEN CORRESPONDE mantener actualizada la Personería Jurídica,*** solicitando este acto a la Alcaldía respectiva adjuntando el acta del Consejo de Administración.

7.- Según el Certificado de Existencia y Vigencia de la Personería Jurídica allegada al plenario como medio de prueba, ***el último registro de nombramiento que figura registrado fue, el del día 16 de Julio de 2015 de la poderdante MARIA YENIS SALAZAR RESTREPO;*** significando esto que, ***el nombramiento y mandato de la Administradora y Representante legal ESTUVO VIGENTE HASTA EL DÍA 31 DE MARZO DE 2016;*** porque, la Asamblea General ordinaria de Propietarios debe de hacerse por tarde ***el último día del tercer mes de cada año.***

Si tomamos en cuenta que ***la demanda fue presentada el día 21 de Enero de 2020,*** el poder conferido, ***fue otorgado bajo la INCAPACIDAD LEGAL*** de la Representante Legal y Administradora de la Demandante.

8.- El poder conferido para entablar la presente demanda y promover el proceso, ***es nulo y carente de todo valor procesal;*** motivo por el cual, debe de considerarse ***inexistente; es decir, INDEBIDA REPRESENTACIÓN por carencia de poder.***

9.- Por encontrarse caducados el nombramiento, periodo y mandato de la Representante Legal quien hace las veces de Administradora de la Copropiedad Demandante, ***esta no se encontraba legalmente facultada al momento de otorgar poder para promover el proceso, ni para efectuar ningún proceso ni trámite de cobro judicial;*** lo cual comprende, otorgar poderes a Apoderados y expedir certificaciones de deudores morosos de cuotas de Administración.

10.- La legitimación en la causa por activa de la de la Parte Demandante, *recae inicialmente en la legitimación de la poderdante*, en este caso, la Representante Legal y Administradora; legitimación que, ***no la da el simple reconocimiento de la Personería Jurídica*** por parte de la autoridad competente; para que, *esta legitimación sea verdadera y se encuentre activa, deben de estar vigentes, el nombramiento, el periodo y mandato para el cual fue nombrado el Representante Legal*, situación que le da la *legitimatio ad causam* que, en el Demandante es el interés en el proceso y en la sentencia y ***la faculta*** para otorgar poderes al Apoderado y expedirle las certificaciones de deuda correspondientes, a fin de que promueva el proceso ejecutivo.

Por ello, la personería jurídica es considerada no como un presupuesto procesal sino como ***una de las condiciones de la acción judicial***. Por ello, la legitimación en la causa ***es en el Demandante la cualidad de titular del derecho subjetivo que invoca*** y así lo consagró la Corte Suprema de Justicia en la Sentencia SC del 24 de Julio de 2012 dentro del Radicado 1998-21524-01, citada en la Sentencia SC del Radicado 4809-2014, Radicado 2000-00368 de la Corte Suprema de Justicia y la Sentencia SC 4658-2015 del 23 de octubre de 2005 dentro del Radicado 2010-00490 de la misma alta corporación.

LA PERSONERÍA JURÍDICA DE LA DEMANDANTE CARECE DE LEGITIMIDAD; lo que se traduce en FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA.

11.- La Administradora y Representante Legal de la Parte Demandante, ***NO ESTABA LEGITIMADA PARA OTORGAR PODER AL APODERADO, TAMPOCO LO ESTABA PARA EXPEDIRLE LA CERTIFICACIÓN DE DEUDA;*** porque, *no estaba legalmente facultada para ello*, por encontrarse vencidos, su nombramiento, su periodo y su mandato respectivo, lo que en derecho se denomina, ***INCAPACIDAD LEGAL***.

LA PERSONERÍA JURÍDICA DE LA REPRESENTANTE LEGAL ES ILEGÍTIMA y por ello, ***HAY ILEGITIMIDAD DE PERSONERÍA.***

12.- Como quiera que dentro del proceso y la demanda existe ***falta de legitimación en la causa por activa de la Demandante por ilegitimidad de personería*** de su Representante Legal y Administradora ***por incapacidad legal***, se configura la ***falta de derecho del actor QUE ES LA FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA DE LA DEMANDANTE.***

13.- Igualmente, ***LA PARTE ACTORA PRESENTA FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA POR INVALIDEZ DEL CERTIFICADO DE VIGENCIA DE PERSONERÍA JURÍDICA, LO QUE LE DA ILEGITIMIDAD Y FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA AL APODERADO DE LA ACTORA.***

14.- la irregularidad sustancial que afecta el debido proceso que, **NO ES SUBSANABLE DE OTRA FORMA** que, ***decretar la nulidad de todo lo actuado propuesta;*** toda vez que,

En Sentencia T-201/97 la Corte Constitucional se pronunció de la siguiente manera, dice al texto:

“(...) no se puede sostener que una vez cumplida la formalidad, sus efectos se extienden hacia al pasado, no sólo porque las actuaciones judiciales no pueden quedar al capricho de la partes, sino porque ello desconocería el principio procesal de preclusión que precisamente informa el de certeza y seguridad jurídica.”

Continua la Sentencia T-201/97 la Corte Constitucional se pronunció de la siguiente manera, dice al texto:

“Uno de los casos en que la posterior actuación que subsana las falencias no retrotrae los efectos adversos es el de la falta de presentación de los documentos necesarios para probar la legitimación del poderdante, como se estudiará en el caso concreto...”

15.- De igual manera, ***toda la actuación NO TIENE ASIDERO JURÍDICO;*** porque, la Representante Legal de la Actora presenta, ***falta de legitimación en la causa por activa por la ilegitimidad de su personería debido a incapacidad legal.***

ILEGITIMIDAD DE PERSONERÍA – FALTA DE LEGITIMACIÓN POR ACTIVA DE LA REPRESENTANTE LEGAL DE LA PARTE ACTORA O FALTA DEL DERECHO DEL ACTOR

El Código general del Proceso ha consagrado sobre la legitimidad de la personería que, ***es una solemnidad sustancial*** común a todos los juicios e instancias. En nuestro ordenamiento jurídico no se la define, sin embargo la ley establece que la falta de legitimación de personería (ilegitimidad de personería) se produce por:

- a) ***Incapacidad legal*** o
- b) ***Falta de poder,*** que será motivo de una ***excepción dilatoria y de una nulidad procesal.***

La Representante Legal y Administradora de la Parte Actora presenta ***falta de legitimación en la causa por activa POR LA ILEGITIMIDAD DE SU***

PERSONERÍA DEBIDO A INCAPACIDAD LEGAL, al tener su nombramiento, periodo y mandato vencidos; igualmente y debido a ello, ***el Apoderado de la Demandante presenta FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA E ILEGITIMIDAD para actuar como Apoderado dentro del paginario, por ILEGITIMIDAD DE PERSONERÍA POR FALTA DE PODER.***

16.- LA FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA DEL APODERADO DE LA DEMANDANTE O FALTA DEL DERECHO DEL ACTOR – ILEGITIMIDAD DE PERSONERÍA POR FALTA DE PODER - INDEBIDA REPRESENTACIÓN DE LA DEMANDANTE

ILEGITIMIDAD DEL APODERADO O DE LA PERSONA QUE SE PRESENTÓ COMO APODERADO O REPRESENTANTE DE LA ACTORA POR INSUFICIENCIA DEL PODER POR NO REUNIR LOS PRESUPUESTOS Y REQUISITOS LEGALES

Se argumenta de la siguiente manera,

La legitimación en la causa por activa consiste en la necesidad de que, *entre la persona interesada en el proceso (la persona jurídica o poderdante) y a la que se le atribuyen los efectos jurídicos del proceso (apoderado de la Demandante) exista algún vínculo que "legitime" la intervención de tal sujeto dentro del proceso*, permitiendo que la sentencia dictada dentro de un proceso surta plenos efectos.

Esta vinculación que deben tener las partes con el objeto del proceso (o con la relación jurídica sustantiva que sobre éste recae) ***habilita a una de ellas para asumir la posición de actor***, esto es, el apoderado de la Parte Demandante y a la otra, en la necesidad de asumir la carga de ser Demandado.

El Apoderado de la Parte Actora, ***carece de legitimidad en la causa por activa y del derecho de postulación, el ius postulandi, para actuar dentro del proceso***; toda vez que, la poderdante que le otorgó el poder para entablar la demanda y promover el proceso, ***NO TENÍA LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA para otorgarlo***. Situación explicada anteriormente.

17.- Aparte de lo anterior, ***el poder que le fue otorgado y que presentó para entablar la Litis, CARECE DE LA DESCRIPCIÓN E INDIVIDUALIZACIÓN DE LA PODERDANTE, ESTO ES, LA DESCRIPCIÓN E INDIVIDUALIZACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA QUE OTORGA EL PODER.***

El poder otorgado, ***se encuentra huérfano de la descripción e individualización de la Persona Jurídica a quien representa y únicamente contiene el Número de Identificación Tributaria, Nit., NO VALEDERO PARA ESTA CLASE DE ACTUACIONES.***

EL PODER OTORGADO AL APODERADO DE LA DEMANDANTE, CARECE DE LEGITIMACIÓN. POR NO CONTENER EL SOPORTE JURÍDICO DE LA

PODERDANTE. Es decir que, NO SE TIENE LA CERTEZA DE QUIEN LO OTORGÓ NI EL CONOCIMIENTO SOBRE QUIEN ES LA PERSONA JURÍDICA PODERDANTE.

18.- Los poderes deben de reunir ciertos requisitos al momento de otorgarse *E IGUALMENTE*, para la presentación de la demanda; entre éstos presupuestos legales se encuentra LA LEGITIMACIÓN DE LA CAUSA POR ACTIVA, esto es, la acreditación DENTRO DEL PODER CONFERIDO, de la *legitimatío ad causam*, término que mira la capacidad jurídica, a la capacidad procesal y a la debida representación; la cual, se acredita mediante la INDIVIDUALIZACIÓN E IDENTIFICACIÓN PLENA, DE LA PERSONA JURÍDICA QUE OTORGA EL PODER, DENTRO DEL PODER CONFERIDO; *requisito indispensable* que en el caso de estudio *brilla por su ausencia*, no siendo subsanable de otra forma que, *dar por probada esta excepción* y decretar la nulidad de todo lo actuado, *numeral 4 del artículo 133 del C.G.P.*, por carecer de éste presupuesto legal indispensable para poder tramitar la causa.

El poder otorgado *carece de los presupuestos legales para ser considerado como tal y debe de considerarse inexistente*, causal de nulidad contemplada en el artículo 133 numeral 4 C.G.P., *por no ser subsanable de otra forma* que a su vez, *configura la ILEGITIMIDAD DE LA PERSONA QUE SE PRESENTÓ COMO APODERADO DE LA ACTORA por ser insuficiente el poder por no reunir los requisitos necesarios para ser considerado como tal.*

En Sentencia T-201/97 la Corte Constitucional se pronunció de la siguiente manera, dice al texto:

“(...) no se puede sostener que una vez cumplida la formalidad, sus efectos se extienden hacia al pasado, no sólo porque las actuaciones judiciales no pueden quedar al capricho de la partes, sino porque ello desconocería el principio procesal de preclusión que precisamente informa el de certeza y seguridad jurídica.”

Continúa la Sentencia T-201/97 la Corte Constitucional se pronunció de la siguiente manera, dice al texto:

“Uno de los casos en que la posterior actuación que subsana las falencias no retrotrae los efectos adversos es el de la falta de presentación de los documentos necesarios para probar la legitimación del poderdante, como se estudiará en el caso concreto...”

“Dentro de este entendimiento amplio de los requisitos de procedibilidad actuó el Magistrado accionado al encontrar que

no se podía tener como abogado al señor Fernando Canosa. El Magistrado, en una actitud acertada, encontró necesario que el poder estuviera soportado con una prueba de su emanación del legitimado para otorgarlo, de ahí su ilegitimidad para actuar y la ilegalidad de lo actuado por dicho abogado dentro del proceso y por ello, lo ajustado a derecho en decretar la nulidad de todas sus actuaciones dentro del mismo.

19.- El requisito de que dentro del poder otorgado se encuentre debidamente *individualizada la persona jurídica quien otorga el poder*, es una exigencia en respeto del principio de *"la identidad"*, esto es, que el funcionario judicial pueda probar que quien entabla la demanda y proceso, *si es la persona que ha otorgado el poder para actuar y que esta persona si es el Representante Legal de la persona jurídica PORQUE, TANTO SU NOMBRAMIENTO, PERIODO Y MANDATO SE ENCUENTREN VIGENTES, "LEGITIMACIÓN"* de la cual, el proceso y demanda e igualmente el poder otorgado *se encuentran huérfanos y los hace nulos, inexistentes y carentes de todo valor procesal.*

EL PODER OTORGADO ES NULO, inexistente y carente de todo valor procesal; también es insuficiente; causal de la nulidad contemplada en el artículo 133 numeral 4 del C.G.P. e igualmente constituye ***ILEGITIMIDAD DE LA PERSONA QUE SE PRESENTÓ COMO APODERADO O REPRESENTANTE DE LA ACTORA.***

20.- El Procurador de la Parte Demandante presenta, ***FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA, POR ILEGITIMIDAD DE PERSONERÍA POR FALTA DE PODER;*** la cual, fue explicada en el literal 1.a.1 anterior y en su inciso final y en el numeral 19 anterior; lo que se traduce no solo en ***INDEBIDA REPRESENTACIÓN DE LA DEMANDANTE,*** sino también, en ***LA ILEGITIMIDAD DE LA PERSONA QUE SE PRESENTÓ COMO APODERADO O REPRESENTANTE DE LA ACTORA,*** por no tener la capacidad necesaria para ejercer poderes en el proceso y en el juicio y ***POR NO TENER LA REPRESENTACIÓN QUE SE LE ATRIBUYE.***

21.- **FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA DE LA PARTE ACTORA EN LA DEMANDA – LA DEMANDA NO TIENE FUERZA DE EJECUTORIA JURÍDICA NI RAZON DE SER**

Fuera de la falta de legitimación en la causa por activa de la Parte Actora en cuanto a su poderdante quien, funje como Representante Legal y Administradora y la misma falta de legitimación en la causa por activa del Apoderado de la Demandante e igualmente, *la ilegitimidad de éste Apoderado por insuficiencia de poder,* anteriormente mencionadas y excepcionadas; *también se presenta dentro del proceso, la falta de legitimación en la causa de la Actora en la demanda;* toda vez que, esta

excepción surge manifiestamente de los propios términos de la demanda **POR ERROR EN LA FORMA DE PROPONERLA.**

22.- Dentro de la demanda en su encabezamiento y la forma como el Apoderado de la Demandante la propuso, **NUNCA MENCIONÓ NI DESCRIBIÓ NI INDIVIDUALIZÓ Y TAMPOCO IDENTIFICÓ A LA PERSONA JURIDICA A QUIEN REPRESENTA; vulnerando el principio jurídico de “la identidad”** es decir que, **DESCONOCIÓ POR COMPLETO, el soporte jurídico** de la Demandante, que es **LA LEGITIMIDAD DE LA ACTORA; no mencionó** la forma como se constituyó esta Persona Jurídica, es decir, **como llegó a ser una Propiedad Horizontal y como SE CIMENTA JURÍDICAMENTE QUE, ES EL SUSTENTO JURÍDICO EN QUE SE AMPARA LA ACTORA PARA ACTUAR; esto es, como fue obtenida y se encuentra sustentada e igualmente vigente la Personería Jurídica;** por ello, **la Parte Actora se encuentra FALTA DE LEGITIMIDAD EN LA DEMANDA;** lo que constituye, **FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA DE LA PARTE ACTORA**

Simplemente se limitó a decir, dice al texto:

*“... obrando en nombre y representación del **CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DEL SOL**, representada legalmente por la Señora **MARIA YENIS SALAZAR RESTREPO**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 39.579,087 de Girardot de conformidad con el poder adjunto,...”*

SIN QUE MENCIONE POR NINGUNA PARTE, EL SUSTENTO LEGAL EN QUE SE FINCA LA LEGITIMIDAD DEL PODER QUE LE FUE CONFERIDO, NI LA LEGITIMACIÓN DEL MISMO, PORQUE EN EL PODER TAMPOCO LA DICE; TAMPOCO MENCIONA EL SOPORTE LEGAL EN QUE SE CIMENTA LA RAZÓN JURÍDICA DE LA PODERDANTE, NI MENCIONA LA VEGENCIA DEL MANDATO DE LAPREPRESENTANTE LEGAL, ES DECIR, LA LEGITIMIDAD Y LEGITIMACIÓN DE LA ACTORA; esto es, **HABER EXPRESADO EN EL ENCABEZAMIENTO Y PROPOSICIÓN DE LA DEMANDA** que,

*“...Obrando en nombre y representación del **CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DEL SOL P.H.**, según poder otorgado adjunto y quien es, Persona Jurídica legalmente constituida e identificada con Nit. ...; sometida al Régimen de Propiedad Horizontal mediante la Escritura Pública No.1280 del día... de la Notaría...,del Círculo Notarial de Girardot – Cundinamarca; amparada legalmente mediante la Personería Jurídica otorgada por la Alcaldía Municipal de Girardot – Cundinamarca, mediante la resolución No 15 del 10 de Abril de 2013 y representada legalmente por la Señora **MARIA YENIS SALAZAR RESTREPO**, persona mayor de edad, identificada con la C.C. 39'579,087 expedida en Girardot – Cundinamarca quien se encuentra debidamente inscrita en la Personería Jurídica mediante la resolución No. 062 de 16 de Julio de 2015 y cuyo nombramiento, periodo y mandato se encuentran vigentes de conformidad con el Certificado de Vigencia de Personería Jurídica adjunto; el cual fue expedido con no más de 30 días anteriores a la fecha de presentación de la presente acción.*

23.- En la forma como el Apoderado de la Demandante planteó y encabezó la demanda, DESCONOCIÓ POR COMPLETO, el soporte jurídico de la Demandante, que es **LA LEGITIMIDAD DE LA ACTORA**; por ello, **la Parte Actora se encuentra FALTA DE LEGITIMIDAD EN LA DEMANDA**; lo que constituye, **FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA DE LA PARTE ACTORA**; porque, por la *falta de legitimación en la causa de la Parte Actora en la demanda*, **LA ACCIÓN NO TIENE FUERZA DE EJECUTORIA JURÍDICA NI RAZÓN DE SER.**

LA DEMANDA RIÑE POR COMPLETO CON LA LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA.

SOBRE LA ESCENCIA DE LA LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA

La Corte Suprema de Justicia y la Corte Constitucional han consagrado que, la legitimación en la causa por activa, es *la identificación con la titularidad del derecho sustancial* como presupuesto para la sentencia de fondo; es la facultad para actuar de los sujetos titulares del derecho o de la relación jurídico sustancial objeto del proceso y supone la titularidad del interés del litigio.

La legitimación en la causa por activa, como *presupuesto indispensable* para la procedencia de la pretensión, es decir, **como condición de la acción judicial**, ha sido considerada una cuestión propia del derecho sustancial, pues alude a la materia debatida en el litigio.

La prosperidad de la pretensión depende entre otros requisitos – ha dicho la Sala – de que “se haga valer por la persona en cuyo favor establece la ley sustancial el derecho que se reclama en la demanda, y frente a la persona respecto de la cual ese derecho puede ser reclamado... (Corte Suprema de Justicia SC, 14 de Agosto de 1995, Radicado 4628, reiterado en Corte Suprema de Justicia SC 26 de Julio de 2013 Radicado 2004-00263-01 y en SC16669-2016 Radicado 11001-31-03-027-2005-00668-01).

Según Hernando Devis Echandía, la legitimación en la causa por activa, está constituida por “las condiciones o cualidades subjetivas, que otorgan la facultad jurídica de pretender determinadas declaraciones o condenas con ciertos fines concretos, mediante una sentencia de fondo o mérito o para controvertirla”, las cuales se refieren a la relación sustancial debatida.

Con base en lo anterior, la *legitimatío ad casuem* en el Demandante se defina como “**la titularidad del interés materia del litigio** y que debe ser objeto de sentencia.

La Corte Suprema de Justicia ha sostenido que, *el mencionado requisito para la sentencia de fondo estimatoria de la pretensión, se identifica con la*

titularidad del derecho sustancial, de ahí que haya sostenido que, “*si el Demandante no es titular del derecho que reclama* o el Demandado no es la persona obligada, el fallo ha de ser adverso a la pretensión de aquel, como acontece cuando reivindica quien no es el dueño o cuando este demanda a quien no es poseedor” (Corte Suprema de Justicia SC 14 de Agosto de 1995, Radicado 4628; Corte Suprema de Justicia SC 256 de julio de 2013 Radicado 2004-00263-01).

La legitimación en la causa por activa, hace referencia a la relación sustancial que debe existir entre las partes del proceso y el interés sustancial del litigio, de tal manera que aquella persona que ostenta la titularidad de la relación jurídica material es **a quien HABILITA LA LEY PARA ACTUAR PROCESALMENTE, calidades y habilitación jurídica que NO POSEEN, ni la poderdante Administradora y Representante legal de la Parte Actora ni su Apoderado.**

Existió un **engaño al funcionario judicial** por parte de la Representante Legal de la Demandante y de su Apoderado, al hacerle creer mediante el Certificado de Existencia y Vigencia de Personería Jurídica o de Representación Legal que adjuntó con la demanda que, *su nombramiento, su periodo y mandato se encontraban vigentes y por ello, sus actuaciones consistentes en otorgar poder al Apoderado y expedir la certificación de la deuda de cuotas morosas de administración con lo que constituía el título valor, eran legales y ajustadas a la ley*; esto, con el fin de hacer prosperar a favor de la Demandante el proceso, constituyéndose la vía de hecho de **error inducido e igualmente, tipificando un fraude procesal**; al igual que, **la INDEBIDA REPRESENTACIÓN DE LA DEMANDANTE Y QUE QUIEN ACTÚA COMO SU APODERADO CARECE ÍNTEGRAMENTE DE PODER, constituyendo la falta de legitimación en la causa por activa.**

Esta indebida representación de la parte Demandante constitutiva de ilegitimidad en la causa por activa, **no es subsanable de ninguna forma**, lo que implica a todas luces que la actuación procesal **NO PUEDE PROSEGUIR** y debe decretarse la nulidad de todo lo actuado solicitada.

DERECHO

Para este respetuoso Incidente de solicitud de nulidad de todo lo actuado y las respetuosas peticiones me sustentó en los artículos: 133 numeral 4, 135, y 137 del C.G.P.

CLASE DE PROCESO COMPETENCIA Y CUANTÍA

El presente escrito se trata de un Incidente de solicitud de nulidad de todo lo actuado dentro del proceso y como quiera que usted se encuentra

conociendo del Proceso Ejecutivo Singular, es usted competente para conocer y fallar el presente Incidente.

PROCEDIMIENTO

Estimo que al presente incidente debe de dársele el trámite correspondiente para los incidentes, contemplado en la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso.

PRUEBAS Y ANEXOS

Para probar lo dicho dentro del presente Incidente de solicitud de nulidad de todo lo actuado dentro del proceso, comedidamente le solicito al Señor Juez,

1.- Tomar en cuenta el Certificado de Existencia y Vigencia de Personería Jurídica que fue aportado por el Apoderado de la Actora junto con el escrito de demanda.

2.- La Escritura Pública No. 1280 del del 15 de Octubre de 2010 de la Notaría 2 del Círculo Notarial de Girardot – Cundinamarca, junto con la Escritura Pública No. 266 del 17 de Julio de 2017 que lo modificó y que son, las correspondientes al Reglamento de Propiedad Horizontal de la Copropiedad Demandante, con la que demuestro claramente que, ***es el Consejo de Administración que ES NOMBRADO CADA AÑO por la Asamblea General Ordinaria de Propietarios, quien ratifica o reemplaza al Administrador y Representante Legal de la Copropiedad***; lo que le da la legitimación para actuar ***ANUALMENTE*** Y POR EL PERIODO DE SU NOMBRAMIENTO Y MANDATO a la Administradora y Representante legal de la Parte Demandante.

Con el incidente adjunto una copia con todos sus anexos para el traslado correspondiente y otra simple para el archivo del Juzgado, junto con 1 CD que contiene una copia del presente incidente.

NOTIFICACIONES

1.- El suscrito Representante Legal de la Parte Demandada, recibirá notificaciones en la Secretaría de su Dignísimo Despacho o en la Av. Calle 28 No. 19-99 de Bogotá D.C. correo electrónico zeuscopias@yahoo.es

2.- la Parte Demandada, IMPRESOS Y SUMINISTROS ZEUS COPIAS E.U. recibirá notificaciones en la Secretaría de su Dignísimo Despacho o en la Av. Calle 28 No. 19-99 de Bogotá D.C. correo electrónico zeuscopias@yahoo.es

3.- la Parte Demandada, LUÍS EDUARDO FERNÁNDEZ MATALLANA, recibirá notificaciones en la Secretaría de su Dignísimo Despacho o en la Av. Calle 28 No. 19B-87 Apartamento 602 de Bogotá D.C. correo electrónico matallana_11@yahoo.es

4.- La Parte Demandante, recibirá notificaciones en la Secretaría de su Dignísimo Despacho e en la Calle 10 No. 24-289 de Girardot – Cundinamarca correo electrónico [con.residencialvillas del sol@gmail.com](mailto:con.residencialvillasdel sol@gmail.com)

Cordialmente



~~LUIS EDUARDO FERNÁNDEZ MATALLANA~~

~~C.C. 79'150 300 de Usaquén – Bogotá D.C.~~

~~IMPRESOS Y SUMINISTROS ZEUS COPIAS E.U.~~

~~Nit. 830087269-9~~

Propietario y Representante Legal